

College van B&W van Gemeente Krimpenerwaard  
Team Juridische Zaken  
Postbus 51  
2820 AB STOLWIJK

**PER E-MAIL: jz@krimpenerwaard.nl**

Rotterdam, 3 augustus 2022

betreft : Teeuw / Vlisterstee  
uw ref. : omgevingsvergunning SXO-20211932, Zaaknummer 1931888933  
onze ref. : 2022233/BG/DB  
behandeld door : mr. [REDACTED] advocaat | counsel  
telefoon : [REDACTED]  
e-mail : [REDACTED]@debok.com

**AANVULLEND BEZWAARSCHRIFT**

Geacht college,

Bij bezwaarschrift van 27 juni 2022 heb ik namens cliënten bezwaar gemaakt tegen uw besluit van 25 mei 2022 met zaaknummer SXO-20211932, waarbij een vergunning is toegekend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe appartementen op het bestaande dorps huis op locatie West-Vlisterdijk 57, 2855 AK Vlist. U hebt aan mij een termijn gegund tot en met 3 augustus 2022 voor het aanvullende van de gronden van bezwaar. Namens cliënten vul ik hierbij het pro forma bezwaarschrift aan.

**Belanghebbenden**

Cliënten zijn woonachtig te Vlist in de nabijheid van De Vlisterstee. Zij zijn daarmee belanghebbenden bij uw besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan De Vlisterstee voor de verbouwing en het optoppen van het bestaande gebouw.

**Inleiding**

Sinds jaar en dag wonen cliënten in Vlist. Zij hechten veel waarde aan de rust en de ruimte aldaar. De bouwplannen van De Vlisterstee passen naar de mening van cliënten dan ook niet in de rust en ruimte die zo kenmerkend is voor hun omgeving.

De Vlisterstee was ooit bedoeld als dorps huis, maar wordt op dit moment geëxploiteerd als café en restaurant. De bouwplannen waarvoor door uw college thans een omgevingsvergunning is verstrekt bevatten naast de verbouwing van De Vlisterstee ook nog de bouw

van appartementen op het bestaande gebouw De Vliesterstee, hetgeen een wezenlijke wijziging van de omgeving van cliënten inhoudt. Cliënten maken daartegen dan ook bezwaar. Cliënten voeren tegen de omgevingsvergunning de volgende bezwaren aan:

1. De omgevingsvergunning is verleend op grond van onjuiste informatie;
2. Het bouwplan past niet in de omgeving, doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en past niet onder de Kruiemelgevallenregeling;
3. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden;
4. Er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Cliënten motiveren hun bezwaren als volgt.

#### Ad 1: De omgevingsvergunning is verleend op grond van onjuiste informatie

In de aanvraag van de omgevingsvergunning van 9 september 2021 wordt het te vergunnen project omschreven als *"het realiseren van nieuwe appartementen op het bestaande dorpshuis 'De Vliesterstee'"*. De aanleiding voor het initiatief van de aanvrager zou – zo staat vermeld op pagina 5 van de ruimtelijke motivering van 2 mei 2022 - zijn gelegen in de inzet van de aanvrager om het dorpshuis en de leefbaarheid van de kern Vlist te behouden. Daarbij zou het realiseren van appartementen essentieel zijn om het behoud van De Vliesterstee haalbaar te houden. De motivering daarvoor ontbreekt echter volkomen. Cliënten hebben dan ook hun vraagtekens bij deze blote stelling.

Op pagina 6 van diezelfde ruimtelijke onderbouwing is weergegeven dat het bestaande gebouw dient als dorpshuis voor de dorpskern Vlist. Een dorpshuis is volgens het (online) woordenboek van Van Dale:

*"dorps-huis (het; o; meervoud: dorpshuizen) 1 verenigingsgebouw in een dorp".*

Aan deze omschrijving voldoet De Vliesterstee slechts in zeer beperkte mate. De functie als dorpshuis is namelijk in overwegend ondergeschikt aan de exploitatie van De Vliesterstee als café en restaurant. Slechts sporadisch wordt De Vliesterstee daadwerkelijk gebruikt als een verenigingsgebouw in het dorp Vlist.

Dat De Vliesterstee overwegend wordt geëxploiteerd als café en restaurant blijkt bijvoorbeeld uit de als **bijlage 2** overgelegde uitdraaien van de Facebook-pagina van De Vliesterstee. De Vliesterstee wordt daarin omschreven als een café-petit restaurant, feestzalen en terras. Op de website van De Vliesterstee wordt De Vliesterstee evenmin aangeduid als dorpshuis. Wel wordt op de website bijvoorbeeld reclame gemaakt voor het gebruik van De Vliesterstee voor bedrijfsuitjes en vergaderingen. Blijkens de website van De Vliesterstee verzorgt De Vliesterstee onder de noemen "De Vliesterstee on tour" ook nog feesten op locatie en bijvoorbeeld een barbecue in de achtertuin van een bedrijf of woning. Uitdraaien van de website worden bijgevoegd als **bijlage 3**. Dat alles valt dus onder normaal spraakgebruik niet onder de exploitatie van een dorpshuis.

Voorts gebruikt Dorpsvereniging Vlist gebouw "Ons Honk" voor haar activiteiten. Dat blijkt uit enkele krantenknipsels en uitdraaien van Facebook, zoals die worden overgelegd als **bijlage 4**. Wanneer De Vliesterstee daadwerkelijk gebruikt zou worden als dorpshuis, zou het voor de hand liggen dat de dorpsvereniging daarvan in ieder geval gebruik zou maken. Uit het voorgaande blijkt dat de vergunning is verleend ten gevolge van onjuiste en onvolledige opgave. Dat brengt met zich dat de vergunning zou kunnen worden ingetrokken op



grond van artikel 5.19 Wabo. Het betekent in ieder geval ook dat alleen al om die reden het bezwaar van cliënten gegrond moet worden verklaard.

Ad 2: Het bouwplan past niet in de omgeving, doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en valt niet onder de Kruimelgevallenregeling

#### *Omgevingsvisie Krimpenerwaard*

In de Omgevingsvisie Krimpenerwaard (hierna: "Omgevingsvisie") wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gemeente Krimpenerwaard aan kijkt tegen het karakter en de waarden van de Krimpenerwaard en dus ook van Vlist<sup>1</sup>.

In paragraaf 2.3.3 op pagina 19 van de Omgevingsvisie staat beschreven dat Vlist ligt in "het land van linten met hierin het bijzondere middengebied". De waarden van dat land zijn volgens de gemeente:

- Agrarisch karakter;
- Oorspronkelijk, middeleeuws landschap;
- Karakteristiek middengebied;
- Lange bebouwingslinten;
- Openheid met ruimte voor weidevogels en natuurwaarden;
- Waterrijk gebied met hoge grondwaterstand;
- Fiets- en wandelrecreatie en recreatiegebieden;
- Kleinschalige bedrijvigheid.

Verder staan in de Omgevingsvisie Krimperwaard in paragraaf 2.3.4 de waarden vermeld voor het gebied "de Waterlinie". Vlist valt volgens de Omgevingsvisie ook in dat gebied. De waarden voor dat gebied zijn:

- Ontspannen wonen en recreëren langs de Vlist;
- Kleinschalig bebouwingslint met historische bebouwing;
- Zichtbaarheid van de Oude Hollandse Waterlinie.

Uit de Kansen Kaart op pagina 26 van de Omgevingsvisie blijkt verder dat de "richting" voor de kern Vlist "authentiek, karakter, revitaliserend, woonwijk, recreatie" is, terwijl uit de "identiteitskaart" blijkt dat Vlist "pittoresk, natuurlijk en zelfredzaam" is.

Samengevat kan Vlist dus worden omschreven als een pittoresk lintdorp met kleinschalige bebouwing en openheid, ruimte en zichtbaarheid van de omgeving.

In het geval van een bouwplan moet dus rekening worden gehouden met wat passend en gebiedseigen is voor de plek en het lint zoals een passende maat en schaal (zie ook pagina 36 van de Omgevingsvisie). Daarbij moeten ook de landschappelijke waarden, zoals openheid en doorzichten, in ogenschouw worden genomen.

---

<sup>1</sup> In de ruimtelijke motivering van de aanvraag wordt op pagina 7 verwezen naar Structuurvisie Vlist 2020. Die structuurvisie is echter bij de vaststelling van de omgevingsvisie al ingetrokken. Dit kan dus niet dienen als onderbouwing of als ruimtelijke motivering.

Noch uit het bestreden besluit noch uit de ruimtelijke motivering bij de aanvraag blijkt echter dat rekening is gehouden met al deze facetten uit de omgevingsvisie. Derhalve kan het bestreden besluit eenvoudigweg niet in stand blijven.

Uit de Omgevingsvisie blijkt overigens ook niet dat er behoefte is aan behoud van het dorps huis, zoals wel op pagina 7 van de ruimtelijke motivering wordt gesteld.

#### *Afwijken van advies Commissie ruimtelijke kwaliteit*

In de vergunning is gesteld dat het plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Nota ruimtelijke kwaliteit, maar dat het college van oordeel is dat de vergunning niettemin moet worden verleend. Er wordt dus afgeweken van het advies van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. Waarom dat zo is, wordt echter niet gemotiveerd. Het advies is voorts niet bij de aan mij ter beschikking gestelde stukken gevoegd, zodat het ook niet bekend is wat de commissie heeft geadviseerd. Dat is op zijn minst onzorgvuldig, zodat ook op die grond het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

#### *De kruimelgevallenregeling is niet toepasbaar*

Zoals ook uit het bestreden besluit blijkt, is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Met toepassing van de kruimelgevallenregeling uit artikel 4 lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning echter toch verleend. Dat is een onjuiste toepassing van die regeling.

De kruimelgevallenregeling staat in deze situatie afwijken van het bestemmingsplan namelijk juist niet toe. Het gebruik van het bouwwerk verandert van "horeca" naar "horeca en wonen", maar wat nog meer evident is, is dat het bouwvolume wordt vergroot door het plaatsen van een gehele extra woonverdieping. Dat is niet meegenomen in de vergunning. Wanneer dat wel was meegenomen, dan had op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor ook niet kunnen worden afgeweken van het bestemmingsplan. Afwijking is slechts mogelijk wanneer het bouwvolume niet wordt vergroot.

#### Ad 3. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden

Uit de omgevingsvergunning blijkt op geen enkele wijze dat rekening is gehouden met de belangen van omwonenden, noch dat die belangen überhaupt in de afweging betreffende de verlening van de vergunning zijn betrokken. Ook uit de ruimtelijke motivering zoals die door vergunninghouders is ingediend, blijkt daar niet van. Aan hen is slechts tijdens een informatieavond het een en ander voorgelegd, maar zij zijn niet geconsulteerd. Dat is vanzelfsprekend niet verplicht, maar – zoals de wethouder blijktens zijn als laatste pagina bij de ruimtelijke motivering gevoegde e-mail van 15 december 2021 ook al aan vergunninghouder mededeelde – wel wenselijk.

De belangen van omwonenden zijn onder meer gelegen in hun privacy, maar ook in hun uitzicht en het behoud van het specifieke karakter van hun leefomgeving. Zoals uit de Nota ruimtelijke kwaliteit blijkt, is in Vlist sprake van lintbebouwing met woningen met één of twee bouwlagen en met doorzichten en een ruimtelijk karakter. In de omgevingsvisie wordt de dorpskern van Vlist onder meer wordt omschreven als karakteristiek. Eventuele nieuwbouw dient dus te passen bij de rest van de omgeving en dient het karakter daarvan te respecteren. In dit geval is er echter geen sprake van verfraaiing van de omgeving, noch van een daarin passend plan. Er is sprake van afwijkende bouw, waarbij het bestaande



gebouw wordt opgetopt met een verdieping, zodat het bijzonder afwijkt van de overige aanwezige bebouwing. Dat geldt evenzeer voor de vorm van de kap. Ten onrechte wordt in de ruimtelijke motivering op pagina 6 gesuggereerd dat een mansarde kap past bij gebouwen in de omgeving. In de omgeving bevinden zich slechts een garage met een mansarde kap en een woning van een veel geringere omvang met een soortgelijke kap. Een gebouw van de voorziene omvang met een mansarde kap wijkt dus juist af van de gebouwen in de omliggende omgeving en past ook daarom niet.

Daar komt bij dat het uitzicht van verschillende omwonenden zal veranderen, daar er op eens in de omgeving relatieve hoogbouw zal worden gerealiseerd, terwijl dat in de rest van de dorpskern van Vlist niet zo is. Ook bestaat de mogelijkheid dat de bewoners van de appartementen, vanwege de hogere ligging daarvan, zullen kunnen kijken in de tuinen en woningen van omwonenden. Uit niets blijkt dat onderzoek is gedaan naar de mate waarin dat zo zal zijn, maar aan de hand van de als **bijlage 5** gevoegde foto's vanuit de woning van de heer en mevrouw Teeuw en van andere omringende woningen blijkt al wel dat een extra verdieping op De Vlisterstee zal zorgen voor een verandering van het aangezicht van het dorp en voor privacy vermindering van omwonenden.

Verder blijkt uit de aanvraag en de verleende omgevingsvergunning dat geen extra parkeerplaatsen behoeven te worden gerealiseerd, terwijl er wel meer bewoners aan de West-Vlisterdijk zullen zijn. Het betreft vier appartementen, hetgeen wellicht niet veel lijkt, maar op een inwoneraantal van nog geen 700 personen is het wel van belang om daarmee rekening te houden in het kader van de parkeercapaciteit; temeer nu De Vlisterstee zich verder profileert als café-restaurant en zichzelf aanprijst als een horecagelegenheid met een terras waar het goed toeven is. Een dergelijk gebruik zorgt over het algemeen voor een hogere parkeerdruk. Een en ander geeft geen blijk van een deugdelijke belangenafweging in het kader van het verlenen van deze omgevingsvergunning voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

#### Ad 4. Er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel

Uit niets blijkt waarom het college heeft geoordeeld dat kan worden afgeweken van het advies van de Commissie en dat er geen belemmeringen zijn om af te wijken van het bestemmingsplan. Het plan is niet ruimtelijk inpasbaar, dient geen duidelijk publiek belang en past niet in de omgevingsvisie noch het bestemmingsplan dat toepasselijk is voor Vlist. Daarmee is het besluit onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen. Daarom kan het bestreden besluit niet in stand blijven.

#### **Conclusie**

Cliënten concluderen dat op grond van de hiervoor aangevoerde bezwaren het bestreden besluit niet in stand kan blijven en verzoeken derhalve dat besluit te vernietigen. Voorts verzoeken zij om vergoeding van door hen gemaakte proceskosten.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

## BIJLAGE 2



## De Vlisterstee

@Vlisterstee · Café

■ Bericht versturen

Hallo, laat ons weten hoe we je kunnen helpen.

Startpagina Info Recensies Foto's Meer ▾

### Info

Alles weergeven

■ West-Vlisterdijk 57 2855AK  
Vlist

■ Café Petit Restaurant, feestzalen en heerlijk terras aan het mooie riviertje De Vlist. Voor feesten, catering of een lekker hapje en drankje.

## Meer van De Vlisterstee bekijken op Facebook

Aanmelden of Nieuw account maken

- Prijsklasse · \$\$
- ██████@caiway.nl
- Café · Familierestaurant

### Foto's

Alles weergeven



### Video's

Alles weergeven



Heeft u hem al gezien onze nieuwe bbq smoker aanhanger...

👍❤️ 40

822 weergaven · een jaar geleden

## Meer van De Vlisterstee bekijken op Facebook

Aanmelden

of

Nieuw account maken



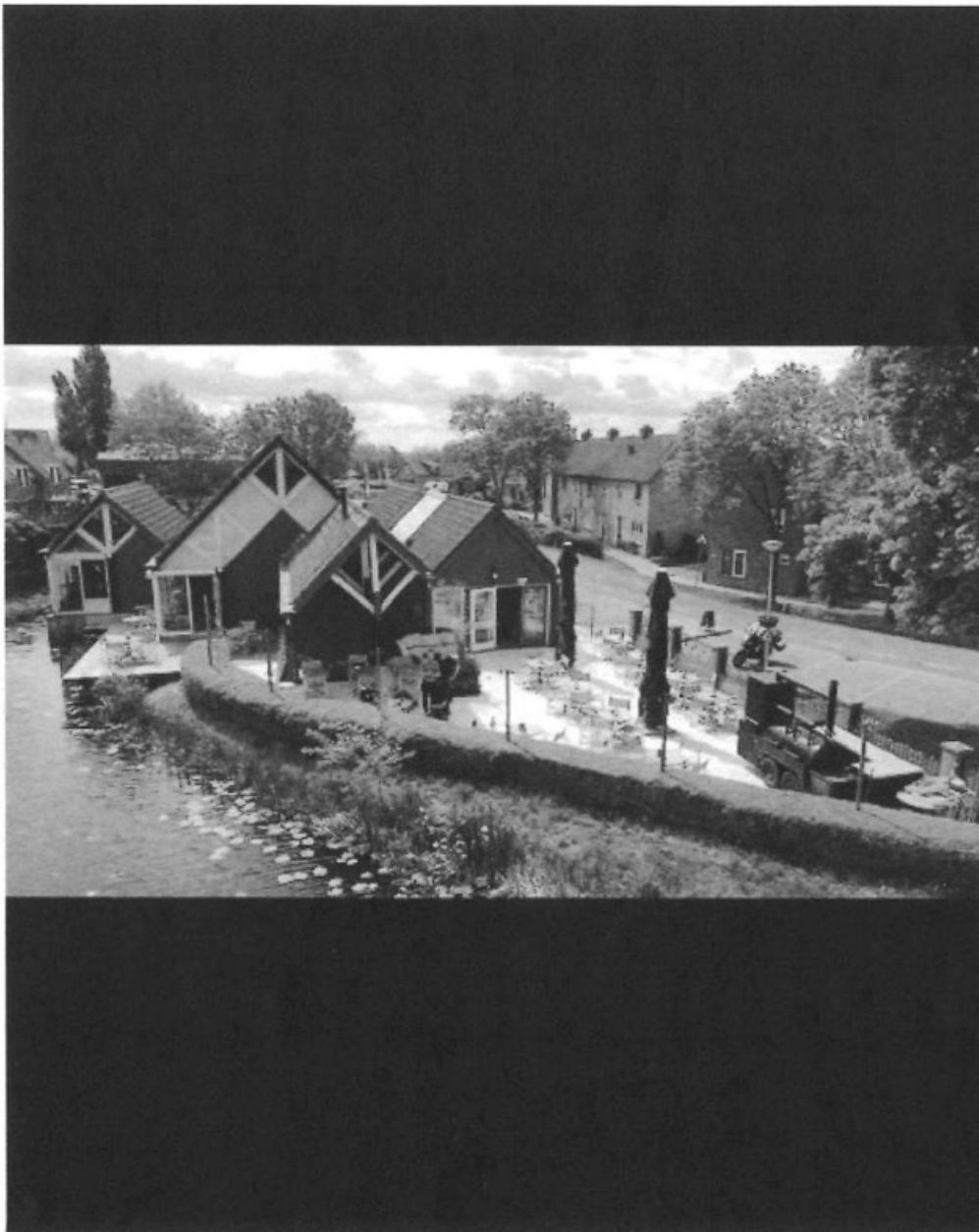
Vind ik leuk  Opmerking plaatsen  Delen



De Vlistersteek

13 mei · 🌐

Terras weer klaar voor het weekend!!!



**Meer van De Vlistersteek bekijken op Facebook**

[Aanmelden](#) of [Nieuw account maken](#)

## BIJLAGE 3

⚠️ .i.v.m. corona alleen telefonisch reserveren 📞



Wissel tussen foto's



NAVIGATIE

Gelegen in Vlist met een heerlijk terras aan het prachtige riviertje de Vlist, geopend voor lunch, diner of gewoon een lekker bakkie met of zonder gebak, ook doen wij aan catering op locatie!

De Vlisterstee

Weergeven op Google Maps



Google

© Abe Maaijen [Probleem melden](#)



⚠ i.v.m. corona alleen telefonisch reserveren 📞

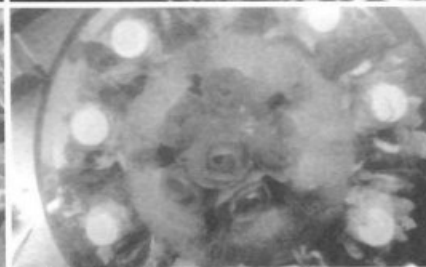
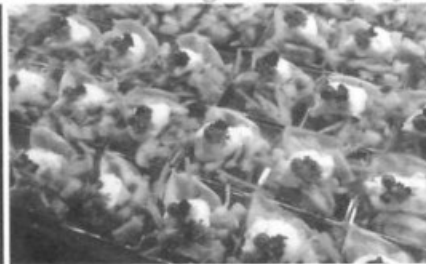
NAVIGATIE

## De Vlisterste On Tour

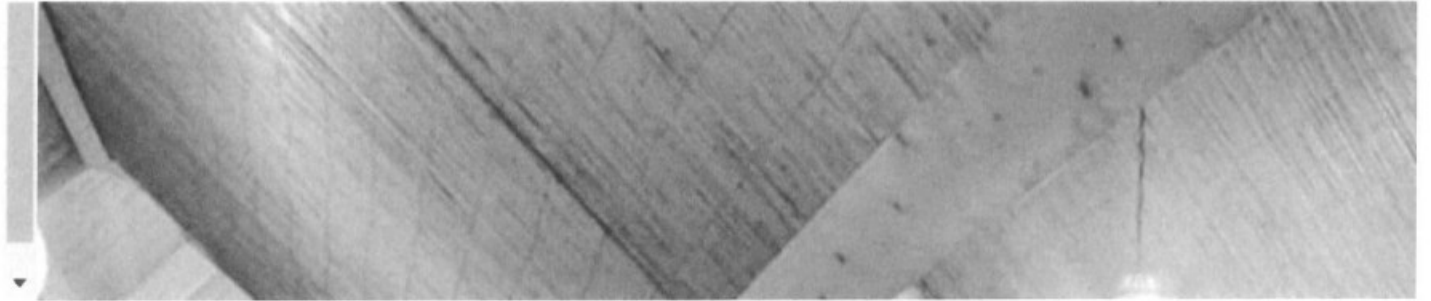
Voor feesten, openingen op locatie hebben wij "De Vlisterste On Tour". Wij verzorgen feesten op locatie tot in de puntjes. Of het nu gaat om het omtoveren van een bedrijfshaltot een schitterende feestlocatie of gewoon een bbq in de achtertuim van Uw bedrijf/woning, bij ons is in principe alles mogelijk.

Wij kennen eigenlijk geen nee. Wij zullen er alles aan doen om Uw wens in uitvoering te brengen. Dit alles tegen een scherp tarief.

Wij maken graag een afspraak met U om geheel vrijblijvend met U mee te denken.



De Vlisterstee is de ideale plek voor uw feest of diner, bij ons is de klant nog koning! Wij zullen er daarom ook alles aan doen om het u naar de zin te maken. Het woord service staat bij ons nog ouderwets hoog in het vaandel.



## Openingstijden

Dinsdag en Woensdag gesloten

11:00 tot 20:00

Maandag, donderdag

Vrijdag, zaterdag en zondag

11:00 tot 1.30

Groepen( fietsers/wandelaars) en feesten op afspraak

Reserveren >

## Contact & Locatie

📍 West - Vlisterdijk 57 - 2855 AK VLIST

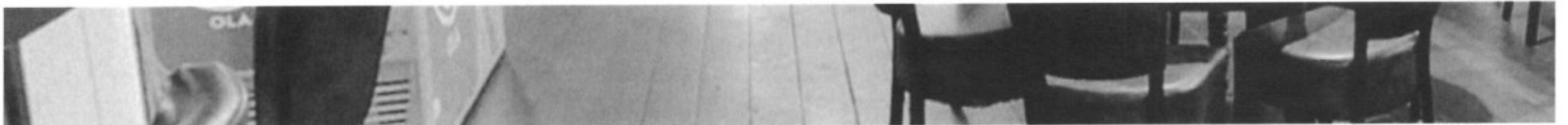
☎ 0182-501918 - [REDACTED]

✉ info@vlisterstee.nl

Contact & Route >

Copyright © de Vlisterstee 2022 Alle rechten voorbehouden

[Designpro.nl](#) | [Z-IM.nl](#)





## Openingstijden

Dinsdag en Woensdag gesloten  
11:00 tot 20:00  
Maandag, donderdag  
Vrijdag, zaterdag en zondag 11:00 tot 1.30  
Groepen( fietsers/wandelaars) en feesten op afspraak

Reserveren >

## Contact & Locatie

West - Vliesterdijk 57 - 2855 AK VLIST

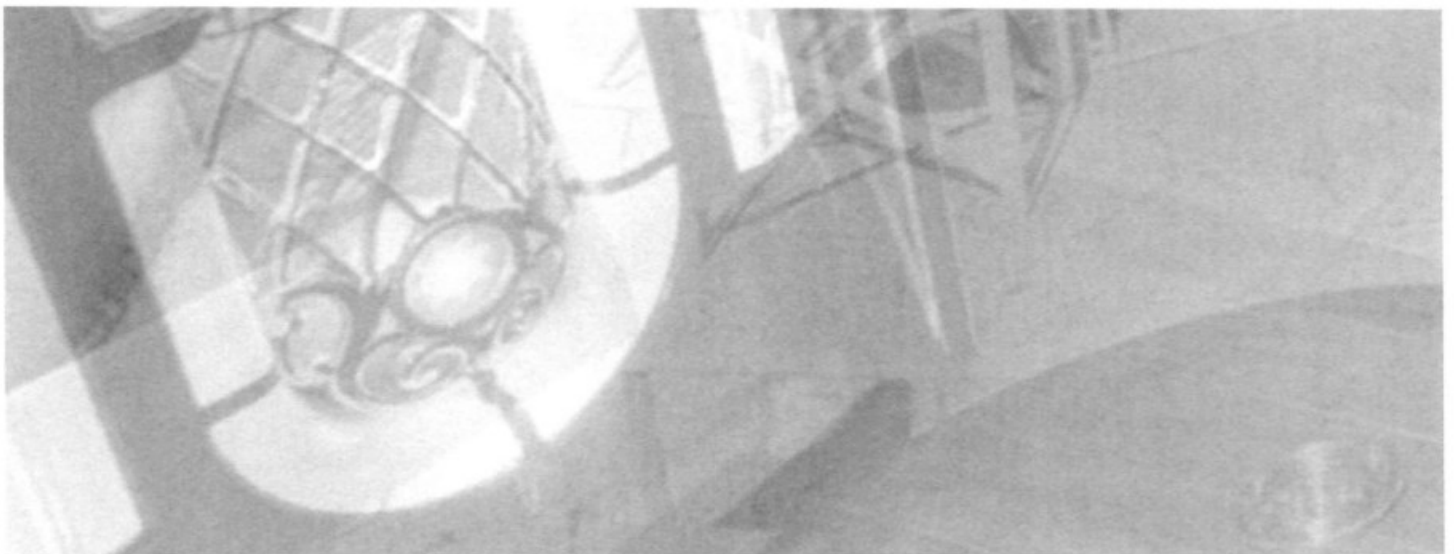
0182-501918 - [REDACTED]

info@vliesterstee.nl

Contact & Route >

Copyright © de Vliesterstee 2022 Alle rechten voorbehouden

[Designpro.nl](#) | [Z-IM.nl](#)





**BIJLAGE 4**



Dorpsvereniging VList heeft een  
evenement toegevoegd.



5 feb. 2019 ·



VR, 15 FEB. 2019

**Algemene ledenvergadering**  
ons honk

**GEÏNTERESSEERD**



Vind ik leuk



Opmerking plaatsen



Delen



Dorpsvereniging VList is bij Uclub De







Dorpsvereniging VList heeft een  
evenement toegevoegd.



5 feb. 2019 · 🌐



VR, 15 MRT. 2019

**Bingo**

ons Honk

GEÏNTERESSEERD





Dorpsvereniging VList heeft een  
evenement toegevoegd.



20 okt. 2021 · 🌐



DI, 30 NOV. 2021

**Halloween**

Ons Honk Vlist

**GEÏNTERESSEERD**



Vind ik leuk



Opmerking plaatsen



Delen



Dorpsvereniging VList heeft een  
evenement toegevoegd.



 Vind ik leuk  Opmerking plaatsen  Delen



## Dorpsvereniging VList



8 mrt. · 

Woensdagmiddag gaan we weer wandelen. Het belooft weer een mooie dag te worden. Vanaf 14.00 willen we verzamelen bij ons Honk om daar te vertrekken naar de parkeerplaats bij de Loete in Haastrecht de afstand is een kleine 8 km.



2

4 keer gedeeld  ▼

 Vind ik leuk  Opmerking plaatsen  Delen



## Dorpsvereniging VList



14 feb. · 



## Gemeente Krimpenerwaard

14 feb. · 

Van maandag 21 februari tot zaterdag 5 maart 2022 is de Slangeweg (Polsbroek) tussen 7.00 en 17.00 uur afgesloten voor... Meer weergeven





# Viering Bevrijdingsdag in Vlist

Met Oud-Hollandse spelen en een Vrijheidslunch organiseert Dorpsvereniging Vlist op donderdag 5 mei Bevrijdingsdag 2022.

Vanaf 10.30 uur wordt er in Ons Honk koffie en limonade geschonken met iets lekkers. Vanaf 11.00 uur staan er zowel binnen als buiten verschillende Oud-Hollandse spelen klaar waar jong en oud aan mee kan doen.

Om 12.30 uur wordt de Vrijheidslunch



geserveerd. Hiervoor wordt een kleine bijdrage van 2.50 per persoon gevraagd. Men kan zich opgeven bij Mirjam Jongerius, e-mail: [redacted]@xs4all.nl. Opgeven tot uiterlijk donderdag 14 april.

**Bevrijdinglunch op 5 mei**



## BIJLAGE 5

































