

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het realiseren van 10 Tiny Houses, activiteit projectbesluit strijdigheid met bestemmingsplan

ingediend door: C.F. Klercq, Waaldijk 20, 4213 LA, Dalem

op het perceel: Dalemse Zeiving, Waaldijk 20 te Dalem

ontvangen op: 19 oktober 2020

onder projectnummer: Wabo-203105.

BESLUIT

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

De omgevingsvergunning 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

De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar.

Procedure

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

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 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:

- aanvraagformulier d.d. 19-10-2020;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 15-06-2022;
- verkennend bodemonderzoek d.d. 18-05-2021;
- akoestisch onderzoek d.d. 28-05-2021;
- quickscan externe veiligheid d.d. 26-05-2021;
- quickscan flora en fauna d.d. 23-04-2021;
- berekening stikstofdepositie d.d. 01-06-2021;
- effectberekening cultuurhistorie d.d. 01-06-2022;
- beeldkwaliteitsplan d.d. 15-06-2022;
- advies kwaliteitsteam Hollandse Waterlinies d.d. 19-05-2022.

Procedureel

Ter inzage legging

Tussen 19 april 2021 en 31 mei 2021 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Eén omwonende heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze was gericht op de omvang van het plan en uitte de zorg dat de kernwaarden Nieuwe Hollandse Waterlinie potentieel worden aangetast door dit plan. Zie de bijgevoegde nota van zienswijze voor de volledige zienswijze en de reactie op de zienswijze.

De indiener heeft ook ingesproken bij de gemeenteraad tijdens de vergaderingen waarin de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen werd verzocht. In reactie daarop heeft de gemeenteraad verzocht een advies in te winnen bij het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinies. Dit advies is op 19 mei 2022 ontvangen en geeft een positief advies met randvoorwaarden (Zie bijgevoegd het advies). De randvoorwaarden zijn overgenomen in dit besluit.

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 2.12, eerste lid, onder a., 3° Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 23 september 2021 hebben wij van de gemeenteraad van Gorinchem een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Overwegingen

De heer C.F. Klercq wil op zijn perceel Waaldijk 20 te Dalem 10 Tiny Houses plaatsen voor een duur van 10 jaar. Deze Tiny Houses zijn bedoeld voor bewoning.

Voor de locatie gelden verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 16 november 2017;
- Parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', vastgesteld op 17 december 2015;
- Paraplubestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld op 28 november 2019.

Bestemmingsplan 'Buitengebied':

Op de locatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschaligheid en reliëf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1'.

In het zuiden ligt een gebiedsaanduiding ten behoeve van de bescherming van de hoofdwaterkering de Waaldijk 'Vrijwaringszone - dijk 2'. De Tiny Houses zijn niet zonder meer mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschaligheid en reliëf' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gorinchem. Nieuwe (recreatieve) woningen zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemming. In het bestemmingsplan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 15 kampeerplaatsen te realiseren. Dit is echter alleen bedoeld voor kortdurend recreatief verblijf. Het verzoek betreft 10 tijdelijke Tiny Houses (bestemming 'Wonen') en zullen voor langere periodes worden verhuurd en bewoond.

Paraplubestemmingsplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'

Binnen het parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' en een gebiedsaanduiding 'Overige zone - kernzone'.

De beoogde toekomstige invulling met 10 Tiny Houses in de bosrand aan de oostzijde sluit niet aan op de daar geldende enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - kleinschaligheid en reliëf'.

Het plaatsen van 10 Tiny Houses voor een duur van 10 jaar past niet binnen deze bestemmingsplannen. Om medewerking te verlenen is een uitgebreide procedure doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hieronder vindt u een korte opsomming van de ingewonnen adviezen.

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft op 22-12-2020 akkoord gegeven op het plan en heeft een aantal voorwaarden meegegeven, deze voorwaarden zijn overgenomen in dit besluit.

Waterschap Rivierenland adviseerde op 28-12-2022 dat de werkzaamheden niet zullen plaatsvinden in de waterkering of bijbehorende beschermingszones. Aangezien het toenemend verhardoppervlak onder de 1.500 m2 blijft is er geen watercompensatie nodig.

Voor aansluiting op de riolering dient een aparte aanvraag te worden gedaan in het Omgevingsloket.

Het integraal advies van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid van 05-07-2021 geeft aan dat de onderdelen ecologie, externe veiligheid, geluid, stikstofdepositie, milieuzonering en bodem zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Opmerkingen zijn overgenomen in dit besluit.

Gezien de ligging van het plan binnen de bestemming 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' is er advies ingewonnen bij de cultuurhistorisch adviseur van Dorp, Stad en Land. Op 25-08-2021 heeft zij een positief advies afgegeven. Het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinies heeft op 19-05-2022 een positief advies met randvoorwaarden afgegeven. Deze randvoorwaarden zijn overgenomen in dit besluit.

Aan de hand van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken is een afweging gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en wordt er geconcludeerd dat de plannen geen negatieve gevolgen hebben voor het perceel of de omliggende gebieden. Deze vergunning wordt afgegeven voor het gebruik van de grond in strijd met het de geldende bestemmingsplannen voor een duur van 10 jaar. Voordat de Tiny Houses geplaatst kunnen worden dient er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en aanleg te worden aangevraagd en verleend.

Voorschriften

- de vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn;
- voor iedere te plaatsen Tiny House dient een omgevingsvergunning voor de activiteit tijdelijk bouwen te worden aangevraagd en verleend;
- een Tiny House heeft een maximale binnenmaat van 30 m², een veranda of overkapt buitengebied van maximaal 15 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- bij het indienen van de aanvraag voor de activiteit bouwen moet rekening worden gehouden met het van dit besluit onderdeel uitmakende beeldkwaliteitsplan;
- de Tiny Houses worden geplaatst achter een boomrand welke de huisjes van het zicht vanaf het openbaar gebied onttrekken, in deze boomrand zal geen voetpad liggen. De boomrand wordt verdicht met onderbeplanting;
- als er in een Tiny House 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;
- aansluiting op het riool of een andere vorm van afvalwaterverwerking dient in overeenstemming met de gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland plaats te vinden;
- aansluiten op nutsvoorzieningen is op eigen rekening van de initiatiefnemer;
- er dient te worden voldaan aan de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019', in overleg met Oasen en de Veiligheidsregio ZHZ kan er een extra brandkraan worden geplaatst;
- in overleg met Veiligheidsregio ZHZ dient te worden bepaald of het toegangspad aan de Dalemse Zeiving voldoende is als calamiteitentoeegang;
- grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland en de 'herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid'. Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het 'Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie' van 2 juli 2020.

Gorinchem, 20 JUL 2022

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



dhr. R. (Roderik) D'have
Teammanager Stadsontwikkeling

Verzenddatum: 20 JUL 2022

Beroep

Voor de goede orde wijzen wij u er op, dat belanghebbenden de mogelijkheid hebben tegen onze beslissing 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, indien - gelet op de betrokken belangen - onverwijlde spoed dat vereist, het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. 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 volgende zaken moeten aan het Team Stadsontwikkeling worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
aanvang van het werk (inclusief uitzetwerkzaamheden)	via email: gemeente@gorinchem.nl o.v.v. projectnummer Wabo-203105	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
einde van de werkzaamheden	via email: gemeente@gorinchem.nl o.v.v. projectnummer Wabo-203105	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

3. 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.
4. Indien van toepassing: dat tevens toestemming moet worden verkregen van de eigenaar van het pand/perceel;

Afschriften:

H. Willemsen

Waterschap Rivierenland Secretariaat-AfdelingVergunningen@wsrl.nl (advies 2020158812)

Veiligheidsregio ZHZ pic.gruijthuisen@brw.vrzhz.nl (2020-003362)