

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Nieuwersluis (2021)

Datum:
November 2023

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota van beantwoording zienswijzen heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van alle zienswijzen op het bestemmingsplan Nieuwersluis, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en of er wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. In deze nota zijn de reacties (zienswijzen) samengevat en beantwoord en is per reactie aangegeven of en is aangegeven of er eventueel wijzigingen zijn doorgevoerd.

Het bestemmingplan Nieuwersluis heeft vanaf vrijdag 24 september 2021 tot en met donderdag 4 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder met een zienswijze reageren op de inhoud van het bestemmingsplan. In de periode van 6 weken dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 27 zienswijzen ontvangen. Daarnaast zijn er 3 aanvullende zienswijzen ingediend. Een groot aantal van de zienswijzen komen overeen. Deze zijn gezamenlijk beantwoord.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze is kort samengevat en beantwoord. Hier is telkens aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Nieuwersluis.

1.3 Overzicht van zienswijzen en overlegreacties

Referentienr	Datum ontvangst	Naam
1	27 oktober 2021	
2	4 oktober 2021	
3	25 oktober 2021	
4	21 oktober 2021	
5	25 oktober 2021	
6	1 november 2021	
7	3 november 2021	
8	28 oktober 2021	
9	3 november 2021	
10	29 oktober 2021	
11	28 oktober 2021	
12	3 november 2021	
13	3 november 2021	
14	4 november 2021	
15	3 november 2021	
16	3 november 2021	
17	4 november 2021	
18	3 november 2021	
19	3 november 2021	
20	3 november 2021	
21	3 november 2021	
22.1	3 november 2021	
22.2	3 november 2021	
23	3 november 2021	

24	3 november 2021	
25	4 november 2021	
26	4 november 2021	
27	4 november 2021	

De zienswijzen met de referentienummers 9, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23 en 25 komen allen overeen en hebben betrekking op de participatie voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met de regels voor de bestemming 'Water'. Deze zienswijzen worden gezamenlijk behandeld onder nummer 9.

2 Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door briefschrijver 1 en 24		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
1.1	<p>Parkeerterrein achter PIN Nieuwersluis:</p> <p>De PIN heeft het idee geopperd een parkeerterrein aan te leggen achter hun gebouwen. Dit om een oplossing te bieden voor de parkeerproblematiek in Nieuwersluis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De indieners zijn van mening dat de parkeerproblematiek zich alleen afspeelt in de zomer door veel mensen bij het openluchtzwembad Zwemlust en toerisme in de vechtstreek. In de winter is geen sprake van parkeerproblematiek. 	<p>Het realiseren van een parkeerterrein achter de PIN maakt geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>Volgens het bestemmingsplan Nieuwersluis van 2009 is het gelet op de mogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' reeds mogelijk om een parkeerterrein te realiseren achter de PIN.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (artikel 18) en 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 19).</p> <p>Met de bovengenoemde dubbelbestemmingen is het niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning grondbewerkingen uit te voeren. Wanneer het aanleggen van een parkeerterrein wordt aangevraagd zal dit los getoetst worden.</p>
1.2	<p>Mijndensedijk verkeerssituatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevaarlijke verkeerssituatie bij S-bochten in de zomer en zondagochtend. Met name wielrenners en gebruikers van e-bikes zijn zich niet altijd bewust van gevaarlijke situaties. 	<p>De verkeerssituatie wordt niet geregeld met het bestemmingsplan. De afdeling verkeer is op de hoogte gesteld van de gevaarlijke verkeerssituatie.</p>
1.3	<p>Natuur Netwerk Nederland (NNN)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het nieuwe parkeerterrein zou de adviesnormen van de WHO voor stikstofdioxide en fijnstof overschrijden. - De biodiversiteit zal vanwege de aanleg van het parkeerterrein verslechteren. 	<p>Een toename van de verkeersgeneratie kan inderdaad leiden tot een verhoogde uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof. Echter zal het realiseren van een relatief klein parkeerterrein waarschijnlijk vallen onder de NIBM-regeling. Dit kan betekenen dat de verkeersaantrekkende werking 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p>De waarden voor stikstofdioxide en fijnstof die de WHO voorschrijft zijn advieswaarden. De wettelijke grenswaarden liggen momenteel hoger en zullen naar alle waarschijnlijkheid niet overschreden worden.</p>

		<p>De bestemming maatschappelijk ligt niet binnen het NNN. De verwachting is dat de ontwikkelingen binnen deze bestemming dan ook geen invloed hebben op de biodiversiteit binnen het NNN.</p> <p>Mocht er een aanvraag voor een parkeerterrein ingediend worden, dan zal er bij de aanvraag getoetst worden of een parkeerterrein passend is.</p>
1.4	<p>Nieuwe Hollandse Waterlinie – Unesco Werelderfgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Barro heeft Nieuwersluis aangewezen als gebied met Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De nieuwe parkeerplaats zou de visuele integriteit van de linie aantasten. 	<p>Om de kenmerken en kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 19) opgenomen. Met deze dubbelbestemming worden de bouwmogelijkheden beperkt en zijn verschillende werkzaamheden, waaronder het uitvoeren van grondbewerkingen, zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Bij een aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de uitzonderlijke universele waarden van het werelderfgoed niet aangetast worden.</p>
1.5	<p>Beschermd dorpsgezicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kern van Nieuwersluis heeft bijzondere cultuurhistorische waarde, een parkeerterrein hoort niet in het hart van een beschermd dorpsgezicht 	<p>Om het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (artikel 18) opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermde dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de karakteristieke waarden van het beschermd dorpsgezicht niet aangetast worden.</p>
1.6	<p>Kringenwet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Van 1853 tot 1961 was de kringenwet van kracht, gebaseerd op het fort werden drie kringen getrokken waar strengere eisen gesteld werden aan bebouwing en straatmeubilair. Een parkeerterrein zou hier niet thuis horen in dit bijzondere gebied. 	<p>De kringenwet is niet meer van toepassing. Echter wordt er met eventuele aanvragen wel rekening gehouden met cultuurhistorische waarden. Hier zal de kringenwet in meegenomen worden. Er is een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen, waarmee de Nieuwe Hollandse Waterlinie beschermd wordt. Elke ontwikkeling binnen deze dubbelbestemming dient getoetst te worden aan de uitzonderlijke</p>

		universele waarden van het werelderfgoed.
1.7	Wegverkeerslawaaï - De maximale ontheffingswaarde van het geluidswaarde word mogelijk al overschreden, extra verkeer door het parkeerterrein is daarom onwenselijk.	Een ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een goede ruimtelijk ordening. Bij de eventuele ontwikkeling van een parkeerterrein moet aangetoond worden dat hier sprake van is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van bestaande geluidgevoelige objecten is hier bij een eventuele aanvraag mogelijk noodzakelijk.
1.8	Beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis - Een parkeerterrein en verdere bebouwing zouden niet horen bij de typisch landschappelijke uitstraling.	Wanneer er een parkeerterrein gerealiseerd wordt, zal het plan moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan van Nieuwersluis. Ook dit zal getoetst moeten worden bij een eventuele aanvraag.
1.9	Openluchtwembad Zwemlust - Het openluchtwembad heeft geen parkeervoorzieningen, zomers wordt langs de vecht geparkeerd waardoor er gevaarlijke verkeerssituaties komen. Het realiseren van parkeervoorzieningen naast het terrein van het zwembad is een betere optie omdat het onveilige situaties voorkomt.	De bestemming recreatie staat toe dat er parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden op het terrein van openluchtwembad Zwemlust. Op omliggende gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is dit niet mogelijk.
1.10	Daarnaast bied deze locatie een uitstekende gelegenheid voor het samenscholen van groepen bij nacht en ontij, wat voor overlast gaat zorgen voor de buurt en voor tijdelijke bewoners in de PIN. Bovendien leert de ervaring dat als je een parkeerterrein aanlegt, dit zorgt voor een aantrekkende kracht van auto's uit de omgeving. Basisuitgangspunt voor parkeren is dat bewoners en bedrijven de parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en niet afwentelen op de openbare ruimte. Dit conform het GVVP.	De PIN en de achtergelegen gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn in eigendom van de Staat. Deze gronden worden gelet op de aanwezigheid van de PIN niet als openbare ruimte gezien.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze ingediend door briefschrijver 2		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
2.1	Pagina 66 verwijst naar de keur van 2011. Er is sinds 1 november 2019 een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitgangspunten blijven grotendeels hetzelfde, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.	In de toelichting wordt paragraaf 4.7.2 aangepast en wordt verwezen naar de nieuwe Keur AGV 2019.

2.2	In de tekst wordt op diverse locaties verwezen naar Artikelen. Goed om te controleren of de verwijzingen kloppen met de nieuwe Keur.	De toelichting is op dit punt gecontroleerd en wordt aangepast, zodat verwezen wordt naar de juiste artikelen van de Nieuwe Keur AGV 2019.
-----	--	--

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd. De Keur 2019 is in de toelichting verwerkt.

3. Zienswijze ingediend door briefschrijver 3		
Referentie Nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
3.1	<p><u>1.85 Steiger</u> Wij waarderen het dat u onze suggestie om "aan de oever gekoppelde" op te nemen heeft overgenomen maar vanwege harmonisatie van begrippen herhalen wij onze suggestie om "ten behoeve recreatief gebruik" te schrappen. Steigers zijn ook geschikt voor niet-recreatief gebruik. Wij stellen voor: "een aan de oever gekoppelde constructie voor het aanleggen of afmeren van een vaartuig".</p>	<p>Het begrip 'steiger' (artikel 1.90) is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: <i>'een drijvende of boven water aangebrachte constructie waarop gelopen kan worden, bedoeld om vaartuigen aan af te meren'</i>.</p> <p>In het begrip is 'aan de oever gekoppelde' niet opgenomen. De suggestie om 'ten behoeve van recreatief gebruik' te schrappen kunnen wij niet plaatsen. Dit is namelijk niet opgenomen in het begrip 'steiger'.</p>
3.2	<p><u>Begrippen</u> Het begrip Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt niet genoemd in H1. Een belangrijk deel van het plangebied heeft de</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkelbestemming Artikel 3 Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden met; - dubbelbestemming Artikel 20 Waarde - Natuur Network Nederland. <p>Binnen het plangebied liggen drie agrarische bedrijven die in de Toelichting als "rundveehouderij en schapen" (p.42/ 43) worden beschreven.</p> <p>Het beeld op de luchtfoto komt overeen met "rundveehouderij en schapen". Van de Agrarisch bedrijven gedefinieerd in 1.9 komt alleen de grondgebonden veehouderij in aanmerking. Uit de Gebiedsbescherming (Toelichting p 63) blijkt dat het binnen de NNN gaat om "landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer".</p> <p>Wij missen echter welk type bedrijfsvoering daarmee precies wordt bedoeld. Wat is nu wel/niet toegestaan binnen de NNN? Omdat</p>	<p>Voor wat betreft de agrarische bedrijven geldt dat er een agrarische bestemming (met landschapswaarden) is opgenomen. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden (o.a.) veehouderijen toegestaan.</p> <p>Met een bestemmingsplan wordt niet geregeld welke soort gewassen er eventueel wel of niet zijn toegestaan.</p> <p>Het begrip 'Grondgebonden veehouderij' staat reeds in de begrippen onder artikel 1.9 'Agrarisch bedrijf'. Tevens is in de begrippen het begrip 'Agrarisch beheer' (artikel 1.12) opgenomen.</p>

	<p>op een eveneens onder de NNN vallend perceel in Maarssen onduidelijkheid is ontstaan over welke teelt (met name snijmais) wel/niet is toegestaan, achten wij het wenselijk dat deze onduidelijkheid hier wordt weggenomen.</p> <p>Ook ontbreken de definities van a) grondgebonden veehouderij, b) agrarisch natuurbeheer en c) Natuur Netwerk Nederland. Wij verzoeken u de definities van deze begrippen alsnog op te nemen.</p>	
3.3	<p>Mijndensedijk 49/51 Wij kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling, met één kanttekening. Bijlage 1 toont foto's van de bestaande, veelal te slopen gebouwen. Daarbij is niet duidelijk aangegeven welke gebouwen bewaard blijven. De middelste pagina toont beelden van een stal die, gelet op het timmerwerk, mogelijk behoort tot de gebouwen uit de 'verboden kring'. Niet duidelijk is wat de plannen met dit gebouw zijn en in hoeverre onderzoek naar de betekenis van dit gebouw heeft plaatsgevonden.</p>	<p>Voor het perceel Mijndensedijk 49-51 is verzocht om de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheden nog in dit bestemmingsplan uit te werken.</p> <p>Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze ingediend door briefschrijver 4		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
4.1	Van ons ontvang je geen zienswijze op dit dossier. Onze reactie zit voldoende verwerkt in de nota van inspraak.	De gemeente Stichtse Vecht dankt u voor de reactie. Aan de hand van de reactie worden verder geen wijzigingen doorgevoerd.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze ingediend door briefschrijver 5		
Referentie nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
5.1	De ligging van de woonboten zijn strijdig met de richtlijn vaarwegen. Het Amsterdam Rijnkanaal is conform rijksbeleid een hoofdvaarweg (-transportas) met voor de nationale economie een cruciale functie. We hebben als Rijkswaterstaat vanwege de ligging van de woonboten al een beperkende maatregel aan de scheepvaart moeten opleggen in de vorm van een verbod op hinderlijke waterbeweging. Desondanks hebben de woonboten veel overlast van de	De gemeente Stichtse Vecht dankt u voor de reactie. Aan de hand van de reactie worden verder geen wijzigingen doorgevoerd.

	<p>waterbeweging veroorzaakt door de scheepvaart op het kanaal.</p> <p>Hopelijk is het mogelijk voor de woonboten naar de toekomst toe een oplossing te vinden voor hun overlast. Voor het ontwerp bestemmingsplan voorzien we geen herbestemming gezien de consequenties. We willen wel bij de gemeente benadrukken, i.r.t. het bestemmen van de woonboten, dat zij een rol heeft in een toekomst vaste oplossing.</p>	
--	---	--

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze ingediend door briefschrijver 6		
Referentie nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
6.1	<p>In de nota overlegreacties wordt om meerdere redenen gemotiveerd aangegeven dat de aanduiding “wonen-uitgesloten” wenselijk is. Ik ben het daarmee eens. Als ik echter naar de verbeelding kijk zie ik het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Atelier: De aanduiding is niet op de verbeelding overgenomen • De Hooiberg: De aanduiding is niet op de verbeelding overgenomen • De stal (Paardenhouderij): De aanduiding is niet op de verbeelding overgenomen. • De agrarische wagenberging: De aanduiding is niet op de verbeelding overgenomen. <p>Verzocht wordt de genoemde aanduidingen alsnog in de verbeelding op te nemen.</p>	<p>In de zienswijze wordt aangegeven dat er een aantal aanduidingen niet zijn opgenomen op de verbeelding. Dit is niet geheel juist.</p> <p><i>Atelier:</i> Voor het atelier is op de verbeelding de functieaanduiding ‘atelier’ opgenomen. Echter wordt in de regels verwezen naar de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – beroep aan huis en atelier’. De aanduiding wordt in de regels gewijzigd van ‘specifieke vorm van bedrijf – beroep aan huis en atelier’ in ‘atelier’.</p> <p><i>Hooiberg</i> Voor de hooiberg is op de verbeelding en in de regels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - hooiberg’ opgenomen.</p> <p><i>Stal (paardenhouderij)</i> Voor de stal (paardenhouderij) is op de verbeelding en in de regels de functieaanduiding ‘paardenhouderij’ opgenomen.</p> <p><i>Agrarische wagenberging</i> Voor de agrarische wagenberging is op de verbeelding en in de regels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - wagenberging’ opgenomen. Echter heeft de agrarische wagenberging de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Dit is niet juist en moet de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ zijn.</p>

6.2	<p>Ter plaatse van de stal met de functieaanduiding paardenhouderij wordt een maatvoering aangehouden van maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m.</p> <p>Uitgangspunt zou moeten zijn de verleende vergunning. Hier wordt de maatvoering 2,65 m voor de goot en 8,35 m voor de bouwhoogte vergund.</p> <p>Verzocht wordt deze maatvoering op te nemen.</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn de juiste maatvoeringen opgenomen voor de paardenhouderij.</p>
6.3	<p>Voor wat betreft het gebruik van de paardenhouderij wordt in het Ontwerp Bestemmingsplan het volgende vermeld:</p> <p><i>Artikel 13 Wonen</i> <i>13.1 Bestemmingsomschrijving</i> <i>De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' zijn de gronden tevens bestemd voor hobbymatige paardenhouderij activiteiten, waarbij maximaal 6 paarden, inclusief niet zelfstandige veulens, mogen worden gehouden waarbij de aansluitend agrarische gronden gebruikt mogen worden voor weiden van de paarden.</i></p> <p>Er is veel jurisprudentie over de vraag waar de grens ligt voor wat betreft het aantal paarden met betrekking tot het onderscheid hobbymatig en bedrijfsmatig. De lijn die de jurisprudentie aangeeft is 5 paarden inclusief niet zelfstandige veulens. Zie ook ECLI:RVS:2003:AL8982.</p> <p>Daarnaast wordt bij bijvoorbeeld de paddock in een Agrarische bestemming in artikel 3.3.4 bij lid e aangegeven: het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten). Nu ook hier het aantal van 5 wordt genoemd ligt het voor de hand dit aantal over te nemen.</p> <p>Verzocht wordt dit aantal (5) over te nemen.</p>	<p>In onderhavig geval is gekozen voor een maximum van 6 paarden, inclusief niet zelfstandige veulens. Het gaat hier om het hobbymatig houden van paarden. De jurisprudentie waar naar verwezen wordt geeft niet aan dat het houden van 5 paarden het maximum is voor het hobbymatig houden van paarden.</p> <p>Naar onze mening wordt met een maximum van 6 paarden voldoende geborgd dat er geen sprake is van een grootschalige paardenhouderij of manege.</p>
6.4	<p>4. Ter plaatse van de historische wagenberging met de aanduiding van agrarische wagenberging wordt de bestemming gewijzigd van "Tuin" naar "Wonen".</p> <p>Eigenlijk zijn beide bestemmingen niet passend. De bestemming Tuin is niet passend omdat er in de directe nabijheid</p>	<p>Voor de wagenberging is in het huidige ontwerpbestemmingsplan de verkeerde bestemming toegekend. De bestemming 'Wonen' is hier niet wenselijk. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is de wagenberging voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast heeft enkel de aanduiding 'specifieke vorm van</p>

	<p>geen hoofdgebouw is gelegen. Een geïsoleerde bestemming "Wonen" midden in een agrarisch gebied waar een bouwvlak is gelegen is vraagt om moeilijkheden immers de berging heeft een functieaanduiding van opslag in een agrarische wagenberging.</p> <p>Wat ik wil voorkomen is dat de wagenberging wordt gebruikt als verblijfsgebied / slecht weerveroorziening e.d. voor bijvoorbeeld de naastgelegen paddock. Dit is niet wenselijk vanwege mogelijk (geluids)overlast en de verwachting dat de ontsluiting (Dam 4) gelegen tegenover de woning van mijn cliënt dan vaker wordt gebruikt.</p> <p>Verzocht wordt om de vigerende bestemming "Tuin" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" (zoals de omliggende bestemming) met de bijbehorende dubbelbestemmingen waarbij tevens in de voorschriften onder artikel 13.4.1 onder Strijdig gebruik een lid c wordt geïntroduceerd met de volgende tekst.</p> <p>c. het gebruik van een wagenberging als verblijfsgebied.</p>	<p>agrarisch - wagenberging' met de aanduiding 'opslag' gekregen.</p> <p>Doordat de woonbestemming en het bouwvlak zijn verwijderd is voldoende geborgd dat er niet gewoond kan worden.</p>
6.5	<p>Ter plaatse van de hooiberg wordt het volgende geconstateerd.</p> <p>In het vigerend bestemmingsplan (bestemmingsplan Nieuwersluis 2009) wordt ondermeer het volgende aangegeven:</p> <p>15.2.2 f: de goothoogte van een aan-/uitbouw, bijgebouwen of overkappingen mag maximaal 3 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 m;</p> <p>In het onderhavige ontwerp bestemmingsplan Nieuwersluis wordt aangegeven:</p> <p>13.2.2 e: Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken hoger dan 3m geldt dat deze voorzien worden van een schuin dak, met dien verstande dat;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de dakvoet niet meer bedraagt dan 3 m; 2. de hoogte van de daknok niet meer bedraagt dan 6 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale nokhoogte [m] = (afstand daknok tot naburig erf [m] x 0,47) + 3m; 3. de nokhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; 4. in afwijking van het gestelde onder 1, 2 en 3 geldt dat indien op de verbeelding de 	<p>Voor de genoemde gebouwen zijn de verleende vergunningen nogmaals bekeken. Hieruit is gebleken dat de juiste maatvoeringen zijn opgenomen.</p> <p>In het huidige ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de woonbestemming voor verschillende gebouwen bouwvlakken opgenomen. Dit is niet juist.</p> <p>In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken verwijderd en zijn de gebouwen enkel voorzien van de juiste bijbehorende aanduidingen. Omdat er geen sprake meer is van een bouwvlak is het gebruik als woning niet toegestaan.</p>

goot- en nokhoogte aangeduid zijn deze hoogten van toepassing zijn.

13.2.2 g: ter plaatse van de aanduidingen "beroep aan huis en atelier", "hooiberg" en "historische wagenberging" mag, met inachtneming van artikel 13.1 een gebouw worden opgericht waarbij de aanduiding volledig mag worden bebouwd en de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangegeven.

Voor wat betreft de Hooiberg geldt op dit moment een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m (artikel 15.2.2 lid f). Op grond van het ontwerp bestemmingsplan mag dit (zie de verbeelding) ineens 6 m en 8,5 m worden. De goot mag dus 3 m hoger worden en de totale bouwhoogte mag 3,5 m hoger worden. Is dit conserverend? danwel nodig voor het beoogd gebruik? De huidige hooiberg is te hoog gebouwd en heeft de maten van 6 m en 8,5 m. Dit wordt nu ineens gelegaliseerd. Dit is in strijd met het conserverend karakter en de gemeentelijke visie over openheid e.d. Daarnaast scheidt het een ongewenst precedent voor andere hooibergen in het plangebied.

Voor wat betreft de oppervlakte van de hooiberg is het volgende van belang:

- In het vigerend bestemmingsplan is voor de hooiberg geen bouwvlak opgenomen.
- Er is in het verleden een vergunning voor de hooiberg verleend voor een oppervlakte van 36 m².

In het Ontwerp Bestemmingsplan zien we het volgende:

- Er wordt een bouwvlak geïntroduceerd met een oppervlakte van circa 85 m².

Feitelijk gezien constateer ik dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om de gedeeltelijke illegale hooiberg te legaliseren waarbij de oppervlakte meer dan verdubbeld wordt en de hoogte mag toenemen met 3,5 m. Er wordt geen enkele onderbouwing gegeven over nut en noodzaak terwijl er op dit moment al meer m² bebouwing aanwezig is dan is toegestaan.

Verzocht wordt om de oorspronkelijke maten van goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en dakhelling uit het vigerende bestemmingsplan / vergunning over te nemen.

6.6	<p><u>Mijndensedijk 59</u> In de nota Overlegreacties van het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwersluis wordt betreffende dit perceel het volgende vermeld.</p> <p>Ter plaatse van het bijgebouw op de bestemming "Tuin" ontbreekt de aanduiding met bouwhoogten om weer te geven dat hier een bestaand bijgebouw is gesitueerd. Dit is in afwijking met andere situaties binnen het plangebied. We stellen daarom voor om ook hier een aanduiding op te nemen waarbinnen een goothoogte van 2 meter en een bouwhoogte van 2,30 meter is toegestaan.</p> <p>De genoemde maten zijn op verzoek van cliënt in 2019 vastgelegd. Inmiddels bestaat de wens om het bestaande tuinhuis op termijn vervangen door een groter tuinhuis met een oppervlakte van 4 m bij 5 m. Ook de hoogte ziet cliënt graag aangepast naar de maten die ook bij vergunningsvrije bouwwerken worden gehanteerd te weten goot max. 3 m en nok max. 5 m.</p> <p>De Maatvoering die nu gehanteerd wordt voor het Voorhuis bedraagt 7,5 m maximale bouwhoogte en 2,85 m maximale goothoogte. In verband de plannen van cliënt om het Voorhuis aan de buitenkant dak te isoleren wordt verzocht de maatvoering aan te passen naar 8 m maximale bouwhoogte en 3 m maximale goothoogte.</p> <p>Samenvattend wordt verzocht de maatvoering van het tuinhuisje en het voorhuis conform het bovenstaande aan te passen.</p>	<p>Op de verbeelding is reeds de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 m en 2,3 m opgenomen.</p> <p>Omdat er op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' rust, is het niet zomaar mogelijk om de goot- en bouwhoogtes te vergroten. Dit heeft te maken met ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p> <p>Eventuele toekomstige verbouwingen dienen binnen de regels van het (geldende) bestemmingsplan te passen. Om hiervan af te wijken zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.</p>
-----	---	---

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Op het perceel van de Mijndensedijk 53 zijn de bouwvlakken die opgenomen waren voor de verschillende bijgebouwen verwijderd. Hierdoor kunnen er geen zelfstandige woningen van gemaakt worden. Voor de wagenberging is de bestemming gewijzigd van 'Wonen' naar een meer passende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

7. Zienswijze ingediend door briefschrijver 7		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
7.1	Op de plankaart van het Ontwerp Bestemmingsplan Nieuwersluis is de	Op Ruimtelijkeplannen.nl staan naast de plangrenzen van het

<p>begrenzing van ons perceel Mijndensedijk 60 afzonderlijk aangegeven. Dit in afwijking van de andere adressen, kennelijk neemt het dus een aparte plaats in. Een mogelijke reden daarvoor is dat de gemeenteraad op 17 december 2013, na door ons aangetekend beroep, voor Mijndensedijk 60 een afzonderlijk bestemmingsplan heeft vastgesteld.</p> <p>In aansluiting op de "10-minutengesprekken" in 2019 is het bouwvlak correct overgenomen op de plankaart van het onderhanden bestemmingsplan en is de aanduiding "karakteristiek" er af gehaald. Hoewel wij geen reden hebben om te twifelen aan de correcte gang van zaken, zouden wij het vervelend vinden om weer in procedures verzeild te raken. Wij hopen daarom dat een en ander ook correct in het definitieve plan terecht komt.</p>	<p>ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwersluis', de plangrenzen van de overige bestemmingsplannen ook weergegeven. De begrenzing rond het perceel Mijndensedijk 60 is van het bestemmingsplan 'Mijndensedijk 60, Nieuwersluis', vastgesteld op 17 december 2013.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis is de begrenzing van het perceel Mijndensedijk 60 niet meer afzonderlijk aangegeven.</p> <p>De overige plangrenzen kunnen bij de kaartinstellingen uit worden gezet.</p> <p>De verbeelding ter plaatse van het perceel Mijndensedijk 60 te Nieuwersluis en de bijbehorende regels zijn naar aanleiding van uw zienswijze gecontroleerd. Een en ander is correct opgenomen.</p>
---	--

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze ingediend door brievensteller 8		
Referentie nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
8.1	<p>In de regeling voor "Wonen" is de volgende regeling opgenomen aangaande bijbehorende bouwwerken: 13.2.2 c:</p> <p><i>de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen bestemmingsvlak met een maximum bebouwingsoppervlakte van 150 m², waarbij geldt dat dit oppervlakte inclusief de oppervlakte betreft dat toegestaan is op basis van de ter plaatse aanwezige functieaanduiding.</i></p> <p>In de brief van 21 september 2021 met kenmerk Z/18/145588- D/21/381390 [zie bijlage] is duidelijk verwoord op bladzijde 3 in de laatste alinea: De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogen per woning (na sloop) 150 m² bedragen. Bovenstaande dient per woning te zijn anders dient dit te worden aangepast.</p> <p>In de wijzigingsbevoegdheid wordt in artikel 13.5 onder b het navolgende verwoord:</p>	<p>Indiener heeft een verzoek ingediend om al gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Er is een ruimtelijke onderbouw aangeleverd, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin is ook de bebouwingsoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken opgenomen. De gezamenlijke maximum bebouwingsoppervlakte van 150 m² was foutief opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is gewijzigd. Ook is er voor de nieuwe woning een bouwvlak opgenomen.</p> <p>Voor het beoogde plan en de ruimtelijke onderbouw wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting.</p>

	<p><i>bijbehorende bouwwerken bij de woningen mogen 50 bedragen zodat er voor drie woningen (twee bestaande en een nieuwe) gezamenlijk 150 m² aan bijgebouwen gerealiseerd kan worden.</i></p> <p>In de brief van 21 september 2021 met kenmerk Z/18/145588 D/21/381390 is duidelijk verwoord op bladzijde 3 in de laatste alinea: De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogen per woning (na sloop) 150 m² bedragen. Dit dient aangepast te worden in 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en gezamenlijk 450 m² voor drie woningen (de twee bestaande nummer 49 en 51 en 1 nieuwe woning).</p> <p>Verder wordt verzocht om een bouwvlak voor de nieuwe woning op te nemen.</p>	
8.2	<p>De overige regels als sloop, landschappelijke inpassing etc. zouden dan opgenomen kunnen worden met een voorwaardelijke verplichting of deels regelen met een anterieure overeenkomst. Dan kan het deel van de ligboxenstal op het oostelijke deel ook komen te vervallen. De woonbestemming dient voor het vlak op perceel kadastraal bekend gemeente Loenen, sectie D, nummer 1860 gelijk te blijven. Indien u er niet mee in kunt stemmen om het als bouwvlak op te nemen verzoeken wij om deze wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerp bestemmingsplan in stand te laten.</p>	<p>Er is voor de beoogde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
8.3	<p>Verder willen wij in het bestemmingsplan of de toelichting graag nog een toevoeging aangaande stikstof doen. Wij willen een Aerijs berekening laten opstellen van de agrarische situatie en de toekomstige situatie om de kwaliteitswinst te onderbouwen. Deze berekening laten we nu maken en deze zal zo spoedig mogelijk doch uiterlijk eind november worden aangeleverd. Wij verzoeken u deze dan ambtshalve op te nemen in het bestemmingsplan of de toelichting.</p>	<p>De AERIUS-berekening is als aanvulling ontvangen en laat een afname van de stikstofdepositie zien. Deze zal in het kader van het ruimtelijke die opgesteld moet worden wanneer gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid (mogelijk) geactualiseerd moeten worden, doordat er regelmatig een nieuwe versie van de AERIUS-calculator beschikbaar is. Er is een recente versie van de AERIUS-berekening toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Initiatiefnemer heeft voor de beoogde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor deze ontwikkeling wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Ook de verbeelding en regels zijn aangepast, zodat de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

<p>9. Zienswijze ingediend door briefschrijver 9, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25</p>	
---	--

nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
9.1	<p>Ook deze versie “Ontwerp” had een consultatieronde moeten doorlopen met de bewoners, en mijn bezwaar is dat dat niet is gebeurd.</p> <p>In 2019 heeft het dorp kunnen participeren bij de totstandkoming van het Concept Bestemmingsplan. Daar was het dorp zeer tevreden mee. De huidige Ontwerpversie is een heel ander en veel uitgebreider plan geworden, en ik vraag de Gemeente om deze versie eerst opnieuw met de bewoners te bespreken alvorens het ontwerp bestemmingsplan verder in het proces van politieke besluitvorming wordt gebracht.</p>	<p>Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan hebben er verschillende informatie- en inspraak bijeenkomsten plaatsgevonden. Een volgende stap is de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, zoals is gebeurd van 24 september 2021 tot en met 4 november 2021. In deze periode heeft u de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Hier heeft u gebruik van gemaakt.</p>
9.2	<p>Ik en een aantal burens die in woonarken wonen in de Nieuwe Wetering zijn onaangenaam verrast met het bestemmingsplan van Nieuwersluis. Met name artikel 12 waar regels worden gesteld aan onze steigers, erfafscheidingen en bootjes die bij onze arken horen. Wij zouden graag zien dat deze regels, die blijkbaar overgenomen zijn van een (nog niet vastgesteld) bestemmingsplan voor de Vecht geschrapt worden uit het bestemmingsplan Nieuwersluis.</p>	<p>Inmiddels is het bestemmingsplan ‘De Vecht’ op 1 november 2022 vastgesteld. Voor de regels van de bestemming ‘Water’ is er aansluiting gezocht met het bestemmingsplan ‘De Vecht’, zo ook voor de woonschepen/woonarken.</p> <p>Daarnaast is er een extra regeling opgenomen om de vergunde bestaande maten ook toe te staan. Dit is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan opgenomen in artikel 13.2.3 onder i en 13.2.5.</p>
9.3	<p>Mijn bezwaar is dat de contouren van het plangebied niet duidelijk zijn. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven dat het Amsterdam-Rijn Kanaal en de Vecht geen onderdeel van het plangebied uitmaken.</p> <p>Ik zou de Gemeente willen vragen een duidelijke kaart in het Bestemmingsplan op te nemen met een kleine toelichting wat het plangebied nu precies omvat.</p>	<p>In paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ligging van het plangebied behandeld. In deze paragraaf is een luchtfoto met de contour van het plangebied met een toelichting opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding, horend bij het bestemmingsplan Nieuwersluis, de contour van het plangebied duidelijk weergegeven.</p>
9.4	<p>Mijn bezwaar is dat inhoud en reikwijdte van artikel 12 “Water” onduidelijk zijn, waarbij ik het ook een bezwaar vind dat dat artikel vooruitloopt op hetgeen in het bestemmingsplan de Vecht nog gaat komen te staan.</p> <p>Artikel 12 “Water” van de Regels suggereert namelijk dat er toch wat wordt geregeld over de Vecht, alhoewel in de Toelichting op pagina 4 is vermeld dat de Vecht buiten het plangebied valt. Dat zou dan betekenen dat artikel 12 over de Nieuwe Wetering en de vestinggracht gaat, want dat is dan het enig overgebleven water in het plangebied.</p>	<p>Inmiddels is het bestemmingsplan ‘De Vecht’ vastgesteld. Voor de regels van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht op de regels van het bestemmingsplan ‘De Vecht’. Het artikel voor de bestemming ‘Water’ is in zijn geheel gewijzigd.</p>
9.5	<p>Ik zou de Gemeente willen vragen artikel 12 pas definitief in te vullen wanneer het Bestemmingsplan de Vecht afgerond is,</p>	<p>Inmiddels is het bestemmingsplan ‘De Vecht’ vastgesteld. Voor de regels van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht op</p>

	<p>en de tekst alleen te beperken tot hetgeen niet ook in het Bestemmingsplan de Vecht komt te staan.</p> <p>Voorts heb ik ook nu inhoudelijk bezwaar tegen passages in artikel 12, namelijk waar artikel 12 in de sub-artikelen 12.4 en 12.5 duidelijk afwijkt hetgeen in het vigerende Bestemmingsplan uit 2009 onder artikel 14 al staat.</p> <p>Mijn bezwaren zijn specifiek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toevoeging van het woord maximaal in artikel 12.4.2.a bij het noemen van “maximaal één open vaartuig..... “ <p>De toevoeging van het woord één in artikel 12.4.2.a bij het noemen van “maximaal één open vaartuig..... “</p> <p>De toevoeging van het woord open in artikel 12.4.2.a bij het noemen van “maximaal één open vaartuig..... “</p> <p>Het toegestane maximum oppervlak van steigers ter grootte van 7,2 m² is erg weinig en niet realistisch in relatie tot het toestaan van een vaartuiglengte van 12 m.</p> <p>Ik vind het redelijk dat er vaartuigen langs de Vecht een ligplaats mogen kiezen die slechts bedoeld zijn om het varen op de Vecht uit te oefenen. Maar ik vind het een bezwaar dat er dit soort nauwe beperkingen aan bewonersligplaatsen worden opgelegd. De lengte van 12 m redelijk, ik vind 12,0 m weer erg bevoogdend, ik vind “open” niet handhaafbaar en bijvoorbeeld “bedoeld voor dagrecreatie” wel, en ik vind het overbodig regelzuchtig om niet een tweede bootje voor de kinderen toe te laten wanneer de ligplaats lengte daartoe mogelijkheden biedt.</p>	<p>de regels van het bestemmingsplan ‘De Vecht’. Het artikel voor de bestemming ‘Water’ is in zijn geheel gewijzigd.</p>
--	--	--

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het artikel voor de bestemming ‘Water’ (artikel 13 in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan) is in zijn geheel gewijzigd. Hierbij is aansluiting gezocht op de regels van het bestemmingsplan ‘De Vecht’.

10. Zienswijze ingediend door briefschrijver 10		
Referentie Nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
10.1	<p>De huidige verbeelding van het bouwvlak aan de Mijndensedijk 53 heeft de bestemming Wonen met ‘karakteristiek’ (ka). Binnen het vigerende plan is de aparte bevoegdheid opgenomen bij Waarde - cultuurhistorie om binnen deze bestemming een extra wooneenheid toe te staan. In de plankaart van het nu voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan is de aanduiding (ka) ter plaatse van de Mijndensedijk 53 verwijderd:</p>	<p>In het bestemmingsplan ‘Nieuwersluis’, vastgesteld op 24 maart 2009, is voor het bouwvlak inderdaad de aanduiding ‘karakteristiek opgenomen’. Er is echter geen bevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een extra wooneenheid ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ en/of de</p>

	<p>dit zorgt voor een directe verslechtering van de gebruiksmogelijkheden van deze bestemming. Het ter inzage liggende Ontwerp Bestemmingplan heeft een beperkende werking; in verband met de afgenomen waarde van het schadelijgend object dient er als gevolg van deze bestemmingswijziging planschadevergoeding plaats te vinden.</p>	<p>dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Er vindt dan ook geen verslechtering van de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden plaats.</p>
10.2 a	<p>Bouwhoogtes en peil Allereerst stellen cliënten vast dat de op de verbeelding opgenomen bouwhoogtes op diverse punten afwijken van de vergunde situatie. Ondanks het feit dat uit het bepaalde in artikel 25.2 onder a volgt dat in die gevallen de bestaande (afwijkende) goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud etc. in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal is toegestaan, mits deze in overeenstemming met de Woningwet en/of Wabo in stand is gekomen, wil ik u - gelet op de discussies die dit kan oproepen - verzoeken de juiste maten op te nemen in de verbeelding.</p> <p>In verband daarmee wil ik u tevens vragen een definitie van het begrip 'peil' op te nemen voor situaties waarbij de hoofdtoegang van een bestaand gebouw niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk staat zichtbaar lager ligt dan de weg. Het ontwerpbestemmingsplan lijkt namelijk alleen een regeling voor situaties waarin nog gebouwd moet worden.</p>	<p>De verleende vergunningen zijn bekeken en hieruit is gebleken dat de juiste maatvoeringen zijn opgenomen.</p>
10.2 b	<p>Regeling atelier Ter plaatse van het perceel Mijndensedijk 53 zijn verschillende bijgebouwen aanwezig, zoals een hooiberg, een atelier, een historische wagenberging en een paardenstal. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan zijn deze op de verbeelding voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse van het als zodanig aangeduide 'atelier' is echter geen bouwvlak aanwezig. Gelet op de systematiek van het plan verzoek ik u ter plaatse alsnog een bouwvlak in de verbeelding op te nemen.</p> <p>Verder wijs ik u erop dat in artikel 13.1 onder d wordt gesproken over de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf — beroep aan huis en atelier'. Deze aanduiding komt op de verbeelding echter niet voor. De functieaanduiding 'atelier' komt op de verbeelding wel voor. Ik verzoek u de planregels op dit punt in overeenstemming te brengen met de verbeelding.</p>	<p>Voor de verschillende genoemde bijgebouwen is inderdaad een bouwvlak opgenomen. Dit is niet juist. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan worden de bouwvlakken verwijderd.</p> <p>De aanduiding 'atelier' op de verbeelding komt niet overeen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beroep aan huis en atelier'. De planregels worden aangepast, zodat deze ook op dit punt in overeenstemming zijn met de verbeelding.</p>

10.2 c	<p>Regeling hooiberg Zoals ik het begrijp, wordt met de regeling als opgenomen in artikel 13.1 onder h, beoogd een hooiberg toe te staan, die uitsluitend op de begane grond omsloten mag zijn door wanden. De toevoeging 'halfopen constructie' roept daarbij vervolgens verwarring op.</p> <p>Ter verduidelijking verzoek ik u om de passage 'half open constructie' te laten vervallen omdat de bedoeling reeds duidelijk wordt uit de rest van de zin, namelijk dat de wanden zich dienen te beperken tot de begane grond. Overigens roept dit wel de vraag op hoe om zal worden gegaan met bestaande afwijkende situaties.</p>	<p>Voor de hooiberg moet sprake zijn van een 'halfopen constructie'. Door dit op te nemen wordt naar onze mening geen verwarring geschept.</p> <p>De regeling voor de hooiberg wordt niet aangepast.</p>
10.2 d	<p>Regeling paardenstal Ten behoeve van de plaats van de paardenstal is in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 13.1 onder f een specifieke planregel opgenomen waaruit volgt dat:</p> <p><i>"ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' de gronden tevens zijn bestemd voor hobbymatige paardenhouderij-activiteiten, waarbij maximaal 6 paarden, inclusief niet zelfstandige veulens, mogen worden gehouden waarbij de aansluitend agrarische gronden mogen worden gebruikt ten dienste van de paardenhouderij, waaronder begrepen beweiding van (hobby)dieren."</i></p> <p>Teneinde te komen tot een eenduidige en duidelijke regeling verzoek ik u hierbij te bepalen dat ter plaatse maximaal 6 paarden, met eventueel bijbehorende veulens tot de niet worden meegeteld bij het bepalen van het maximum aantal paarden. Een eenduidige bepaling voorkomt discussie.</p>	<p>Er is gekozen voor een maximum van 6 paarden inclusief niet zelfstandige veulens. Met deze hoeveelheid blijft er volgens de gemeente sprake van het hobbymatig houden van dieren. We zien geen reden om dit aantal te vermeerderen.</p>
10.2 e	<p>Agrarische bestemming Met betrekking tot de regeling zoals opgenomen in artikel 3 geef ik u in overweging in artikel 3.1 onder q te benoemen wat bijvoorbeeld dient te worden verstaan onder 'overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen'. Kan daarbij bijvoorbeeld worden gedacht aan: in- en uitritten, erftoegangswegen en kavelpaden?</p> <p>In lijn met het verzoek omtrent de regeling voor de paardenstal verzoek ik u het bepaalde in artikel 3.1 onder l als volgt aan te passen: het weiden en houden van (hobby)dieren.</p>	<p>In artikel 3.6.1 is een aanlegverbod opgenomen. In dit artikel staat aangegeven wanneer een omgevingsvergunning nodig is voor het aanleggen van (kavel)wegen, paden, etc. In bepaalde gevallen is dan ook een omgevingsvergunning nodig om bijvoorbeeld een kavelpad aan te leggen.</p> <p>Het hobbymatig houden van de paarden is toegestaan in de paardenstal. Dit is geregeld binnen de bestemming 'Wonen'. Om te voorkomen dat de paarden bijvoorbeeld ook in de wagenbergen gehouden kunnen</p>

		worden, is het niet mogelijk om het weiden en houden van (hobby)dieren op te nemen. Er is verder ook geen noodzaak om dit aan te passen.
10.2 f	<p>Regeling historische wagenberging De historische wagenberging die op het terrein aan de Mijndensedijk 53 in Nieuwersluis aanwezig is, is vrij recent herbouwd. Conform de voor de bouw verleende vergunning (dossiernr. 2008-163 en gewijzigd bij besluit van 7 oktober 2019, kenmerk 190688) mag deze worden gebruikt voor stalling, berging, opslag e.d. en als schuilplaats voor dieren. Hierbij verzoek ik u de aanduiding / planregeling aan te passen conform de verleende vergunning (kenmerk 190688).</p> <p>Tevens verzoek ik u het bouwvlak van de aan te passen zodat deze aansluit. Op ruimtelijkeplannen.nl lijkt het bouwvlak de noklijn te volgen. Daarmee is het bouwvlak kleiner dan de conform vergunning gerealiseerde bebouwing.</p>	De verleende vergunningen zijn bekeken en hieruit is gebleken dat de juiste maatvoeringen zijn opgenomen.
10.2 g	<p>Regeling paardenbak Ten behoeve van de aanwezige paardenbak is recent een omgevingsvergunning aangevraagd (kenmerk D2021-06-002062). Deze paardenbak ligt weliswaar buiten de woonbestemming maar maakt wel deel uit van de aaneengesloten gronden die horen bij Mijndensedijk 53, waar ook paardenhouderij-activiteiten zijn toegestaan. In dat kader verzoek ik u, in relatie tot het bepaalde in artikel 3.3.4 van de planregels, te verduidelijken dat, ondanks dat de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschap' hebben en zodoende in beginsel gekoppeld zijn aan een agrarisch bedrijf, ter plaatse een paardenbak bij een 'reguliere' woning is toegestaan.</p> <p>Dit verzoek geldt in het bijzonder voor de volgende planregels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artikel 3.3.4 onder a waaruit volgt dat een paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Nu deze bepaling is opgenomen binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschap' volgt hieruit dat met 'bouwvlak' wordt bedoeld op een agrarisch bouwvlak en dus niet het eventuele bouwvlak op gronden met de bestemming 'Wonen'; - artikel 3.3.4 onder d waaruit volgt dat per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan. Ook hier geldt dat aangezien deze bepaling is opgenomen binnen de regels van de bestemming 'agrarisch met Waarden - 	<p>In artikel 3.3.4 b is het volgende opgenomen: <i>in afwijking van het gestelde onder a geldt voor percelen waar een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' is opgenomen de paardenbak enkel binnen de aanduiding gerealiseerd mag worden;</i> Hiermee wordt aangegeven dat hier een paardenbak is toegestaan. Daarmee is de locatie van de paardenbak voldoende geborgd.</p> <p>In de planregel wordt éénhoevigen niet aangepast in dieren. Dieren is een breder begrip, wat op meerdere manieren geïnterpreteerd kan worden. Hierdoor zou de regel juist minder duidelijk kunnen worden.</p>

	<p>Landschap' betekent dat met 'bouwvlak' wordt bedoeld op een agrarisch bouwvlak en dus niet het eventuele bouwvlak op gronden met de bestemming 'Wonen';</p> <ul style="list-style-type: none"> - artikel 3.3.4 onder f waaruit volgt dat de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning/plattelandswoning of bedrijfswoning op- het eigen bouwvlak ten hoogste 50 meter mag bedragen. - Ter plaatse van de Mijndensedijk is echter sprake van een reguliere woning (met functieaanduiding 'paardenhouderij') in combinatie met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'. <p>Aangenomen mag worden dat ook voor deze situatie geldt dat de afstand tussen de woning en de paardenbak niet meer mag bedragen dan 50 m. Ik verzoek u het plan op dit punt te verduidelijken.</p> <p>Daarnaast geef ik u in overweging om in artikel 3.3.4 onder e te spreken over 'dieren' in plaats van 'éénhoevigen'; dit maakt de planregel duidelijker en beter leesbaar.</p>	
10.2 h	<p>Kleine landschapselementen</p> <p>Op het perceel Mijndensedijk 53 en bijbehorende gronden zijn diverse beplantingen in de vorm van 'kleine landschapselementen' aangeplant. Deze zijn beeldbepalend en worden bovendien met een beheersubsidie van de provincie onderhouden en in stand gehouden. Bij besluit van 16 juni 2020 (kenmerk 190582) is bovendien een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend voor de betreffende kleine landschapselementen. Om misverstanden te voorkomen verzoek ik de betreffende kleien landschapselementen ook als zodanig te bestemmen en aan te duiden op de verbeelding.</p>	<p>Het lijkt de gemeente niet noodzakelijk om deze kleine landschapselementen aan te duiden op de verbeelding. De verleende onherroepelijke omgevingsvergunning biedt voldoende rechtszekerheid.</p>
10.2 i	<p>Overige elementen</p> <p>Met voornoemde vergunning (kenmerk 190582) is tevens een onherroepelijke vergunning verleend voor; een schapenkot, een hooiruif en een vogeluitkijk. Al deze elementen hebben volgens de bij de verleende vergunning behorende tekening een plek op gronden met de bestemming 'Agrarisch -met waarden - Landschapswaarden'. Hierbij verzoek ik u ook voor die elementen te voorzien in een regeling conform de verleende vergunning.</p> <p>In het verlengde daarvan verzoek ik u in de planregels van artikel 20 te bepalen dat deze gronden naast de aanleg en instandhouding van natte en/of droge ecologische verbindingzones, mede zijn bestemd voor, of; inclusief, de aanleg</p>	<p>Het lijkt de gemeente niet noodzakelijk om deze overige elementen aan te duiden op de verbeelding. De verleende onherroepelijke omgevingsvergunning biedt voldoende rechtszekerheid.</p> <p>De opslag van hooibalen/hooirollen wordt gezien als agrarisch gebruik en past binnen de bestemming. De opslag is toegestaan mits niet hoger dan 4 m een aparte aanduiding is niet nodig.</p>

	<p>en instandhouding van faunavoorzieningen. Dit ten behoeve van onder meer natuurvriendelijke oevers, faunatunnels, takkenrillen, broeihopen en overige daarmee vergelijkbare voorzieningen als onderdeel van het NNN.</p> <p>Ten slotte verzoek ik u de op 26 maart 2019 in het ambtelijk overleg gemaakte afspraken met betrekking tot de opslag van hooibalen op het terrein ook op de verbeelding inzichtelijk te maken. Afsproken is dat de hooibalen/hooirollen op het erf achter de (historische) wagenberging dienen te worden opgeslagen. Concreet wordt daarbij gedacht aan het op deze locatie opnemen van een aanduiding 'hooiopslag' op de verbeelding in combinatie met een planregel waaruit volgt dat de betreffende gronden mogen worden gebruikt voor de opslag van hooibalen tot een maximale hoogte van 3 m.</p>	
--	---	--

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Op het perceel van de Mijndensedijk 53 zijn de bouwvlakken die opgenomen waren voor de verschillende bijgebouwen verwijderd. Hierdoor kunnen er geen zelfstandige woningen van gemaakt worden. Voor de wagenberging is de bestemming gewijzigd van 'Wonen' naar een meer passende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

11. Zienswijze ingediend door briefschrijver 12		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
11.1	<p>Waarde archeologie 3 verwijderen uit bouwkvavel op nr. 47/49.</p> <p>Zou graag willen dat de waarde archeologie 3 uit het bouwvlak verwijderd word, dit kan in de toekomst lijden tot zeer hogere bouwkosten om het te onderzoeken in het bouwblok hebben volop sloten gelegen en is de bodem al meerdere keren omgegraven. Het is daarom zeer aannemelijk dat er gewoon niks meer aan historische waarde in de grond zit tevens zou ik graag zien dat landbouwgrond naar 40 cm diepte gaat, omdat een spitmachine of greppel pijp op deze diepte gebeurd.</p>	<p>De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is opgenomen conform de vastgestelde 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart' van de gemeente Stichtse Vecht. Het perceel kan enkel vrijgegeven worden op het gebied van archeologie wanneer met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn. Om die reden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

12. Zienswijze ingediend door briefschrijver 17		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
12.1	<p>14.1.7 huidig bestemmingsplan komt niet terug in het ontwerp bestemmingsplan. nu is het afhankelijk gemaakt van 'toestemming B&W' ex artikel 12.5 ontwerp.</p>	<p>De regels voor steigers zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen in artikel 13.2.4 in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het artikel voor de bestemming 'Water' is in zijn geheel aangepast.

13. Zienswijze ingediend door briefschrijver 18		
	Samenvatting zienswijzen	Reactie
13.1	Dag, Wij zijn het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan. Op ons eigendom staat een nieuw plan Natuur Netwerk Nederland! Wij willen dit ongedaan hebben. Waarom is dat? Wij willen hier graag een antwoordt op hebben. Wat betekent dit voor ons?	<p>Uw perceel ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen het NNN is de aanleg en instandhouding van een natte en/of droge ecologische verbindingzone van belang. Het NNN is vanuit de provincie aangewezen. Om die reden is de dubbelbestemming 'Waarde – Natuurnetwerk Nederland' hier opgenomen.</p> <p>In artikel 22.2.1 zijn enkele verbodsbepalingen opgenomen, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Dit heeft verder geen invloed op uw normale agrarische bedrijfsvoering.</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

14. Zienswijze ingediend door briefschrijver 26		
Referentie nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
14.1	Er ligt nu (2021) een verouderde versie van het 2009 plan. Gemeente gaat voorbij aan wijzigingen die destijds zijn aangebracht in overleg met bewoners. De consequenties voor ons als bewoners zijn zeer groot. Graag overleg en de aanpassingen doorvoeren zoals in 2009 besproken.	<p>Het ontwerpbestemmingsplan van 2021 heeft voornamelijk een consoliderend karakter. Daarnaast zijn er verschillende regelingen geactualiseerd en worden er met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan van 2023 enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.</p> <p>Er is dan ook geen sprake van een 'verouderde versie van 2009'.</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

15. Zienswijze ingediend door briefschrijver 27		
Referentie Nummer	Samenvatting zienswijzen	Reactie
15.1	<p>De percelen hebben momenteel een bedrijfsbestemming, dat nader gespecificeerd is als: Landbouwmechanisatiebedrijf (paars aangegeven op de plankaart). De omliggende percelen hebben de bestemming: wonen, horeca.</p> <p>De huurder wil graag in overleg met de eigenaar, een nieuwe bestemming geven aan het perceel. Gekeken wordt een bestemming</p>	<p>Indiener heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling op de percelen aan de Rijkstraatweg 39-41 te Nieuwersluis.</p> <p>Indiener heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing</p>

	<p>die beter aansluit bij de bestemming van de omliggende percelen.</p> <p>Mogelijke opties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen (is al opgenomen in art. 4.5 Wijzigingsbevoegdheid) • Horeca (als bestemming linker-naastgelegen perceel, en in eigendom opdrachtgever) • Kleinschalige zelfstandige kantoren • Kleinschalig detailhandel, en de huidige ondergeschikte detailhandel 	<p>maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.</p>
15.2	<p>Het weer opnieuw vestigen van een landbouwmechanisatiebedrijf zal ook voor de gemeente Stichtse Vecht geen voorkeur hebben. Ook de buurt wil graag af van een bedrijf dat vanaf vroeg in de ochtend een bron is van: geluidsoverlast, geuroverlast en mogelijke milieutechnische risico's. Om toekomstige opties mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan. Wellicht kan een gemengde bestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan, gezien de beoogde (mogelijk) verschillende functies. Ontwikkelingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Zie voorgaande reactie</p>
15.3	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.3.1 strijdig gebruik, een aantal punten genoemd die niet in het huidige bestemmingsplan zijn genoemd. Het is niet uit te sluiten dat er weer een landbouwmechanisatiebedrijf of gelijksoortig bedrijf op deze locatie wordt gevestigd. Wij willen de gemeente Stichtse Vecht vragen artikel 4.3.1 weg te laten uit het bestemmingsplan. Met name de punten: ondergeschikte detailhandel en opslag van goederen voor voorgevelrooilijn, komen niet overeen met de laatste bestemming. Ook het punt e. genoemde, zelfstandige kantoren, staat toekomstige ontwikkelingen in de weg.</p>	<p>Zie voorgaande reactie</p>

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Initiatiefnemer heeft voor de beoogde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor deze ontwikkeling wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Ook de verbeelding en regels zijn aangepast, zodat de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.