ONTWERP-BESLUIT

Verklaring van geen bedenkingen
voor 10 tiny houses (tiny houses project) op het perceel
nabij Waaldijk 9 te Dalem voor de duur van 10 jaar

19 oktober 2021

1.1 Algemeen
Op 28 februari 2021 is er een aanvraag (zaaknummer Z/21/703709) ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), activiteiten: bouwen en afwijken bestemmingsplan, voor het plaatsen van 1 tiny house op het perceel nabij Waaldijk 9 te Dalem voor de duur van 10 jaar. Op 25 mei 2021 stemt de aanvrager in om deze aanvraag buiten behandeling te laten en samen te voegen met een eerder ingediende aanvraag. Het gaat om de aanvraag (Wabo-203131) die op 13 november 2020 is ingediend voor een omgevingsvergunning op grond van de Wabo, activiteiten: bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, voor (na samenvoeging) 1 tiny house, activiteit: bouwen, en voor in totaal 10 tiny houses met een voorzieningengebouw, activiteit: afwijken bestemmingsplan, op het perceel nabij Waaldijk 9 te Dalem voor de duur van 10 jaar (verder ook te noemen: tiny houses project).

Op de aanvragen en het tiny houses project is de uitgebreide procedure, zoals bedoeld in de Wabo van toepassing omdat de aanvragen betrekking hebben op een activiteit, als bedoeld in artikel 5, lid 6 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De Wabo-aanvragen zijn bekend gemaakt. Vervolgens zijn er zijn er door 11 omwonenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen en reacties (verder te noemen: zienswijzen) ingediend waarin, samengevat, het college wordt gevraagd de gevraagde vergunning niet te verlenen. In het eerste ontwerp-besluit van 2 augustus 2021 is op die zienswijzen ingegaan.

De aanvraag en het dossier zijn na ontvangst van de zienswijzen aangevuld, gewijzigd en/of verduidelijkt.

In het kader van de procedure zijn op 9 augustus 2021 de aanvraag en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 2 augustus 2021, met alle stukken, nog een keer ter inzage gelegd (gaan hierbij). Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel van het dossier. Tot en met 20 september 2021 kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit van 2 augustus 2021.

Op grond van de Wabo zijn in dit geval burgemeester en wethouders vervolgens bevoegd de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen mits de raad vooraf een verklaring van geen bedenkingen hiervoor heeft afgegeven.

Zienswijzen
Tegen het ontwerp-besluit van 2 augustus 2021 zijn in totaal door of namens 11 omwonenden zienwijzen ingediend.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende zienswijzen.

In dit ontwerp-besluit wordt ingegaan op alle ingediende zienswijzen.

Conclusie
De zienswijzen zijn ongegrond. U wordt voorgesteld de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.2. Verdere procedure

Verlenen omgevingsvergunning
Op grond van het raadsbesluit tot de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen zal het college de gevraagde omgevingsvergunning verlenen. In die omgevingsvergunning wordt onderbouwd dat uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening de vergunning is verleend. Hierbij zal het college rekening houden met de afgegeven verklaring van geen bedenkingen en ingaan op de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze zullen er aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Beroep
Tegen het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle zienswijzen. Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn alle ingediende zienswijzen in dit concept besluit opgenomen. Eerst wordt ingegaan op de zienswijzen tegen de aanvragen. Dit is een herhaling van de inhoud van het concept-besluit van 2 augustus 2021. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe zienswijzen die zijn ingebracht tegen het concept besluit van 2 augustus 2021.

Samenvatting zienswijzen tegen de aanvragen
Er zijn door 11 omwonenden zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hieronder, zakelijk samengevat, weergegeven.

1. Overlast
   1.1 Geuroverlast en fijnstofuitstoot van houtkachels.
   1.2 Geluidsoverlast door toegenomen bewoning.
   1.3 Verstoring van rust en saamhorigheid in de buurt door groot verschil tussen leeg weiland en bewoning van 10 tiny houses.
   1.4 Verlies van uitzicht en minder woongenot; het woon- en leefklimaat wordt onaanvaardbaar aangetast.
   1.5 Omdat er naast de tiny houses geen opslagmogelijkheden zijn bestaat de angst voor meer verrommeling op het perceel.
   1.6 Vrijheid van vorm en uitvoering van tiny houses zorgt voor een onrustig beeld.
   1.7 Gebruik en opslag van gasflessen is gevaarlijk en moet gewaarborgd worden.

2. Beleid:
   2.1 Motie gemeenteraad 2012 geen medewerking extra gebouwen Merwededijk/Waaldijk omdat dat zou leiden tot aantasting typisch landschap. Vergunningverlening is in strijd met deze motie.
   2.2 De plannen gaan in tegen provinciaal beleid.
   2.3 Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan op het gemeentelijk of provinciaal beleid.

3. Ruimtelijke onderbouwing
   3.1 Er wordt gebouwd in gebied NHW maar niet onderbouwd waarom er geen afbreuk aan wordt gedaan.
   3.2 Er is geen ruimtelijke rechtvaardiging en de noodzaak ontbreekt om 10 tiny houses toe te staan.
   3.3 Het perceel heeft deels de waarde archeologische verwachting hoog en deels laag, en er vinden toch grondwerkzaamheden plaats.
   3.4 Er is geen archeologisch onderzoek gedaan.
   3.5 Quickscan flora en fauna zelf uitgevoerd en niet compleet.
   3.6 Onvoldoende haalbaarheid voor 10 tiny houses.
   3.7 De bouwhoogte van 6 meter is te hoog in dit deel van het landelijke gebied. Uitgangspunt is geen bebouwing, maar hooguit eenlaags tot maximaal 3 meter.

4. Procedure
   4.1 Bestemmingsplan Buitengebied is pas drie jaar oud (16 november 2017) en de grondgedachte voor de locatie is dat het bestaande waardevolle landschap zoveel mogelijk behouden moet blijven.

4.2 Wordt er wel aangesloten op riolering? Zo ja, is er dan nog genoeg capaciteit voor de omgeving?
4.3 Is dit door de brandweer veilig bevonden? Is er een calamiteitenplan?
4.4 De procedure kan niet gekruimeld worden.
4.5 De maatvoering van de aangevraagde tiny houses zijn niet duidelijk. De inhoudsberekening van de aanvraag voor de bouw van 1 tiny house is niet volledig correct ingevuld.
4.6 Er is sprake van twee aanvragen, 10 + 1 = 11 huisjes, het 11e huisje heeft afwijkende maten.
4.7 Het blijft niet bij 10 tiny houses; expansie wordt nagestreefd.

5. Overig
5.1 Risico dat er mensen komen kamperen.
5.2 Het doel van de tiny houses is slechts economische exploitatie van het gebied door de eigenaar.
5.3 Geen draagvlak voor deze ontwikkeling in de buurt.
5.4 Waardevermindering van de woning aan Het Wiel door rommelige omgeving.
5.5 Er is geen algemeen belang voor tiny houses op deze locatie.
5.6 Stuk natuur dat verloren gaat.

Reactie op zienswijzen tegen de aanvragen

Na een inleiding zal hierna eerst worden ingegaan op de zienswijzen.

De aanvraag en deze verklaring van geen bedenkingen hebben betrekking op, samengevat; (1) het bouwen van 1 tiny house (reeds aanwezig) op het perceel naast Waaldijk 9 te Dalem, en, (2) het gebruik van een deel van dit perceel (thans: weiland) voor het bouwen van in totaal 10 tiny houses (inclusief het bestaande tiny house, hiervoor genoemd onder 1), (3) een voorzieningengebouw en, (4) het verder gebruiken van het perceel voor het tiny houses project, alles voor een periode van 10 jaar. Het bestaande tiny house (hiervoor genoemd onder 1) heeft de volgende afmetingen: 8,94 meter lengte, 2,50 meter breedte en 3,60 meter hoogte. Er wordt vergunning gevraagd voor het bouwen en gebruiken van totaal maximaal 10 tiny houses (inclusief het bestaande tiny house) met de volgende maximale afmetingen: maximaal 30 m2 voor alle tiny houses en, gevarieerd, een hoogte van maximaal 4 meter of maximaal 6 meter. Het gaat om 5 tiny houses van 4 meter, voornamelijk gesitueerd nabij de percelen van omwonenden en 5, verderop gesitueerd (nabij het perceel Waaldijk 9) met een hoogte van 6 meter. Voor het tiny houses project wordt een deel van het perceel (thans: weiland) naast het perceel Waaldijk 9 gebruikt. De oppervlakte van dit deel van het perceel bedraagt ca. 4.500 m2. Het andere deel (oppervlakte ca 6.500 m2) blijft weiland. De aanvraag en het tiny houses project heeft alleen betrekking op het deel van het perceel met een oppervlakte van 4.500 m2, hiervoor bedoeld (verder ook te noemen: projectperceel). De aanvrager heeft ten aanzien van het gebruik van houtkachels de aanvraag gewijzigd en aangevuld. Indien een tiny house wordt verwarmd, of mede wordt verwarmd, door een houtkachel dan zal dat volgens de aanvraag uitsluitend gebeuren door een nieuwe houtkachel met een hoog rendement en voorzien van een goed werkend ABCAT-filter of een vergelijkbaar filter.

Hierna wordt eerst ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen de aanvragen.

1. Overlast

1.1 Geuroverlast en fijnstofuitstoot van houtkachels

Uit de aanvraag van de vergunning volgt dat er ook een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het gebruik van houtkachels in de tiny houses waarbij het gaat om uitsluitend nieuwe houtkachels met hoog rendement en voorzien van een goed werkend filter. Hierdoor wordt geuroverlast en fijnstofuitstoot zo veel mogelijk voorkomen. Conform aanvraag zal, met instemming van de aanvrager, in de omgevingsvergunning voorschriften worden opgenomen met de verplichting dat uitsluitend nieuwe houtkachels met hoog rendement en voorzien van een goed werkend filter zijn toegestaan. Zienswijzen zijn ongegrond.

1.2 Geluidsoverlast door toegenomen bewoning

Het toestaan van het tiny houses project op het projectperceel leidt tot een verandering in de omgeving. Het gaat in dit geval om extensieve bebouwing en gebruik. Niet valt in te zien of te verwachten dat een en ander op voorhand leidt of zal leiden tot geluidsoverlast. Zienswijzen zijn ongegrond.

1.3 Verstoring van rust en saamhorigheid in de buurt door groot verschil tussen leeg weiland en bewoning van 10 tiny houses

Het standpunt wordt niet gedeeld dat het tiny houses project en een ander gebruik op het projectperceel leidt tot verstoring van de rust en saamhorigheid in de buurt. Het tiny houses project laat zich, gelet op het duurzame en extensieve karakter, nu juist prima combineren met de buurt en de omliggende bebouwing. Zienwijzen zijn ongegrond.

1.4 Verlies van uitzicht en minder woongenot; het woon- en leefklimaat wordt onaanvaardbaar aangetast

Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de aangrenzende woonpercelen verandert, maar er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. In de zienswijzen wordt niet aangetoond dat daar sprake van is. Het gaat hier om een kleinschalig duurzaam tiny houses project, uitsluitend op het projectperceel, met een overeenkomstige ruimtelijke uitstraling naar de omgeving. Zienswijzen zijn ongegrond.

1.5 Omdat er naast de tiny houses geen opslagmogelijkheden zijn bestaat de angst voor meer verrommeling op het perceel

Het gebruik en de mogelijkheden van een tiny house is anders dan een reguliere woning. De bewoners van een tiny house kiezen voor een andere woonstijl en accepteren daarbij de hierbij passende (on-)mogelijkheden van deze woonvorm. Op zichzelf is het juist dat in en rondom een tiny house er minder opslagmogelijkheden zijn vergeleken met een reguliere woning. Dit gegeven behoeft echter niet te leiden tot problemen of verrommeling omdat de bewoners deze beperking accepteren en ook voor een woonvorm kiezen met aanzienlijk minder spullen. Zienswijzen zijn ongegrond.

1.6 Vrijheid van vorm en uitvoering van tiny houses zorgt voor een onrustig beeld

Voor het plaatsen of bouwen van tiny houses is een omgevingsvergunning vereist. Iedere aanvraag wordt getoetst aan meerdere uiterlijke kenmerken, denk hierbij o.a. aan het gebruik van hout en natuurmaterialen. Voor een onrustig beeld behoeft dus niet te worden gevreesd. Zienswijzen zijn ongegrond.

1.7 Gebruik en opslag van gasflessen is gevaarlijk en moet gewaarborgd worden

De opslag van gasflessen voldoet en zal voldoen aan de wettelijke eisen. Er is dan geen sprake van een gevaarlijke of onaanvaardbare situatie. Zienswijzen zijn ongegrond.

2. Beleid

2.1 Motie gemeenteraad 2012 geen medewerking extra gebouwen Merwededijk/Waaldijk omdat dat zou leiden tot aantasting typisch landschap. Vergunningverlening is in strijd met deze motie.

Het tiny houses project is qua ruimtelijke uitstraling op de omgeving niet te vergelijken met de ruimtelijke gevolgen van de bouw van de extra permanente gebouwen waarop de motie van de gemeenteraad uit 2012 ziet. Vergunningverlening is mitsdien niet in strijd met de motie. Zienswijzen zijn ongegrond.

2.2 De plannen gaan in tegen provinciaal beleid

In de zienswijzen wordt niet aangetoond of onderbouwd met welk provinciaal beleid precies de plannen in strijd zijn. Het provinciaal beleid en de Omgevingsverordening Zuid-Holland verbieden niet het tiny houses project. Zienswijzen zijn ongegrond.

2.3 Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan op het gemeentelijk of provinciaal beleid.

Op grond van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit (het tiny houses project) niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag, is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt feitelijk in voldoende mate rekening gehouden met het gemeentelijk en provinciaal beleid, zonder dat dit beleid soms expliciet met name wordt genoemd. Er is overigens geen specifiek provinciaal beleid waarmee rekening behoeft te worden gehouden (zie hiervoor 2.2). Er is evenmin specifiek (ruimtelijk) gemeentelijk beleid opgesteld ten aanzien van het toestaan tiny houses. Dat betekent overigens niet dat de gemeente onverschillig staat tegenover het bevorderen en stimuleren van duurzame kleinschalige projecten, zoals dit tiny houses project**.** Zienswijzen zijn ongegrond.

3. Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Er wordt gebouwd in gebied NHW maar niet onderbouwd waarom er geen afbreuk aan wordt gedaan

Het gebied van de Nieuw Hollandse Waterlinie (NHW) ligt volgens het Paraplu-bestemmingsplan Nieuwe Hollandse Waterlinie slecht over een klein gedeelte van het projectperceel en dus niet over het gehele weiland dat thans ligt tussen de bebouwing van Dalem en het perceel Waaldijk 9, waarop het garagebedrijf Van den Bergh is gevestigd. De status NHW ligt op een kleine strook van ca 15 meter dat direct grenst aan het perceel van het garagebedrijf; de rest van het projectperceel en resterende weiland valt niet binnen de NHW. Uit het Landschapsadvies van Stichting Dorp, Stad & Land van 20 juli 2021, nummer 203131, volgt verder dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de NHW. Er worden wel een aantal adviezen gegeven welke als voorwaarden zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Zienswijzen zijn ongegrond.

3.2 Er is geen ruimtelijke rechtvaardiging en de noodzaak ontbreekt om 10 tiny houses toe te staan

De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing bevatten een ruimtelijke rechtvaardiging en onderbouwen de noodzaak voor het tiny houses project. Het gaat hier om een kleinschalig duurzaam project dat met grote zorgvuldigheid en aantoonbaar in de omgeving is ingepast. Niet zonder betekenis is hierbij dat het projectperceel ligt tussen het perceel van garagebedrijf Van den Bergh en de bebouwde kom van het dorp Dalem en niet midden in het open buitengebied.

Wat betreft de noodzaak zijn er meer dan genoeg geïnteresseerden om zich binnen de gemeente Gorinchem in een tiny house te vestigen. Zienswijzen zijn ongegrond.

3.3 Het perceel heeft deels de waarde archeologische verwachting hoog en deels laag, en er vinden toch grondwerkzaamheden plaats
3.4 Er is geen archeologisch onderzoek gedaan

Het grootste deel van het projectgebied heeft de archeologische verwachting laag. Voor dat gedeelte is er een archeologisch onderzoek nodig voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn. Een klein gedeelte van het projectgebied heeft de archeologische verwachting hoog. Voor dat gedeelte is er een archeologisch onderzoek nodig voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 250 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn. Uit de aanvraag blijkt niet dat er op dergelijke oppervlakten diepe grondwerkzaamheden nodig zijn. Het onderzoek is om die reden terecht achterwege gebleven omdat archeologische aspecten niet aan de orde zijn. Een archeologisch rapport is niet nodig. Zienswijzen zijn ongegrond.

3.5 Quickscan flora en fauna zelf uitgevoerd en niet compleet

Sinds deze zienswijze is ingediend is er een complete quickscan flora en fauna ingediend. Deze is door een externe opgesteld. De Quickscan is beoordeeld door deskundigen van de Omgevingsdienst en zij hebben de Quickscan akkoord bevonden. Deze zienswijze is niet meer van toepassing. Zienswijzen zijn ongegrond.

3.6 Onvoldoende haalbaarheid voor 10 tiny houses

Er zijn ruim voldoende gegadigden voor het bewonen van alle tiny houses. Zienswijzen ongegrond.

3.7 De bouwhoogte van 6 meter is te hoog in dit deel van het landelijke gebied. Uitgangspunt is geen bebouwing, maar hooguit eenlaags tot maximaal 3 meter

De aanvraag voorziet in tiny houses met een verschillende bouwhoogten. Aan de kant van de omwonenden (indieners van de zienswijzen) zal de maximale bouwhoogte 4 meter bedragen. Aan de andere kant van het projectperceel, langs het perceel van garagebedrijf Van den Bergh, zal de maximale bouwhoogte 6 meter bedragen. Deze bouwhoogten zijn maatwerk en houden in voldoende mate rekening met de omgeving. Zienswijzen zijn ongegrond.

4. Procedure

4.1 *Bestemmingsplan Buitengebied is pas drie jaar oud (16 november 2017) en de grondgedachte voor de locatie is dat het bestaande waardevolle landschap zoveel mogelijk behouden moet blijven*

Het tiny houses project op het projectperceel tast het bestaande waardevolle landschap niet aan en vormt geen bedreiging voor behoud van dit landschap, gelet op de bijzondere inpasbare ruimtelijke kwaliteiten van het project. Zienswijzen zijn ongegrond.

4.2 Wordt er wel aangesloten op riolering? Zo ja, is er dan nog genoeg capaciteit voor de omgeving?

Ja, er wordt aangesloten op de riolering en er blijft voldoende capaciteit over voor een goed werkend riool. Zienswijzen zijn ongegrond.

4.3 Is dit door de brandweer veilig bevonden? Is er een calamiteitenplan?

Het project tiny houses is door de Veiligheidsregio beoordeeld en akkoord bevonden. Zienswijzen zijn ongegrond.

4.4 De procedure kan niet gekruimeld worden

De aanvraag valt op grond van de Wabo onder de uitgebreide procedure. Er wordt dus niet "gekruimeld" op grond van de reguliere procedure. De procedure die gevolgd wordt is correct. Zienswijzen gegrond.

4.5 De maatvoering van de aangevraagde tiny houses zijn niet duidelijk. De inhoudsberekening van de aanvraag voor de bouw van 1 tiny house is niet volledig correct ingevuld
4.6 Er is sprake van twee aanvragen, 10 + 1 = 11 huisjes, het 11^{e} huisje heeft afwijkende maten.

De onduidelijkheden zijn hersteld en verduidelijkt; zie inleiding. De aanvraag heeft betrekking op het tiny houses project met totaal 10 tiny houses.

De afmetingen van de eerste bouwaanvraag bedragen een vloeroppervlakte van 21,4 m2 met een hoogte van 3,6 meter. Zie de tekeningen in de bijlage.

Zienswijzen gegrond.

4.7 Het blijft niet bij 10 tiny houses; expansie wordt nagestreefd

De inhoud van de aanvraag is (nu) duidelijk en begrensd. Uitsluitend deze aanvraag staat op grond van de Wabo ter beoordeling. Uit de aanvraag volgt verder niet dat expansie wordt nagestreefd en/of is beoogd. Zienwijzen zijn ongegrond.

5. Overig

5.1 Risico dat er mensen komen kamperen.

Kamperen is en blijft verboden. Tegen overtreding zal worden opgetreden. Zienswijzen ongegrond.

5.2 Het doel van de tiny houses is slechts economische exploitatie van het gebied door de eigenaar

Dit standpunt wordt niet gedeeld. Uit het initiatief voor het project tiny houses volgt dat dit project wordt gedragen door een brede groep van personen die in tiny houses willen gaan wonen. Zienswijzen ongegrond.

5.3 Geen draagvlak voor deze ontwikkeling in de buurt

Op grond van de Wabo dient een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning in eerste instantie te zijn ingegeven door een beoordeling van de ruimtelijke aspecten, waaronder een beoordeling van de zienswijzen die op deze aspecten betrekking hebben. Het ontbreken van draagvlak mag aanvullend een rol spelen in de besluitvorming. Het enkel ontbreken van draagvlak terwijl er geen (valide) ruimtelijke bezwaren aan de orde zijn kan en mag niet leiden tot weigering van een omgevingsvergunning. Zienwijzen ongegrond.

5.4 Waardevermindering van de woning aan Het Wiel door rommelige omgeving

Het tiny houses project leidt niet tot een rommelige omgeving. De beweerde waardevermindering van de woningen is verder niet onderbouwd of aannemelijk gemaakt. Verder bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid een aanvraag in te dienen voor planschade. Zienswijzen ongegrond.

5.5 Er is geen algemeen belang voor tiny houses op deze locatie

Er is grote belangstelling voor het wonen in tiny houses binnen de gemeente. Die belangstelling komt voort uit de wens duurzaam te wonen. Ook is een tiny house een betaalbare manier om te wonen. Zienswijzen zijn ongegrond.

5.6 Stuk natuur dat verloren gaat

De inbreuk op de natuur of het landschap is aanvaardbaar. De belangen om het passende tiny houses project te realiseren zijn groter dan die beperkte inbreuk. Zienswijzen zijn ongegrond.

Samenvatting zienswijzen tegen het ontwerp-besluit van 2 augustus 2021

Er zijn door in totaal 8 omwonenden zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-besluit van 2 augustus 2021. De zienswijzen worden hieronder, zakelijk samengevat, weergegeven. Twee omwonenden hebben voor zichzelf zienswijzen ingediend. Zes omwonenden hebben een gezamenlijke zienswijzen ingediend via een advocaat.

Zienswijze omwonende 1

6. Omwonende 1 heeft kennis genomen van het concept-besluit van 2 augustus 2021 en is nog steeds van mening dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de tiny houses moet worden afgewezen.

7. Verder sluiten zij zich inhoudelijk aan bij de reactie van de advocaat namens de 6 omwonenden (zie hieronder zienwijzen 3 tot en met 8).

Zienswijze omwonende 2

8. Omwonende wijst erop dat vanaf het begin alle omwonenden tegen het plaatsen van 10 tiny houses en het tiny house project zijn geweest. Het is dus volgens haar volledig uit de lucht gegrepen dat, in een bijlage, wordt gesteld dat de buren van Het Wiel gematigd positief zijn over het plan.

9. Omwonende 2 is van mening dat filters op houtkachels en andere voorzieningen niet gaan werken om de overlast en schade aan de gezondheid bij het gebruik van houtkachels te voorkomen.

10. Ook de eerdere zienswijzen over geluidsoverlast handhaaft deze omwonende.

11. De plaatsing van 10 tiny houses gaat ten koste van de natuur en het is voor omwonende een verschrikkelijk vooruitzicht dat er vanaf haar slaapkamer uitzicht komt op een camping.

12. Het aansluiten op de riolering moet worden verplicht.

Zienswijzen omwonenden 3 tot en met 8

13. Voor omwonenden 3 tot en met 8 is het concept-besluit van 2 augustus 2021 geen reden de eerder ingenomen standpunten te wijzigen.

14. Deze omwonenden zijn het eens met zienswijzen 8 en 5.3, hiervoor genoemd. Het plan leidt naar hun mening tot verrommeling en aantasting van de omgeving; zij willen maar een ding en dat is dat het gehele plan van tafel gaat.

15. De aanvraag en alle stukken en adviezen vergoeilijken de oprichting en instandhouding van de 10 tiny houses. Er ontbreekt elke deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, althans het plan

getuigt niet van dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De kernwaarden van het bestaande agrarische landschap worden aangetast.

16. Het advies Dorp Stad en Land van 5 augustus 2021, opgesteld door ir. S. Loen adviseur Landschap & cultuurhistorie, is zeer kritisch en onderschrijft in feite de zienswijzen van omwonenden, dat, samengevat, het plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

17. De gemeente doet maar wat. Er is geen enkel beleid ontwikkeld ten aanzien van tiny houses.

18. De aanvraag en ingebrachte onderzoeken en rapporten zijn niet daadwerkelijk door de gemeente getoetst.

19. Het plan is in strijd met de in de Omgevingsverordening Zuid Holland opgenomen ambitie van “gezonde en aantrekkelijke leefomgeving” omdat het landschap wordt verrommeld tot een alternatieve woonwijk met alle gevolgen van dien.

20. De uitbreidingsplannen Hoog Dalem bieden voldoende gelegenheid en ruimte om woningen te bouwen en de meest geschikte locatie. Daar is ook genoeg ruimte voor tiny houses.

21. Anders dan het tiny house project op het perceel Waaldijk 20 detoneert het plan op het perceel Waaldijk 9 en gaat laatstbedoeld plan niet op in de omgeving.

Reactie op zienswijzen tegen het ontwerp-besluit van 2 augustus 2021

Na een inleiding zal hierna eerst worden ingegaan op de zienswijzen.

Inleiding

Alle omwonenden die zienswijzen hebben ingediend herhalen de eerder ingebrachte zienswijzen (zie hiervoor onder 1.1 tot en met 5.6). Waarom de weerlegging in het concept-besluit van 2 augustus 2021 niet volstaat maken omwonenden niet duidelijk. In de nieuwe zienswijzen worden niet of nauwelijks of concreet ingegaan op de in het concept-besluit van 2 augustus 2021 genoemde weerleggingen, (nieuwe) argumenten en onderzoeken dat er, samengevat, sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat daarom medewerking kan worden verleend aan de aanvraag. Door de omwonenden zijn geen deskundige tegenrapporten ingebracht waaruit blijkt dat de uitgevoerde onderzoeken niet kloppen of dat het definitieve besluit niet op die rapporten of onderzoeken mag worden gebaseerd. Het enkele feit dat de omgeving verandert (hetgeen niet ontkend kan worden) betekent niet dat er mitsdien geen sprake meer is of kan zijn van goede ruimtelijke ordening. Anders dan omwonenden in de zienswijzen menen is er in dit geval geen sprake van een ingrijpende en onaanvaardbare wijziging, maar van een relatieve wijziging die inpasbaar is in de omgeving en acceptabel is. Verder gaan de zienswijzen niet in op de vraag waarom de wijziging leidt tot strijd met de goede ruimtelijke ordening terwijl het in dit geval gaat om een zorgvuldig ingepast plan met extensieve bebouwing met 10 tiny houses op een perceel dat is ingeklemd tussen bebouwing. Om die reden zijn de kernwaarden, zoals bedoeld in de zienswijzen, niet in geding en evenmin is er sprake van een perceel in het open landschap. Tegen deze achtergrond wordt verwezen naar de weerlegging van de zienswijzen, vermeld onder 1.1 tot en met 5.6) omdat met die weerlegging draagkrachtig (ook) de herhaalde zienswijzen zijn weerlegd.

Hierna wordt ingegaan op de weerlegging per ingediende zienswijze.

Weerlegging zienswijzen

Zienswijze omwonende 1 (zienswijzen 6 en 7)

6. Omwonende motiveert niet de ingebrachte zienswijze, maar herhaalt de eerder ingenomen standpunten. Verwezen wordt naar de weerlegging in de zienswijzen 1 tot en met 5.6. Zienswijze ongegrond.

7. Hierna al worden ingegaan op de weerlegging van de zienswijzen 3 tot en met 8.

Zienswijze omwonende 2 (8 tot en met 12)

8. Het is duidelijk dat in ieder geval de 8 omwonenden die zienswijzen hebben ingediend duidelijk tegen het tiny house-project Waaldijk 9 zijn. De beoordeling van die zienswijzen is thans aan de orde. Verder kan (thans) worden vastgesteld dat niet alle omwonenden gematigd positief zijn over het plan. Uiteindelijk is op grond van de wet een weging en beoordeling van de in geding zijnde ruimtelijke belangen bepalend of medewerking kan worden verleend aan een aanvraag. Zienswijze ongegrond.

9. De aanvrager heeft in de aanvraag duidelijk gemaakt dat de gebruikte houtkachels zullen voorzien van adequate filters. Omwonende 2 twijfelt of een filter gaat werken, maar maakt niet duidelijk waarom een filter bij voorbaat niet gaat en/of kan werken. Twijfel of scepsis is geen valide reden om het gebruik van houtkachels, zoals beschreven in de aanvraag, te weigeren. Het is algemeen bekend dat de genoemde filters een adequaat middel zijn tegen het verminderen van uitstoot. Van belang is verder dat op dit moment de gemeente niet bevoegd is om het stoken van houtkachels zonder meer te verbieden. Ook tegen deze achtergrond is het positief dat de aanvrager in de aanvraag heeft aangegeven dat alle houtkachels zijn voorzien van filters. Zienswijze ongegrond.

10. Zie weerlegging 1.2 zienswijze ongegrond.

11. Zie de inleiding. Het tiny-house project gaat niet onaanvaardbaar ten koste van natuur. Een ander uitzicht vanuit de slaapkamer brengt in redelijkheid oordelend niet met zich mee dat daardoor het tiny-house project onaanvaardbaar is. Zienswijze ongegrond.

12. Zie 4.2, de tiny houses worden aangesloten op de riolering en er is dus een verplichting tot aansluiting. Zienswijze ongegrond.

Zienswijzen omwonenden 3 tot en met 8 (zienswijzen 13 tot en met 21)

13. Zie inleiding. Zienswijze ongegrond.

14. Zie weerlegging hiervoor onder 8. Zienswijze ongegrond.

15. Gegeven de inhoud van het concept-besluit van 2 augustus 2021, en de hierbij behorende stukken, maken de omwonenden niet duidelijk waarom er nog steeds geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Zie inleiding. Zienswijzen ongegrond.

16. De conclusie in het advies Dorp Stad en Land van 5 augustus 2021 is positief onder voorwaarden. In dit advies staat ook dat de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) niet worden aangetast. Feitelijk onjuist is de stelling van omwonenden dat uit het advies volgt dat ingestemd wordt met de zienswijzen en/of dat het tiny-house plan in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Zienswijzen ongegrond.

17. In artikel 2.12, eerste lid, onder a., 3° Wabo staat dat de activiteit, in dit geval het toestaan van de tiny houses in afwijking van het bestemmingsplan, niet in strijd mag zijn met de goede ruimtelijke ordening. In de Wabo staat niet dat alleen op grond van beleid van een bestemmingsplan mag worden afgeweken. Ook staat niet in de Wabo dat beleid een voorwaarde vooraf is wil men kunnen spreken van goede ruimtelijke ordening of dat goede ruimtelijke ordening altijd moet zijn gebaseerd op beleid. Het fenomeen “tiny-house” is redelijk nieuw en het is dan ook logisch dat de gemeente hiervoor geen beleid heeft ontwikkeld. Door middel van het concept-besluit van 2 augustus 2021 is op grond van onderzoek en rapporten aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat de gemeente niet “maar wat doet”. Zienswijze ongegrond.

18. Onjuist is dat de onderzoeken en rapporten niet door de gemeente zijn onderzocht. Deze stelling is overigens uit de lucht gegrepen en wordt verder op geen enkele wijze onderbouwd of aannemelijk gemaakt. Zienswijze ongegrond.

19. Het tiny-house project voldoet aan de ambitie in de Omgevingsverordening van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Dit tiny-houses project is een nieuwe, vernieuwende, duurzame en gezonde woonvorm in een aantrekkelijke leefomgeving. Anders dan omwonenden menen kan het vervullen van die ambitie ook tot een verandering of vernieuwing leiden, bijvoorbeeld door een tiny-houses project toe te staan in een min of meer alternatieve woonwijk. Onjuist is dat het tiny-houses project in dit geval leidt tot verrommeling van het landschap. Zienswijze ongegrond.

20. Het bestemmingsplan voor de wijk Hoog Dalem voorziet niet in de bouw van 10 tiny houses, als bijzondere woonvorm. De wijk is daarvoor ook niet geschikt en wordt benut voor de bouw van reguliere woningen, waar ook grote vraag naar is. Verder moet in deze procedure de aanvraag worden beoordeeld. Hierbij speelt geen rol of tiny-houses elders mogelijk (ook) kunnen worden gebouwd.

21. Niet is aan de hand van het concept-besluit van 2 augustus 2021 aangetoond dat het tiny-houses project Waaldijk 9 detoneert met de omgeving. Het plan voorziet nu juist in een goede inpassing.

Bijlagen:

1. Concept omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Situatietekening
4. Publiceerbare aanvraag
5. 3D impressies
6. Bouwtekeningen eerste tiny house
7. Stikstofonderzoek
8. Bodemonderzoek
9. Quickscan flora en fauna
10. Advies Nieuwe Hollandse Waterlinie