

Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-20-1960239

Aanvraag

Wij hebben op 5 november 2019 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Tussentij, met omschrijving: "het verzoek om tijdelijke wijziging gebruik van het bestemmingsplan". Deze aanvraag gaat over de locatie: Noordendijk, nabij de Baden Powelllaan Dordrecht, kadastrale percelen: DDT00 - I - 2252, DDT00 - I - 2323 en gedeeltelijk DDT00 - I – 2766.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-19-362460

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

In de aanvraag wordt voor het bouwwerk een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar aangegeven.

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

Bouwplan voorziet in een pilot project voor het tijdelijk inrichten van het perceel Noordendijk, nabij de Baden Powelllaan (het terrein van het voormalige lyceum) als recreatie en ontmoetingsruimte voor de buurt, alsmede het plaatsen van maximaal 6 tijdelijke woningen (tiny houses), in het kader van sociaal beheer.

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Aan deze vergunning verbinden wij een maximale instandhoudingstermijn van 5 jaar, ingaande de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Dit doen wij op grond van artikel 2.23 van de Wabo juncto artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B en volgende). In die bijlagen zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid volgens paragraaf 3.2. "De reguliere voorbereidingsprocedure" van de Wabo.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig.

Verlengen beslistermijn

Wij hebben op 23 december 2019 de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, eenmalig met 6 weken verlengd. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag nadat deze is bekendgemaakt aan de aanvrager.

Bezwaar maken

Een belanghebbende kan tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de datum waarop het besluit is verzonden. Dit kan bij burgemeester en wethouders van Dordrecht, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening en ten minste bevatten: naam, adres, telefoonnummer en eventueel e-mailadres van de indiener, de dagtekening, nummer/kenmerk van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de reden van het bezwaar.

Men kan ook digitaal bezwaar indienen bij de gemeente via www.dordrecht.nl. Daarvoor moet men beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Op de genoemde site staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Het indienen van een bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een bezwaarschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.
In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,




Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 7 februari 2020

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-19-362460

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier activiteit 'Planologisch afwijken', ingediend op 5 november 2019;
- Aanvraagformulier activiteit 'Bouwen', ingediend op 21 november 2019;
- Rapport: Aanvullende stukken vergunning Tussentij_200111, Ruimtelijke Onderbouwing, ingediend op 11 januari 2020;
- Tekening: Tekening_Tussentij, ingediend op 5 november 2019.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-19-362460

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Deze activiteit gaat over het tijdelijk plaatsen, dan wel zelf bouwen van maximaal zes bouwwerken ten behoeve van bewoning (Tiny houses), alsmede het plaatsen van twee bouwwerken ten behoeve van opslag.

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voor zover mogelijk getoetst aan het Bouwbesluit 2012, met inachtneming van artikel 1.14 van dit besluit. Naar ons oordeel kan in voldoende mate hieraan worden voldaan, mits de bouwwerken worden uitgevoerd conform de hierna opgesomde voorschriften.

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen.

BOUWVERORDENING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de geldende Bouwverordening. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De welstandsbeoordeling blijft ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 1, sub d. van de Wabo juncto artikel 12a, lid 3, sub a. van de Woningwet achterwege, omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kan zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Na het verstrijken van de in deze beschikking aangegeven instandhoudingstermijn is de vergunninghouder gehouden het bouwwerk terstond te slopen c.q. in de oorspronkelijke toestand terug te brengen (artikel 2.23 Wabo juncto artikel 5.16, lid 1. Bor).
2. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Bouwbesluit 2012 is daarbij maatgevend.

3. Voor het brandveilig gebruiken van de bouwwerken zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig het Bouwbesluit.
- De constructie van een gebouw moet zodanig zijn dat het bouwwerk bij brand gedurende redelijke tijd kan worden verlaten en doorzocht, zonder dat er gevaar voor instorting is. Elke woning wordt als losstaande eenheid gebouwd. Er zijn geen constructieve verbindingen tussen de woningen. Als zodanig kan een brand in een woning niet leiden tot voortschrijdende instorting van naastgelegen woningen.
 - Iedere woning is een brandcompartiment.
 - De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag is ten minste 30 minuten. Bij de bepaling van deze weerstand wordt uitgegaan van een identieke maar spiegelsymmetrisch, op een afstand van 5 m geplaatste woning.
 - Een verblijfsruimte heeft een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:
 - Een tekening met de definitieve positionering van de woningen, met maatvoering/ afstand tussen de woningen; Deze tekening is mede van belang voor het huisnummerbesluit;
 - Een tekening van woningen 5 en 6 met daarop de inrichting, afmetingen en oppervlakte;
 - Een overzicht van de toegepaste materialen per woning, in het kader van brandveiligheid.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

3. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
4. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-19-362460

5. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-19-362460

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.
6. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Hieraan kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.
7. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:
 - reclamevoorzieningen;
 - verstrekking van (niet-)alcoholhoudende drank;
 - het exploiteren van een terras;
 - het houden van evenementen.U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden

- nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
 5. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente: Cluster Wijken, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.
Voor het in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.
 6. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld. U heeft hiervoor een standplaatsenbesluit nodig. Deze dient u aan te vragen en op grond van het standplaatsenbesluit kan er een huisnummerbesluit opgesteld worden. Voor de standplaatsenbesluit is een situatietekening noodzakelijk met de oppervlakte van de grond die bij elk Tiny Houses afzonderlijk hoort.
 7. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-19-362460

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Deze activiteit gaat over het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van de grond en bouwwerken voor maatschappelijke doeleinden en wonen.

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Reeland".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. 'Maatschappelijk'.

De aanvraag is in strijd met artikel 10 van het bestemmingsplan, voor wat betreft het gebruik.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemmingen:

B. 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waterstaat-waterkering'.

De aanvraag is in strijd met artikel 22 en 24 van het bestemmingsplan, voor wat betreft het bouwen binnen een dubbelbestemmingen waar dit niet is toegestaan.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo kan 'binnenplannen' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 22.3 en artikel 24.3 van dit bestemmingsplan.

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het Besluit omgevingsrecht (Bor) in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II van het Bor.

MOTIVERING AFWIJKEN

Waarde-Archeologie-3

Uit de bij de aanvraag aangeleverde documenten blijkt dat de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, omdat er niet in de grond gegraven zal worden.

Waterstaat-waterkering

Het deel van het gebied waarop deze dubbelbestemming rust wordt niet bebouwd, waardoor het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Functie/ gebruik

De motivering bevat een goede ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Wij gaan hiermee akkoord, aangevuld met de volgende voorwaarden.

- *Afstand tussen de bouwvlakken minimaal 5 meter*

De gemeente is eerder al akkoord gegaan met het verruimen van het aantal van 3 naar 6 Tiny Houses. Dit onder de voorwaarde dat er wel een losse opzet van Tiny Houses ontstaat met voldoende vrije ruimte voor het zicht over, vanaf en naar het terrein; dus met voldoende zichtlijnen tussen de Tiny Houses. Dit vertaalt zich naar een verdeling van de bouwkvavels over het terrein. Een afstand van minimaal 5 meter tussen de bouwkvavels is daarmee uitgangspunt (dit komt tevens ten goede aan de bestrijding van brandoverslag). Omdat de tekening niet op schaal is aangeleverd kan dit niet gecontroleerd worden. Het lijkt erop dat dit bij de meeste bouwkvavels haalbaar is, maar de twee aan elkaar geschakelde bouwkvavels aan de zuidzijde zijn dus niet toegestaan. Het koppelen van twee bouwkvavels is nergens toegestaan.

- *Maximale grootte van Tiny House (35m², eenmalig +20% toegestaan voor maximaal 2 eenheden)*

Al vanaf de start van dit initiatief is de gemeente duidelijk geweest over de maximale grootte van een Tiny House, aansluitend op ons huidige beleid, begane grond van maximaal 35m², een verdieping van maximaal 15m². Het feit dat er een duidelijk onderscheid moet zijn tussen woonwagens en het bijpassende beleid en Tiny House is van groot belang. De wooneenheden 3 en 4 voldoen hieraan. Wooneenheid 1 en 2 niet. De gemeente wil eenmalig een vergroting van maximaal 20% toestaan voor maximaal twee wooneenheden omdat het hier gaat om een maximale periode van 1,5 jaar en er begrip is dat er voor die korte periode gezocht is naar tweedehands mogelijkheden. Zie hiervoor ook de eigen argumentatie op pagina 11 (met kleine tijdelijke woningen onderzoekt de vereniging nieuwe vormen van sociaal beheer...) en pag 12: door de kleine vloeroppervlaktes ligt het energiegebruik lager.

- *Maximaal 1 gezin per wooneenheid*

Het is niet toegestaan om twee Tiny Houses te bewonen. Daarmee wordt het woonoppervlak namelijk 70m², of bij wooneenheden 1 en 2 in totaal ca 85m². Dan is er geen sprake meer van een Tiny house. Ook de bebouwde buitenruimte van terras of veranda zou dan 2x15=30 m² zijn. Ter referentie: de bouwkvavels in Crabbehof zijn 35m², rest van het terrein is gemeenschappelijk terrein. Hier zijn de bouwkvavels 144m², waarvan maximaal 35m² bebouwd mag worden en 15m² verhard voor privégebruik.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kan zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Na het verstrijken van de in deze beschikking aangegeven instandhoudingstermijn is de vergunninghouder gehouden het gebruik in overeenstemming te brengen met het voor de verlening van deze omgevingsvergunning bestaande (legale) gebruik (artikel 2.23a Wabo).
2. Afstand tussen de bouwvlakken/ woningen is minimaal 5 meter.
3. Maximale oppervlakte van een Tiny House is voor de begane grond 35m² en de verdieping 15m², met uitzondering van 2 woningen voor welke geldt eenmalig +20% toegestaan.

4. Maximaal 1 zelfstandig gezin per woning. Het koppelen van twee bouwkavels (en woningen) is nergens toegestaan.

Verplichtingen Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. De hieronder opgesomde stukken dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:
 - Een tekening met de definitieve positionering van de woningen, met maatvoering/ afstand tussen de bouwvlakken en woningen.

Mededelingen Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.