

Gearchiveerd: donderdag 8 februari 2024 10:20:55

Van: [REDACTED]

E-mailbericht ontvangen om: Tue, 13 Dec 2022 13:59:21

Verzonden: Tue, 13 Dec 2022 13:59:21

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: West-Vlisterdijk 57 in Vlist

Urgentie: Normal

Precisie: None

Hoi [REDACTED]

Ok. Dus [REDACTED] is ook betrokken geraakt.

Mocht de vergunninghouder voornemens zijn om de omgevingsvergunning voort te zetten (wat ik me zo kan voorstellen) dan is het belangrijk dat de CRK haar 'monumenten'advies goed nader onderbouwd en toelicht aan de hand van de volgende beoordelingscriteria:

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het 'dorpsgezicht Vlist (inclusief Bonrepas)' in verband met de volgende waarden:

- a.de ruimtelijke structuur van het dorp met de langsliggende polderkaden en de haaks daarop-staande verkaveling, in samenhang met de aard en de schaal van de bebouwing en de sterk naar voren tredende ruimtelijk-functionele relatie met het open buitengebied;
- b.het niveauverschil tussen de hooggelegen polderkaden met aangrenzende bebouwing die gemiddeld op circa 0,2 meter -N.A.P. liggen, en het omliggende land dat duidelijk lager is gelegen met aanzienlijke niveauverschillen per polder;
- c.de groepering van agrarische bebouwing op de kavel, over het algemeen in de lengte as van de kavelrichting, dus met de nokrichting loodrecht op de weg;
- d.de relatieve beslotenheid van de bebouwingsstrook (met name in de zomer) langs de Vlist en de openheid van het daarop aansluitende agrarische gebied;
- e.een open polderlandschap met overwegend wei- en hooiland, doorsneden door talrijke sloten die loodrecht op de Vlist staan en onderling verbonden zijn door weteringen;
- f.een gevarieerd open-gesloten beeld van de kleinschalige bebouwingsstrook door de afwisseling van oeverbeplanting, gebouwen-groepen en tot de weg doorlopende open kavels;

waarbij de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Het gaat wat betreft het 'monumenten'aspect vooral om de aard en schaal van de bebouwing, lees: [bouwmassa](#) gelet op de ruimtelijke structuur: een smal strookje voorland in de rivier de Vlist middenin het beschermd dorpsgezicht Vlist. Is een woonfunctie op die locatie passend?

Het is van belang om daarin de 'Toelichting bij het besluit tot uitbreiding van beschermd dorpsgezicht Vlist, 1987' te betrekken.

Kan het uitgebrachte 'monumenten'advies dan wel stand houden?

heeft hier ook een rol denk ik.

Ik meen begrepen te hebben dat de welstandsadvisering vastgelopen is op een klein stukje detail/uitwerking: de balkons op de tweede bouwlaag? Ook daar moet dan toch in overleg met de aanvrager een oplossing in te vinden zijn?

\intbl Met vriendelijke groet,



\intblTeam VTH

\intbl
Medewerker ruimtelijke ordening

\intblt. 14 0182
e. @krimpenerwaard.nl

Postbus 512820 AB Stolwijk

Van: @krimpenerwaard.nl>
Verzonden: dinsdag 13 december 2022 12:16
Aan: < @krimpenerwaard.nl>
Onderwerp: RE: West-Vlisterdijk 57 in Vlist

Hoi

Wat fijn dat je er nog naar hebt gekeken. Volgende week dinsdag heb ik (samen met een gesprek met vergunninghouder om te bespreken of hij de vergunning voor het uitbreiden met twee bouwlagen nog wenst voort te zetten. Mocht dit wel het geval zijn dan kan ik deze informatie goed gebruiken. Bedankt!

Werk ze vandaag.

\intbl Met vriendelijke groet,



\intblTeam Juridische zaken

\intbl
Juridisch medewerker

\intblt. 14 0182
e. @krimpenerwaard.nl

Van: [redacted] <[redacted]@krimpenerwaard.nl>

Verzonden: dinsdag 13 december 2022 09:25

Aan: [redacted] <[redacted]@krimpenerwaard.nl>

Onderwerp: West-Vlisterdijk 57 in Vlist

\cbpat8Ha [redacted]

\cbpat8

\cbpat8Op 1 december jl. kwam dit dossier in het teamoverleg ter sprake. Als ik me goed herinner gaat het bezwaar over:

- het monumenten- en welstandsadvies
- de ruimte voor het parkeren

\cbpat8

\cbpat8Ben je nog iets verder gekomen? Waar zit je momenteel mee?

\cbpat8

\cbpat8Welstandsadviezen leveren nogal eens irritaties op. Soms worden om (voor leken) onbegrijpelijke redenen bouwplannen goedgekeurd of juist afgekeurd; en dat vaak in een nogal cryptisch stedenbouwkundig of architectuurlijk jargon. Toch is een positief Welstandsadvies in verreweg de meeste gevallen een noodzakelijke voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een bouwplan. Dat is alleen anders als u in een welstandsvrije gemeente (ongeveer zes in Nederland) woont of in een welstandsvrij gebied. Veel gemeenten hebben dergelijke welstandsvrije gebieden aangewezen, maar in het overgrote deel van Nederland moeten bouwers eerst langs de welstandscommissie, voordat ze een omgevingsvergunning kunnen krijgen.

\cbpat8Het is ‘maar’ een advies

\cbpat8Realiseer je dat een welstandsadvies altijd ‘maar’ een *advies* is. B&W kunnen daarvan afwijken. Dat had de gemeente Wassenaar over het hoofd gezien. Daar was in een bestemmingsplan de regel opgenomen dat alléén met een positief welstandsadvies gebouwd mocht worden. Was dat positieve advies er niet, dan moesten B&W de omgevingsvergunning weigeren. Bouwers waren daarmee dus volledig overgeleverd aan de welstandscommissie. Dat gaat te ver, aldus de Raad van State in een uitspraak van 10 januari 2018. Volgens het wettelijk systeem is het immers niet de welstandcommissie, maar zijn het uiteindelijk B&W die beslissen over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Het welstandsadvies speelt daarbij een belangrijke rol, maar is niet doorslaggevend.

\cbpat8Afwijken van advies kan

\cbpat8Het gebeurt in de praktijk niet vaak, maar B&W zouden bijvoorbeeld een ander welstandelijk oordeel kunnen hebben dan de welstandcommissie. Ook kunnen B&W in afwijking van een negatief welstandsadvies toch een omgevingsvergunning verlenen, als zij een bouwplan zó (maatschappelijke) belangrijk vinden, dat het ondanks strijd met redelijke eisen van welstand toch gewoon gebouwd moet worden (bijvoorbeeld de grote blauwe doos met gele IKEA-letters erop; art. 2.10 lid 1 sub d Wabo).

\cbpat8Bezwaar maken tegen een welstandsadvies kan, maar valt niet mee

\cbpat8Tot slot een tip voor wie een negatief welstandsadvies wil aanvechten in bijvoorbeeld een bezwarenprocedure. Dat kan volgens jarenlange vaste jurisprudentie eigenlijk maar op drie manieren: ofwel door het inschakelen van een *eigen onafhankelijke deskundige*, ofwel door aan te tonen dat het welstandsadvies *instrijd is met de gemeentelijke welstandsnota* of andere gemeentelijke welstandscriteria (bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan), ofwel aannemelijk maken dat het welstandsadvies *onzorgvuldig tot stand is gekomen* (bijvoorbeeld op basis van onjuiste tekeningen van het bouwwerk en/of de omgeving). Maar wees gewaarschuwd, het met succes bestrijden van een welstandsadvies is geen sinecure.

\cbpat8In de praktijk blijkt de welstandscommissie vaak wel het laatste woord te hebben.

\intbl Met vriendelijke groet,



\intbl Team VTH

\intbl [REDACTED]
Medewerker ruimtelijke ordening

\intblt. 14 0182

e [REDACTED]@krimpenerwaard.nl

Postbus 512820 AB Stolwijk