

bestemmingsplan

Oost-Vlisterdijk 44, Vlist

Gemeente Krimpenerwaard



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1931.BP2011BG010-VG01

Datum: 2020-08-10

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. S. Koop

Kenmerk Buro SRO: SR190410

Opdrachtgever: Dhr. D. Hogendoorn

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Wonen	12
Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie 1	15
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering.....	17
3 Algemene regels.....	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels.....	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12 Parkeren	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 13 Overgangsrecht.....	22
Artikel 14 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oost-Vlisterdijk 44, Vlist met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2011BG010-VG01 van de Gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw:

een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.10 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 beroepsmatige activiteiten aan huis:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen terrein dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 cultuurhistorische waarde:

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.26 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.27 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel of soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

1.28 paardenhouderij:

het houden van paarden en pony's ten behoeve van:

- a. het produceren van deze dieren, geschikt voor bepaalde taken zoals hengstenstations, opfokbedrijven, handelsstallen en africht- en trainingsstallen (productiegerichte paardenhouderij).

- b. het gebruiken van dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen en maneges (gebruiksgerichte paardenhouderij).

1.29 peil:

- a. voor gebouwen op of langs een dijk:
 - 1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de kruin van een dijk grenzen of waarvan de voorgevel binnen een afstand van 3 m uit de kruin van de dijk is gelegen: de hoogte van de kruin van de dijk;
 - 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- b. voor gebouwen niet op of langs een dijk:
 - 1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. voor andere bouwwerken:
 - 1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.30 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.31 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

1.32 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar; een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan.

1.33 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, fietsenstallingen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.34 theetuin/theeschenkerij:

activiteiten gericht op tuinrecreatie waarbij tussen zonsopgang en zonsondergang alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren (versnaperingen voor bij de koffie/thee, broodjes, ijsjes en daaraan gelijk te stellen etenswaren) aan de bezoekers en passerende recreanten worden verstrekt.

1.35 voldoende parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

1.36 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft op grote afstand van de openbare weg of met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.37 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (zie ook [artikel 7](#)).

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

2.8 de bebouwde oppervlakte:

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

2.9 de bedrijfsvloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienst ruimten worden opgeteld.

2.10 de verkoopvloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienst ruimten worden hieronder niet begrepen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven, tuinen, water en groenvoorzieningen;
- c. beroepsmatige activiteiten aan huis;
- d. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 Woning

- a. een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien een gevellijn op de verbeelding is aangegeven, dient te voorgevel van een woning aan de zijde van de gevellijn gebouwd te worden;
- c. per bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- d. de inhoud van een woning, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 700 m³ bedragen;
- e. voor zover de inhoud van de onder c bedoelde woning ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande inhoud als maximum;
- f. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande goothoogte.
- g. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte.

3.2.2 Erfbebouwing bij de woning

- a. bij een woning mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van aanbouwen en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m;
 - 3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - 5. dakkapellen en dakopbouwen niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1, mogen aanbouwen voor de voorgevel, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
 - 3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
 - 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, tot een maximum van 3 m;

3.2.3 Andere bouwwerken

andere bouwwerken zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. paardenbakken niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
 - 2. voor het overige: 2 m;
- c. zwembaden en tennisbanen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd;
- d. bij zwembaden en tennisbanen geen verlichting is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 0,35 m;
- f. de oppervlakte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

3.2.4 Ondergrondse bebouwing

ondergrondse bebouwing is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse bebouwing en onder de voorwaarde dat deze uitsluitend vanuit de bovengrondse bebouwing bereikbaar is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak voor een hobbymatige paardenhouderij bij een woning onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal één paardenbak per woning is toegestaan;
- b. de paardenbak als volgt wordt gesitueerd:
 - 1. achter het hoofdgebouw;
 - 2. ten minste 20 m uit de rand van de weg;
 - 3. ten minste 1,5 m uit de slootranden;
 - 4. maximaal 50 m achter de bestaande bebouwing;
 - 5. minimaal 30 m van woningen van derden;
- c. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m;
- d. de bouwhoogte van een hek rondom een paardenbak niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- e. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, afscherpende gebiedseigen beplanting wordt aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
- f. de paardenbak wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
- g. er geen verlichting wordt gerealiseerd bij de paardenbak;
- h. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en woonkwaliteit van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.4.1 Algemeen

- a. per woning is maximaal één wooneenheid toegestaan.
- b. binnen de bestemming is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis in de woning alsmede in aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m²;

2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 3. detailhandel is niet toegestaan;
 4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- c. binnen de bestemming is de uitoefening van een bed & breakfast in de woning alsmede in aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
1. het aantal kamers mag maximaal 4 bedragen;
 2. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast mag maximaal 8 bedragen;
 3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de bewoner;

3.4.2 Bijgebouwen

onverminderd het bepaalde in lid 3.1 is het gebruik van bijgebouwen voor bewoning in strijd met het plan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning alsmede aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5.2 Kleinschalige toeristische activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de exploitatie van kleinschalige toeristische activiteiten bij een woning in de toeristische as Haastrecht-Schoonhoven als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteit vindt plaats bij een woning die gelegen is aan de Oost-Vlisterdijk, West-Vlisterdijk of Bonrepas;
- b. uitsluitend de volgende activiteiten zijn toegestaan:
 1. theetuin;
 2. rondleidingen, openstellingen, demonstraties of workshops;
 3. detailhandel in zelfgemaakte of bewerkte ambachtelijke producten;
 4. naar aard en omvang met de activiteiten onder 1 tot en met 3 te vergelijken activiteiten.
- c. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de activiteiten tot een maximum van 30 m²;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
- g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven mogen niet worden geschaad;
- h. het woon- en leefklimaat in de naaste omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' 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 daaropstaande 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 m -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 het 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 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. uitbreiding van gebouwen en andere bouwwerken alsmede het oprichten van nieuwe gebouwen en andere bouwwerken is niet toegestaan;
- b. de uitwendige hoofdvorm van bestaande bebouwing, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling, zoals deze was op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dient gehandhaafd te worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder a en onder b, voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, indien de in lid 4.1 genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.3.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 4.3.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 4.1 de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

- a. het vergraven van herkenbare niveauverschillen;
- b. het ophogen van gronden;

- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, greppels en andere wateren;
- d. het vellen/rooien van hoogopgaande bomen en/of beplanting in het besloten bebouwingslint;
- e. het aanplanten van opgaande beplanting in het open ommeland.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn, indien door het bevoegde gezag schriftelijk is medegedeeld dat daarvoor geen vergunning is vereist;
- b. voortvloeien uit het normale onderhoud;
- c. ter voldoening van een aanschrijving of besluit van het bevoegde gezag zijn;
- d. ingevolge het bepaalde in de Erfgoedwet reeds een vergunning is vereist.

4.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend indien door de uit te voeren werken en werkzaamheden de in lid 4.1 genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de vergunning verbinden ter bescherming van de in lid 4.1 genoemde waarden.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 4.1 sloopwerken en/of sloopwerkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voortvloeien uit het normale onderhoud;
- b. ter voldoening van een aanschrijving of besluit van het bevoegde gezag zijn;
- c. ingevolge het bepaalde in de Erfgoedwet reeds een vergunning is vereist.

4.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt slechts verleend, indien door de uit te voeren werken en werkzaamheden de in lid 4.1 genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de vergunning verbinden ter bescherming van de in lid 4.1 genoemde waarden.

4.5.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wint zij schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

5.2.1 Verbod

het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Waterkering' mede bestemde gronden;

5.2.2 Uitzonderingen

het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', met een maximale bouwhoogte van 10 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

7.1.1 Bouwregels

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

7.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen en een overschrijding toestaan van ten hoogste 1,5 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. erkers, balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingen en kelderkoekoeken;
- i. of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwwerken.

7.2 Bestaande bebouwing

7.2.1 Positieve bestemming

Voor zover in dit plan de bestaande bebouwing qua hoogte of situering afwijkt van de planregels, geldt deze afwijkende maatvoering als maximale maatvoering.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing op situaties die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan worden in ieder geval aangemerkt:
 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voeren vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving;
 5. of het doen of laten uitvoeren van vorenstaande activiteiten.

8.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in lid 8.1 sub b is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Karakteristieke bebouwing

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

9.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm van de op het perceel aanwezige bebouwing, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan niet worden gewijzigd.

9.1.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2 indien de cultuurhistorische waarde van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast; alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

9.1.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden om ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 9.2.1 sloopwerken en/of sloopwerkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

9.1.5 Uitzonderingen

Het in lid 9.1.4 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voortvloeien uit het normale onderhoud;
- b. ter voldoening van een aanschrijving of besluit van het bevoegde gezag zijn;

- c. noodzakelijk zijn voor de (ver)bouw van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

9.1.6 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1.4 wordt slechts verleend, indien door de uit te voeren werken en werkzaamheden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.1.7 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1.4 onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de vergunning verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

9.1.8 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1.4 wint zij schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

9.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', geldt de biotoop van een traditionele windmolen en gelden, in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en), de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. indien op grond van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van die bestemming.

9.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 sub a en lid 9.2.1 sub b, indien:

- a. de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en beplanting;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij de Vereniging de Hollandsche Molen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor:

- a. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 m worden overschreden;
- b. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;

- c. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het toevoegen van de aanduiding 'karakteristiek', indien dit op basis van nadere inventarisatie door een deskundige op het gebied van monumenten gewenst is en na advies van de gemeentelijke monumentencommissie;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak en/of aanduiding niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 12 Parkeren

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

12.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

12.3 Advies

Een afwijking als genoemd in lid 12.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan 'Oost-Vlisterdijk 44, Vlist' van de Gemeente Krimpenerwaard.