

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het bouwen van een tijdelijk Tiny House, Waaldijk 7.6 4213 LA Dalem
activiteit Bouwen

ingediend door:



op het perceel: Waaldijk 7.6, 4213 LA Dalem

ontvangen op: 28-06-2022

onder projectnummer: Z/22/737067 ./ Z/24/774998

D-945721

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), op 23 maart 2022 besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor 10 jaar voor het in afwijking van 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, te weten Waaldijk 7.5 in Dalem. Activiteit: strijdigheid bestemmingsplan en de activiteit bouwen voor 1 Tiny House voor maximaal 10 jaar met kenmerk Wabo – 203131. Deze vergunning noemen wij de 'moedervergunning'. Deze moedervergunning is door de rechtbank Rotterdam vernietigd in verband met een motiveringsgebrek.

Op 18 juli 2022 is aan [redacted] omgevingsvergunning verleend voor de activiteit bouwen van één tiny house op het adres Waaldijk 7.6, 4213LA Dalem. Deze vergunning had projectnummer Z/22/737067. De vergunning is voor wat betreft het afwijkend gebruik van de regels van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de moedervergunning met kenmerk Wabo – 203131 en ziet bijgevolg alleen op de activiteit bouwen. De vergunningen die voor wat betreft het afwijkend gebruik mogelijk zijn gemaakt door de moedervergunningen en die bijgevolg alleen zien op de activiteit bouwen noemen wij: de 'dochtervergunningen'.

Doordat de moedervergunning op 21 augustus 2023 is vernietigd door de uitspraak van de rechtbank Rotterdam, dient de moedervergunning te worden hersteld en dienen ook de daarop gebaseerde dochtervergunningen, waaronder deze voor Waaldijk 7.6 in Dalem te worden hersteld.

Voor de moedervergunning heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Deze vergunning is openbaar voorbereid. Tijdens de openbare voorbereiding zijn geen zienswijzen ingediend. De bezwaren die tegen de eerder verleende dochtervergunningen liepen zijn bovendien tijdens de openbare voorbereiding ingetrokken. Daarmee zijn de dochtervergunningen formeel onherroepelijk geworden.

Teneinde de procedures voor de moedervergunning en de dochtervergunningen te stroomlijnen, hebben wij er voor gekozen om niet alleen de moedervergunning openbaar voor te bereiden, maar (onverplicht) ook de dochtervergunningen. Daarmee zal na de herstelbesluiten sprake zijn van een gelijke rechtsgang voor moedervergunning en dochtervergunningen: rechtstreeks beroep bij de rechtbank Rotterdam.

Derde belanghebbenden (de vergunninghouders van de dochtervergunningen) hebben schriftelijk met deze keuze voor het openbaar voorbereiden van de herstelbesluiten van de dochtervergunningen ingestemd.

Ook de bezwarencommissie heeft zich vooraf positief uitgelaten over de keuze om beide procedures op voornoemde wijze te stroomlijnen.

Wel moet wel worden opgemerkt dat de keuze voor openbare voorbereiding van de dochtervergunningen het beoordelingskader van de dochtervergunningen niet anders maakt dan bij de eerder verleende reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is nog steeds slechts een aanvraag voor de activiteit bouwen en bijgevolg is het beoordelingskader onveranderd.

De ruimtelijke overwegingen voor het afwijkend gebruik zijn derhalve niet aan de orde bij de dochtervergunningen, maar bij de herstellende moedervergunning die deze dochtervergunningen mogelijk maakt.

Aangezien bezwaarmakers reeds bezwaargronden hebben ingebracht tegen de eerder verleende vergunningen, is toegezegd deze aan te merken als bedenkingen tegen de ontwerp herstelbesluiten. Nu zij tijdens de periode van openbare voorbereiding hun bezwaren hebben ingetrokken, zien wij geen aanleiding meer om de ingetrokken bezwaren als zienswijzen aan te merken.

Verder zullen wij wel nog steeds de proceskosten vergoeden voor het indienen van de bezwaren tegen de dochtervergunningen. Dit omdat de moedervergunning was vernietigd en de dochtervergunningen hierop gebaseerd waren. Over het vergoeden van de proceskosten zullen bezwaarmakers bij afzonderlijk schrijven worden bericht

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en onder de bepaling dat de stukken en bijlagen zoals genoemd onder het kopje 'Bijgevoegde documenten' deel uitmaken van de vergunning:

1. Het bouwen/plaatsen van een bouwwerk.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij besluiten op grond daarvan met instemming van de vergunninghouders dat het (herstel)besluit openbaar wordt voorbereid.

De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het bouwen/plaatsen van een bouwwerk aan artikel 2.10, eerste lid en 2.23 van de Wabo.

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

Bijgevoegde documenten

De volgende stukken en bijlagen maken onderdeel uit van het besluit:

1. aanvraagformulier 28 juni 2022;
2. 2024-01 Klein Dalem Situatietekening in kleur
3. 2101 7.6 A3 02 Plattegronden en gevels 26-06-2022
4. 2101 7.6 A3 04 Details 1 -4 12-06-2022
5. 2101 7.6 Huisje 4 BB dagl. vent. 12-06-2022

Overwegingen.

Het bouwen/plaatsen van een bouwwerk.

Het bouwwerk past binnen het op 17 oktober 2024 genomen herstelbesluit voor de moedervergunning.

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

Overeenkomstig artikel 12a lid 3 van de Woningwet vindt er geen welstandstoetsing plaats op tijdelijke bouwwerken.

Voorschriften.

Het bouwen/plaatsen van een bouwwerk.

- 10 Jaar na het moment dat de moedervergunning in werking is getreden, dient het bouwwerk van het terrein te worden verwijderd, c.q. in overeenstemming te worden gebracht c.q. te zijn met het omgevingsplan.
- De gevelbekleding(constructie) dient te voldoen aan Brandklasse B als er gevelopeningen van Tiny House tegenover elkaar zijn gesitueerd op minder dan 10 meter.
- En aan Brandklasse D voor gesloten gevels.
- Dat het Tiny House niet bewoond mag worden door meer dan één persoon per 6 m2 gebruiksoppervlak.
- Indien het Tiny House verwarmd wordt door middel van een houtkachel, moet deze kachel voldoen aan de Ecodesign-verordening, Bijlage II en te worden voorzien van een houtrookfilter.

- Het Tiny House moet een rookmelder hebben die voldoet aan en is geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
- De vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken van de moedervergunning.
- Wanneer tijdens de beroepstermijn van 6 weken een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend tegen de moedervergunning, treedt deze dochtervergunning niet eerder in werking dan nadat de Voorzieningenrechter op het verzoek om voorlopige voorziening over de moedervergunning heeft beslist.

Gorinchem, 22 oktober 2024

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem



dhr. D. (Devie) de Ronde
Teammanager Stadsontwikkeling

Verzenddatum: 23 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.