

Aan

Gemeente Opsterland
Afdeling Bezwaar en beroep
Postbus 10.000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

Gorredijk, 11 december 2022

Onderwerp: bezwaarschrift

Kenmerk beslissing: 0086108563

Geacht College,

Bij deze teken ik bezwaar aan tegen het door u op 14 november 2022 genomen besluit inhoudende de toestemming tot de bouw en bewoning van tiny houses, op de locatie hoek Sinneblom/Nijlân te Gorredijk (hierna: perceel) en het verlenen van een krediet daarvoor met kenmerk 0086108563. Bijgevoegd kunt u een kopie vinden van de beslissing.

Omwonenden van dit perceel,

hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Dit bezwaarschrift is dan ook mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Omwonenden kunnen zich met de inhoud van uw voorgenomen besluit niet verenigen en wensen daartoe de volgende gronden van bezwaar aan te voeren:

1.1 De gemeente Opsterland (hierna: gemeente) heeft ten onrechte besloten om toestemming te verlenen tot het bouw- en woonrijp te maken van het perceel voor de tiny houses. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening nu de tiny houses en het gebruik ervan een onaanvaardbare geur- en geluidsoverlast en dergelijke hinder opleveren, alsmede verlies van privacy en uitzicht. Zoals ook in de Risicoanalyse aangegeven zal een meer permanent menselijk verblijf voor omwonenden een beperking van de persoonlijke levenssfeer opleveren.¹

Binnen de huidige groenbestemming van het perceel zijn slechts andere bouwwerken dan gebouwen toegestaan die maximaal drie meter hoog zijn. Het collectieve gebouw wordt tot 4,6 meter hoog en de tiny houses worden wel tot 5,8 meter hoog. Zoals de Risicoanalyse dan ook aangeeft ontstaat hier

¹ Risicoanalyse planschade, 14 april 2022, p. 14 e.v..

een nadelige situatie voor het uitzicht van omwonenden. Dit zal dan ook leiden tot een nadeligere situeringswaarde van omliggende gebouwen/woningen. Daarnaast zorgt de hogere bebouwing van waaruit zicht mogelijk is, dat de privacy van omwonenden onder druk komt te staan.²

1.2 Het feit dat er zogenaamd niet meer verkeershinder zal ontstaan lijkt tevens incorrect. Het gaat niet op dat er voor de Volkstuinen evenveel verkeershinder aanwezig was als dat er voor de tiny houses zal ontstaan. De Volkstuinen hadden namelijk de ontsluiting op de weg richting het Nijlân terwijl de tiny houses de ontsluiting zullen hebben op de Sinneblom, dit wordt niet duidelijk meegenomen in de Risicoanalyse.³ Dit zorgt dus wel degelijk voor meer verkeer in de buurt van omwonenden, daarentegen hebben de tiny houses een permanent karakter waardoor het verkeer veel regelmatig en meer zal zijn dan bij de volkstuinen en voor overlast zal zorgen bij omwonenden.

1.3 Aangegeven in de Risicoanalyse is dat er in de situatie van het genomen besluit (de nieuwe planologie van het perceel) naar verwachting geen relevante positieve effecten ontstaan voor omwonenden.⁴ Dit is dus niet verenigbaar met het aangevoerde door het College, dat er wel sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 In het Ecologisch rapport is vastgesteld dat verstoring van soorten (beschermde diersoorten) er niet toe mag leiden dat de leefomgeving die nodig is om de vaste voortplantings- of rustplaats te laten functioneren in het geding komt.⁵ Uit het rapport blijkt dat er verschillende beschermde diersoorten en/of amfibieën op het perceel aanwezig zijn. Hierom zal er wederom vertraging in het proces komen nu er verder onderzoek gedaan dient te worden, en voor bijvoorbeeld de poelkikker kan dit pas in de broedperiode.⁶ Deze langdurige onzekerheid door vertraging zorgt voor frustraties bij omwonenden.

3.1 Noemenswaardig is daarnaast dat de initiatiefnemers en projectleiders hebben verzaakt in het inlichten van de belanghebbenden. Dit is tevens aangegeven in Dossier 418 voorblad waar staat dat er onvoldoende overleg is geweest met omwonenden. Omwonenden beamen dit. Zo staat in het initiatiefvoorstel dat er lezingen en workshops voor o.a. de omwonenden gegeven zouden worden, hier is echter nooit gehoor aan gegeven. Pas eind 2021 is er een eerste informatiemeting gehouden terwijl er jaren daarvoor al een plan bleek klaar te liggen. Ook nadat omwonenden hebben aangegeven dat er gebrekkige communicatie is wordt er niets verbeterd. Het niet betrekken van de omwonenden, terwijl dit initiatief van zekere invloed heeft op de levenssfeer en/of woningen van hen, wordt dan ook als onaanvaardbaar gezien. Derhalve hebben omwonenden het gevoel dat hun belang en gevoel er niet toe doet en zij niet serieus worden genomen.

Ook omtrent dit besluit werd nergens melding van gemaakt en hebben omwonenden zelf het initiatief genomen, het besluit staat zelfs niet openbaar via de officiële bekendmaking site van de gemeente. Deze opeenstapeling van nalatigheid van inlichtingen en communicatie naar de omwonenden toe is dan ook erg slordig. Tevens is dit in strijd met het vertrouwensbeginsel. Keer op keer werden beloftes gedaan, zowel door de initiatiefnemers als door de projectleider, zoals betere communicatie naar omwonenden toe of eerdere inlichtingen. Omwonenden mochten en hebben hier op vertrouwd.

3.2 De vereniging van de tiny houses had nog geen specifieke bestemming voor de tiny houses behalve dat ze keken naar het buitengebied waar al bebouwing staat. Zo staat in Bijlage 1 Notitie Tiny Houses aangegeven dat de vereniging geen verrommeling en verstening in het buitengebied wil en daarom kijken naar het buitengebied mét bebouwing. Onduidelijk is waarom uiteindelijk voor het

² Risicoanalyse planschade, 14 april 2022, p. 14.

³ Risicoanalyse planschade, 14 april 2022, p. 15.

⁴ Risicoanalyse planschade, 14 april 2022, p. 16.

⁵ Ecologie Scan Gorredijk Sinneblom, 18 oktober 2022, p. 6.

⁶ Ecologie Scan Gorredijk Sinneblom, 18 oktober 2022, p. 22-23.

perceel van de Volkstuinjes is gekozen. Allereerst is dit geen buitengebied. Ten tweede wordt afgevraagd waarom verrommeling en verstening van dit perceel wel aanvaardbaar is? Dit zou niet in het provinciale beleid passen. Louter het feit dat dit dicht bij het centrum is gaat dan ook niet op, nu dit in eerste instantie niet eens aan de orde was.

4.1 De tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, geregeld via de kruimelgevallenregeling, zorgt voor onzekerheid bij omwonenden en eventueel nadeel bij het verkopen van hun woning in deze periode. Dit begint er op te lijken dat er aan geen enkel bestemmingsplan meer waarde gehecht kan worden, nu er voor een periode van tien jaar klaarblijkelijk makkelijk een afwijkende regeling mag worden getroffen.

4.2 Voor omwonenden is tijdens de koop van de kavel daarnaast nooit bekend gemaakt dat er een eventueel ander bestemmingsplan op het perceel zou komen. Het vrije uitzicht was één van de redenen voor omwonenden om het huis aan te schaffen.

4.3 Zo staat ook in het verkoopplan van Loevestein 3c aangegeven in art. 2.1 dat er een samenhangend bebouwingsbeeld aanwezig moet zijn. Dit zou niet alleen ten goede komen aan de kwaliteit van het plan als geheel maar ook aan de kwaliteit van de individuele woningen en is daarmee niet alleen van belang voor de gemeente, maar ook voor de toekomstige bewoners. De tiny houses zijn dan ook niet verenigbaar met het bebouwingsbeeld zoals in eerste instantie is bedacht bij het Plan Loevestein.

5. Tot slot, zoals ook wel blijkt uit de Risicoanalyse, zullen de woningen een forse waardedaling ondergaan wanneer er wordt doorgegaan met de bebouwing en bewoning van de tiny houses op het perceel. Deze waardedaling is aannemelijk te maken door taxaties van onafhankelijke makelaars. Na een periode van tien jaar kan er een definitief bestemmingsplan komen en dit zal leiden tot planschade, zoals is aangegeven in de planschade-analyse. Planschade zal dan ook gevorderd worden bij het niet vernietigen van genomen besluit.

Indien nodig wil ik graag mijn argumenten nader toelichten tijdens een hoorzitting.

Gelet op het voorgaande verzoek ik u, genomen besluit te vernietigen en het perceel niet te laten gebruiken voor de bouw en bewoning van de tiny houses.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend,

Bijlagen:

- Machtiging
- Kopie van het besluit
- Verkoopplan Loevestein 3c, art. 2.1
- Risicoanalyse planschade, 14 april 2022
- Ecologie Scan Sinneblom, 18 oktober 2022
- Dossier 418 voorblad