Verklaring van geen bedenkingen voor gebruik en bouwen van 10 tiny houses voor de duur van 10 jaar op het perceel nabij Waaldijk 20 te Dalem

1 juni 2021

1.1 Algemeen

Op 19 oktober 2020 is er een aanvraag (Wabo-203105) ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), activiteit: afwijken bestemmingsplan, voor het plaatsen van 10 tiny houses op het perceel nabij Waaldijk 20 te Dalem (boomgaard nabij dit perceel) voor de duur van 10 jaar.

Op de aanvraag is de uitgebreide procedure, zoals bedoeld in de Wabo van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit, als bedoeld in artikel 5, lid 6 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

In het kader van de procedure is op 19 april 2021 de aanvraag en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, met alle stukken, ter inzage gelegd (gaan hierbij). Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel van het dossier. Tot en met 31 mei 2021 kon een ieder zienswijzen indienen tegen het concept besluit.

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
In het kader van de procedure is 1 schriftelijke zienswijze ingediend.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens is de naam van de indiener van de zienswijze in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reactie.

Conclusie
De zienswijze is 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.

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

2. Zienswijze

In dit hoofdstuk is de zienswijze kort samengevat. Vervolgens wordt achtereenvolgens ingegaan op deze zienswijze.

Samenvatting zienswijze
Er is 1 zienswijze ingediend.

1. Het college van burgemeester en wethouders is niet bevoegd om door middel van een lichte procedure en via de zogenaamde kruimelregeling (reguliere procedure Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan omdat het toestaan van 10 tiny houses in strijd is met de ontwerprichtlijnen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW);

2. Voor een dergelijk ingrijpend plan moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, die dan kan worden voorgelegd aan de andere bij het NHW betrokken overheidsinstanties die het Pact van Loevestein vormen;

3. Het is geen kleinschalig plan, maar een massale stedelijke ontwikkeling op een unieke locatie;

4. De lintbebouwing van de 10 tiny houses tast de beleving van het erfensemble vanaf Fort Vuren aan.

5. In de uitgevoerde quickscan flora en fauna ontbreekt onderzoek naar de relatie tot de vleermuizenpopulatie en de vleermuisvoorzieningen op Fort Vuren. In het fort bevindt zich een belangrijke zwermlocatie voor diverse soorten vleermuizen. Ingrepen in de directe omgeving zou kunnen leiden tot het verlies van importantie van de zwermlocatie.

6. Het bestemmingsplan laat geen stedelijke ontwikkeling toe door de plaatsing van 10 tiny houses.

7. De tiny houses zijn verplicht op de riolering aan te sluiten.

8. Er is een ruime parkeervoorziening nodig omdat openbaar vervoer ontbreekt.

9. De ruimtelijke onderbouwing is strijdig met de aanvraag op het punt van de oppervlakte en omvang van de tiny houses.

10. De tiny houses zijn niet verplaatsbaar.

11. De omgevingsdialoog heeft beperkt en selectief plaatsgevonden.

12. Andere belanghebbenden worden uitgesloten omdat zij niet direct belanghebbenden zouden zijn.

13. Het plan beoogt uiteindelijk 20 tiny houses mogelijk te maken met ondersteunende horeca, nieuwe bouwwerken en 15 seizoenskampeerplaatsen.

Reactie op zienswijze

Na een inleiding zal hierna zal worden ingegaan op de zienswijze.

De aanvraag en deze verklaring van geen bedenkingen hebben, samengevat, betrekking op: (1) het plaatsen van 10 tiny houses in de boomgaard achter het perceel Waaldijk 20 te Dalem, (2) het gebruik van dit perceel voor wonen en verblijf langer dan 4 maanden, en (3) de aanleg van parkeerplaatsen, alles voor een periode van 10 jaar.

Een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag (zie bijlage: Ruimtelijke onderbouwing "10 tiny houses aan de Dalemse Zeiving" van Welmers Burg Stedebouw van 4 maart 2021, verder te noemen: ruimtelijke onderbouwing, gaat hierbij). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt ook onderdeel uit van dit besluit met uitzondering van de in de onderbouwing (1.4) genoemde Wabo-procedure. Op de aanvraag is niet de reguliere procedure en de kruimellijst van toepassing, maar de uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a., 3° Wabo). Deze procedure is dan ook gevolgd en voorziet dat de raad vooraf een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Op grond van de Wabo is het college in dit geval bevoegd om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen door van het bestemmingsplan af te wijken mits voorafgaand de raad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning (en de voorafgaande verklaring van geen bedenkingen) kan worden verleend indien de activiteiten niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. In dit besluit en deze verklaring van geen bedenkingen zal worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat mitsdien de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Hierna wordt ingegaan op de zienswijze.

College van burgemeester en wethouders is wél bevoegd gevraagde omgevingsvergunning te verlenen (zienswijzen: 1. en 2.)

Voor de aanvraag is de uitgebreide procedure op grond van de Wabo gevolgd en niet, zoals de indiener van de zienswijze meent, de reguliere of lichte procedure via de zogenaamde kruimelregeling. Op grond van de uitgebreide procedure is het college bevoegd de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van de Wabo of enig andere rechtsregel is het college en/of de raad niet verplicht om een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan op te stellen. Op grond van de Wabo is de aanvraag om een omgevingsvergunning tevens een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan, in dit geval dus tevens een verzoek om door middel van de uitgebreide procedure een beslissing te nemen. Het college en raad zijn op grond van de Wabo verplicht een beslissing te nemen op de aanvraag. De zienswijze is ongegrond.

Het toestaan van de tiny houses is ruimtelijk aanvaardbaar en met een goede ruimtelijke onderbouwing onderbouwd (zienswijzen: 1., 3., 4., 6., 10. en 13)

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De zienswijze toont niet aan en maakt evenmin aannemelijk dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening en/of dat de ruimtelijke onderbouwing niet voorziet in die goede ruimtelijke ordening. Ter toelichting nog het volgende.

Het project, waarop de aanvraag ziet, kan in redelijkheid niet worden gekwalificeerd als een massale stedelijke ontwikkeling; het gaat immers over 10 kleine huisjes of tiny houses met een beperkte oppervlakte en mitsdien ook beperkte ruimtelijke uitstraling. Aan de orde is nu de beoordeling van dit kleinschalige plan en niet de toekomstige plannen (zie zienswijze: 13). Deze aanvraag gaat over wonen in tiny houses en niet over recreatie. Bij strijd met het bestemmingsplan moeten die toekomstige (en nog niet definitieve en niet ingediende) plannen op de eigen merites worden beoordeeld.

Anders dan de indiener van de zienswijze stelt is de aanvraag ook beoordeeld aan de hand van de ontwerprichtlijnen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Volgens het Paraplubestemmingsplan "Nieuwe Hollandse Waterlinie" moet aan deze ontwerprichtlijnen (blz. 93 van rapport: Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie) worden getoetst, hetgeen ook is gebeurd (zie blz 21 van de ruimtelijke onderbouwing). Het initiatief is verder voorgelegd aan de gemeentelijke commissie NHW. De uiteindelijke conclusie is dat de beoogde ontwikkeling aansluit op de kernkwaliteiten voor erven in de NHW. Tussen de locatie waar de 10 tiny houses worden geplaatst en het Fort Vuren ligt sinds jaar en dag een brede afschermende groenstrook van bomen en struiken, evenwijdig aan de Dalemse Zeiving. Ook om die reden is er feitelijk geen sprake van aantasting van de beleving van het erfensemble van Fort Vuren. Bij de beoordeling of de 10 tiny houses ruimtelijk aanvaardbaar zijn is uitgegaan van de aangegeven locatie op het perceel waar deze kleine huisjes worden geplaatst. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat die situatie aanvaardbaar is. De zienswijzen zijn ongegrond.

De vleermuizenpopulatie van Fort Vuren wordt niet bedreigd (zienswijze: 5)
In de ruimtelijke onderbouwing is stilgestaan bij de aspecten flora en fauna. Er is een deskundigenrapport opgesteld, namelijk de quickscan flora en fauna van Tritium; dat stuk maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Ten aanzien van de vleermuizen wordt, samengevat, geconcludeerd dat (1) er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld in het plangebied, en (2) het plangebied niet als foerageergebied wordt beschermd, of behoeft te worden beschermd, omdat er rondom Fort Vuren voldoende alternatieve foerageergebieden voor de vleermuizen aanwezig zijn. Een onderzoek naar vleermuizenpopulatie van het Fort Vuren is dan niet nodig en/of wettelijke vereist. De indiener van de zienswijze bestrijdt niet bovengenoemde conclusies in de ruimtelijke onderbouwing. Evenmin wordt met een deskundig tegenrapport aangetoond dat de conclusies niet deugen. De zienswijze is ongegrond.

De tiny houses worden aangesloten op de riolering (zienswijze: 7)
De riolering zal voldoen aan de wettelijke eisen. Het staat vast, na en in overleg met het Waterschap, dat op het perceel aan de wettelijke eisen kan worden voldaan. Een en ander zal uiteindelijk door het college worden vastgelegd in een voorschrift in de nog te verlenen omgevingsvergunning, activiteit: bouwen. Hierdoor staat vast dat uit een oogpunt van milieuhygiëne de riolering zal voldoen. Zienswijze is ongegrond.

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (zienswijze: 8)
De aanvraag voorziet in de aanleg van 25 parkeerplaatsen op eigen perceel. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Zienswijze is ongegrond.

Oppervlakte en omvang van de tiny houses zijn verduidelijkt (zienswijze: 9)
Terecht wijst de indiener van de zienswijze erop dat aanvraag en ruimtelijke onderbouwing, in onderling verband gelezen, aanleiding kunnen geven tot misverstanden of onduidelijkheden ten aanzien van oppervlakte en omvang van de tiny houses. De zienswijze is op dit punt gegrond. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de aanvrager zijn aanvraag verduidelijkt. De aanvraag heeft betrekking op:

1. De tiny houses met maximale binnenmaat van 30 m2;
2. De tiny houses met een maximale bouw- en nokhoogte (buitenmaat) van 6 meter;
3. Iedere tiny house mag een veranda (al dan niet overkapt) van maximaal 15 m2 aan de tiny house plaatsen. Dit is bedoeld als recreatieve buitenruimte en niet als opslag of bijgebouw.

Omgevingsdialoog heeft voldoende plaatsgevonden (zienswijze: 11)
Wij zijn van mening dat de omgevingsdialoog in voldoende mate heeft plaatsgevonden. In dit verband stellen wij overigens vast dat de indiener van de zienswijze tijdig kennis heeft genomen, of kunnen nemen, van de gehele aanvraag en dus volledig op de hoogte is van de plannen. Dat geldt voor alle andere personen of instanties. Zienswijze ongegrond.

Andere belanghebbenden zijn niet uitgesloten om zienswijzen in te dienen (zienswijze: 12)
Een ieder is de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Er zijn dus geen belanghebbenden of personen uitgesloten. Zienswijze is ongegrond.

Bijlagen:
1. aanvraagformulier d.d. 19-10-2020;
2. ruimtelijke onderbouwing d.d. 04-03-2021;
3. verkennend bodemonderzoek d.d. 04-02-2020;
4. akoestisch onderzoek d.d. 03-03-2021;
5. quickscan externe veiligheid d.d. 19-08-2020;
6. reactie veiligheidsregio d.d. 22-12-2020;
7. quickscan flora en fauna d.d. 23-04-2021;
8. berekening stikstofdepositie d.d. 03-03-2021;
9. 3D impressie bouwmassa d.d. 06-05-2021.