

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het tijdelijk voor 10 jaar in afwijking de gebruiksregels van het bestemmingsplan plaatsen van 10 tiny houses aan de Waaldijk 7.1 tot en met 7.10 in Dalem en de bouw van 1 tiny house, Waaldijk 7.5 in Dalem.

Activiteit: strijdigheid bestemmingsplan en de activiteit bouwen voor 1 Tiny House

ingediend door:

op het perceel: Waaldijk 7.1 t/m 7.10, 4213 LA Dalem

ontvangen op: 13 november 2020

onder projectnummer: Wabo-203131, Zaaknummer Z/24/773519

VOORAF

Voor deze aanvraag is eerder vergunning verleend. De rechtbank Rotterdam heeft de eerder verleende vergunning vernietigd in verband met een motiveringsgebrek. Daarom moet nu een nieuw en verbeterd besluit op de eerdere aanvraag worden genomen. In dit verband leggen wij nu op basis van de eerdere aanvraag opnieuw een ontwerpbesluit ter inzage waarmee wij het voornemen kenbaar maken om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen. Deze wordt verleend voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van de grond voor het tijdelijk realiseren van maximaal 10 tiny houses voor een periode van 10 jaar aan de Waaldijk 7.1 tot en met 7.10 in Dalem en voor de activiteit bouwen van 1 tiny house op het adres Waaldijk 7.5 in Dalem. Wij noemen dit de moedervergunning.

In totaal zijn er 7 van de maximaal 10 tiny houses geplaatst op het moment dat de vernietigde vergunning nog in werking was.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De tijdelijke omgevingsvergunning voor **maximaal 10 jaar** wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.
2. Het bouwen van een bouwwerk (één tiny house Waaldijk 7.5 in Dalem).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het *tijdelijk* (ver)bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.10, eerste lid van de Wabo
2. het *tijdelijk* gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12, eerste lid van de Wabo

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte stukken en bijlagen worden meegezonden met het besluit:

1. Bodemonderzoek d.d. 25-09-2020;
2. QuickScan flora en fauna d.d. 03-04-2021;
3. Beeldkwaliteit onderbouwing d.d. 07-11-2021;
4. Sfeerbeelden d.d. 10-3-2022;
5. Stikstofonderzoek d.d. 30-06-2021;
6. 3D situatie bovenaanzicht d.d. 18-05-2021;
7. 3D situatie zij aanzicht d.d. 18-05-2021;
8. 3D situatie achteraanzicht d.d. 18-05-2021;
9. 3D situatie aanzicht Het Wiel d.d. 18-05-2021.
10. Daglicht en ventilatie 1^e tiny house d.d. 26-02-2021.
11. Details 1^e tiny house d.d. 26-02-2021.
12. Installaties, riolering en dak 1^e tiny house d.d. 26-02-2021.
13. Plattegronden en gevels 1^e tiny house d.d. 26-02-2021.
14. Verzamel document met relevante stukken t.b.v. de VVGB d.d. 28-04-2024.
15. De door de Raad vastgestelde ontwerp verklaring van geen bedenkingen d.d. 30-05-2024.

Procedureel

Ter inzage legging

Van 21 augustus 2024 tot en met 2 oktober 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Gorinchem een ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Daarbij heeft zij tevens bepaald dat, wanneer er geen zienswijzen / bedenkingen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de verklaring van geen bedenkingen kan worden geacht te zijn afgegeven conform het ontwerpbesluit. . Daarmee heeft de gemeenteraad in andere woorden gezegd dat er, gelet op het belang van de aanvragers en de omwonenden, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Het motiveringsgebrek dat de rechtbank had benoemd, is op adequate wijze hersteld.

Overwegingen

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2024 (opnieuw) een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna VVGB) vastgesteld voor het tijdelijk voor 10 jaar in afwijking de gebruiksregels van het bestemmingsplan plaatsen van 10 tiny houses aan de Waaldijk 7.1 tot en met 7.10 in Dalem en voor de activiteit bouwen van 1 tiny house op het adres Waaldijk 7.5 in Dalem.

De locatie van het perceel waarop de 10 Tiny Houses worden geplaatst is bekend onder de kadastrale aanduiding; Gemeente Gorinchem, sectie P, perceelnummer 814. Het perceel kent een oppervlakte van ruim 11.000 m2 waarvan alleen het achterste, meest noordelijke, gedeelte (ca. 4500 m2) zal worden gebruikt voor de plaatsing van de Tiny Houses. Het terrein is grotendeels omsloten met opgaand groen.

Het terrein kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" en de dubbelbestemming "Archeologische verwachtingen hoog". Het terrein werd gebruikt als grasland. Het plaatsen van de 10 Tiny Houses past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Voor het perceel geldt naast het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 16 november 2017 ook voor een klein gedeelte het Parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', vastgesteld op 17

december 2015. Tevens is het paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld 8 augustus 2012 van toepassing.

Voor deze aanvraag is niet gekozen voor een kleine buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kortweg Bor), maar voor gebruikmaking van de grote buitenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kortweg Wabo).

Daarom is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig voor deze aanvraag.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken en onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met een VVGB en de conclusie dat het plan past in een goede ruimtelijke ordening kan volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, zoals gevraagd, tijdelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Wij zijn van mening dat wij het motiveringsgebrek dat de rechtbank Rotterdam heeft benoemd, op een zorgvuldige wijze hebben hersteld met het deskundigenrapport van BURO SRO, met het akkoord van de provincie Zuid-Holland met deze ontwikkeling en met het deskundigenrapport van Dorp, Stad en Land (zie voor deze documenten het Verzameldocument).

Het bouwwerk is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

Voorschriften

- De vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.
- Wanneer tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat de Voorzieningenrechter op het verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist.
- Voor ieder te plaatsen bouwwerk dient tevens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden verkregen, m.u.v. het Tiny House dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning (Waaldijk 7.5 in Dalem).
- Een Tiny House heeft een maximaal oppervlak van 30 m², en maximaal 1 veranda of overkapt buitengebied met een oppervlak van maximaal 15 m²;
- Aan de westzijde komen maximaal 5 tiny houses en deze hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter (hiervan zijn er op dit moment reeds 3 gerealiseerd).
- Aan de oostzijde komen maximaal 5 Tiny Houses en deze hebben een maximale bouwhoogte van 5 meter met een afwijkmogelijkheid tot 6 meter voor maximaal een derde van de bouwoppervlakte van het bouwwerk (hiervan zijn er op dit moment 4 gerealiseerd).
- Er geldt een inspanningsverplichting om een andere warmtebron te gebruiken dan houtkachels;
- Als er in een Tiny House toch gebruik wordt gemaakt van een houtkachel dient dit een nieuwe houtkachel te zijn met een hoog rendement. Ook dient er gebruik te worden gemaakt van een houtrookfilter zoals ABCAT of vergelijkbaar.
- De Tiny Houses worden voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie.
- Werkzaamheden aan bomen en struiken moeten buiten het reguliere broedseizoen 15 maart t/m 15 juli worden uitgevoerd. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan er ook buiten de reguliere broedperiode worden gebroed door vogels. Derhalve dient men dan voorafgaande aan de werkzaamheden contact op te nemen met een ter plaatse deskundig ecooloog om te bepalen of er een kans is op broedgevallen om hiermee een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.
- Als de bomen, struiken en andere beplanting niet kunnen worden gerooid buiten het reguliere broedseizoen 15 maart t/m 15 juli dient men dan voorafgaande aan de werkzaamheden contact op te nemen met een ter plaatse deskundig ecooloog om een broedvogelcontrole uit te voeren. Broedgevallen worden tijdens deze controle gemarkeerd en tijdens de werkzaamheden ontzien.
- Tijdens de uitvoering van voorgenomen werkzaamheden deze waar mogelijk uit te voeren tussen zonsondergang en zonsondergang.
- Mogelijk vestiging leefgebied tijdens werkzaamheden, jonge hazen/egels uit het werkgebied verplaatsen.

- Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen, dient contact te worden opgenomen met een ter plaatste deskundig ecooloog om te bespreken hoe gehandeld kan worden met de minste schade voor de aangetroffen soort(en).
- Deze vergunning is geldig voor een duur van 10 jaar. Dat betekent dat 10 jaar na de inwerkingtreding van dit besluit de activiteiten dienen te worden gestaakt, of in overeenstemming moeten zijn met het dan geldende omgevingsplan.
- Het perceel dient na het verstrijken van de termijn in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht, of in overeenstemming zijn met het dan geldende omgevingsplan.
- De Tiny Houses moeten dan worden verwijderd, of in overeenstemming moeten zijn met het dan geldende omgevingsplan.
- Het terrein dient volgens het landschapsinrichtingsplan ingericht te worden.
- De tiny houses moeten worden aangesloten op de riolering. Voor de 7 reeds gerealiseerde tiny houses is dit al een feit.

Gorinchem, 17 oktober 2024

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem,



dhr. D. de Ronde,
Teammanager Stadsontwikkeling



Verzenddatum:

21 OKT 2024

Beroep

Voor de goede orde wijzen wij u er op, dat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om binnen zes weken na de bekendmaking daarvan (zie verzenddatum brief) een beroepschrift in te dienen bij Administratie Team B Rechtbank Rotterdam Postbus 50951 3007 BM Rotterdam.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- a. De naam en het adres van de indiener;
- b. De dagtekening;
- c. Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. De gronden van het beroep.

Verder dient zo mogelijk een afschrift van de beslissing op het bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Als beroep is ingesteld, is het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam. In dat geval is een extra griffierecht verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Algemene opmerkingen

1. Tijdens de uitvoering en na gereedmelding van het project kan het Team Stadsontwikkeling inspecties uitvoeren op naleving van de vergunning;
 2. De vergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:
 - als gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - als de vergunninghouder dit verzoekt.
 3. Indien van toepassing: dat tevens toestemming moet worden verkregen van de eigenaar van het pand/perceel;
-

