

Onderbouwing Tiny House project Klein Dalem



Aanvraag omgevingsvergunning Tiny House project Klein Dalem

Geacht college

In uw brief (kenmerk D-696000) d.d. 10 juni jl. waarin u meldt dat u positief staat tegenover het principeverzoek om 10 Tiny Houses te plaatsen aan de Waaldijk te Dalem op het door ons aangegeven perceel, verbindt u een reeks van voorwaarden. Graag maken wij u deelgenoot van de wijze waarop wij aan deze voorwaarden zullen gaan voldoen. Wij behandelen de voorwaarden in de volgorde zoals die is opgesteld in uw brief. Tevens treft u de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de aanvraag tot een omgevingsvergunning aan.

Deze aanvraag van de omgevingsvergunning spitst zich toe op het afwijken van het bestemmingsplan namelijk het plaatsen van 10 Tiny Houses en bewoning daarvan voor een periode van 10 jaar.

Planologische situatie

De locatie van het perceel waarop de 10 Tiny Houses worden geplaatst is bekend onder de kadastrale aanduiding; Gemeente Gorinchem, sectie P, perceelnummer 814. Het perceel kent een oppervlakte van ruim 11.000 m² waarvan het achterste gedeelte (ca. 4500 m²) zal worden gebruikt voor de plaatsing van de Tiny Houses. Het terrein kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de enkelbestemming "*Agrarisch met waarden*" en de dubbelbestemming "*Archeologische verwachtingen hoog*" (zie ook bijgevoegd Bestemmingsrapport, bijlage 1). Het terrein wordt momenteel gebruikt als grasland. Het plaatsen van de 10 Tiny Houses past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Voor het perceel geldt naast het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 16 november 2017 ook gedeeltelijk het Parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', vastgesteld op 17 december 2015. Tevens in het paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld 8 augustus 2012 van toepassing.

In de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) is vastgelegd (art. 2.12 lid 1 onder a, sub 2) dat middels een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In de zogenaamde 'kruimellijst' staan de zaken vermeld die hiervoor in aanmerking komen (Bijlage II, art. 4) Besluit Omgevingsrecht (Bor). Het tijdelijk toestaan van de 10 Tiny Houses voor de periode van 10 jaar is in feite een aanvulling op de 'kruimellijst'. In Bijlage II, art. 4 lid 11 van de Bor is geregeld dat het moet gaan om ander

gebruik van de gronden of bouwwerken zoals bedoeld in lid 1 t/m 10 voor ten hoogste 10 jaar. Voorwaarde is wel dat de toegestane activiteit na 10 jaar wordt beëindigd zonder dat er blijvende gevolgen zijn. Overigens is het in dit geval de gemeente toegestaan om de periode van 10 jaar te verlengen of nogmaals voor eenzelfde periode toe te staan.

Inmiddels is lopende het vergunning proces duidelijk geworden dat het verstandiger is om niet gebruik te maken van de kruimelprocedure maar de procedure van de vergunningaanvraag te behandelen volgens een 'Uitgebreide procedure'.

De verlening van de vergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met *"goede ruimtelijke ordening"*. Het is aan de gemeente om dit te beoordelen.

Details over de kadastrale eigendomsinformatie en ligging staan vermeld in bijlage 1 van het tweede bodemonderzoek (bijlage 4a).

1. Nadere afspraken met de buurt.

De gemeente Gorinchem heeft in de hierboven genoemde brief de voorwaarde genoemd dat de initiatiefnemers van het project Tiny Houses Klein Dalem nadere afspraken moet maken met de omwonenden om *"hun zorgen over de invloed van uw plan op hun woon- en leefomgeving weg te nemen"*.

Om dit te bewerkstellingen heeft de initiatiefgroep op meerdere manieren contact gehad met de omwonenden uit Dalem.

Bij deze brief vindt u een chronologisch overzicht van deze contacten die zij tot op heden hebben gehad met de buurtbewoners (bijlage 2) en een overzicht van de afspraken die uit deze contacten zijn voortgekomen. In dit door hen opgestelde 'Dossier Buren Klein Dalem' (bijlagen 2a t/m 2d) kunt u lezen dat zij de bedenkingen en bezwaren van de burens grotendeels hebben kunnen wegnemen door de aanpak aan te passen. Een groot deel van de afspraken hebben zij verankerd in het Huishoudelijk Reglement Woon coöperatie Tiny House Klein Dalem (i.o.). Ook dit reglement is bijgevoegd (Bijlage 3).

De voornaamste vrees van de burens dat zij overlast zullen ervaren van de houtkachels wordt onderschreven door de toekomstige bewoners. Om de overlast te voorkomen zullen de houtkachels verplicht worden uitgevoerd met ABCAT filters die de uitstoot van fijnstof minimaliseren (de technische beschrijving van deze filters zijn te vinden in de bijlagen van het onderzoek naar de stikstofemissie uitgevoerd door het bedrijf Stikstofhulp.nl).

De initiatiefnemers hebben de stellige indruk dat de burens inmiddels gematigd positief staan t.o.v. het initiatief. Hetgeen bevestigd wordt door de mondelinge contacten. Inmiddels is het eerste Tiny House als pilot geplaatst op het perceel. De burens zijn van harte welkom om langs te komen. Een aantal burens heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Degene die het Tiny House hebben bezocht bleken inderdaad voorzichtig positief gestemd.

Op termijn zal men een Open Dag voor de burens organiseren. Tevens zullen zij de buurt op gezette tijden informeren middels een nieuwsbrief die per mail wordt verspreid. Ook actualiseert de initiatiefgroep regelmatig de website www.kleindalem.nl door het plaatsen van nieuwsberichten waarin de recente ontwikkelingen van het woonproject worden vermeld.

De mensen achter het Tiny House project klein Dalem streven naar een open en goede verhouding met de burens waarbij wederzijds respect en het rekening houden met elkaars belangen het uitgangspunt is.

2. Advies om de Tiny Houses gefaseerd te plaatsen.

De gemeente vindt het verstandig om de 10 Tiny Houses gefaseerd te plaatsen om zodoende langzaam maar zeker meer draagvlak te creëren. Concreet heeft de initiatiefgroep de volgende concept fasering voor ogen:

2020

- | | |
|-------------|---|
| ➤ September | Plaatsing eerste Tiny House op locatie (1 ^e pilot) |
| | Realisatie off grid voorzieningen eerste Tiny House |
| ➤ November | Indienen onderbouwing Omgevingsvergunning |

2021

- ✓ Jan. t/m mei
 - Doorlopend overleg met gemeente
 - Overleg met Waterschap
 - Wateronderzoek naar zuivering van grijs water
 - Grond onderzoeken (2x)
 - Stikstof onderzoeken (4x)
 - Ecologische QuickScan
 - Advies externe veiligheid
 - Wijziging Kruiemelpcedure naar Uitgebreide procedure
 - Selectie van bewoners van in totaal 7 Tiny Houses
 - Start van bouw 2 Tiny house op externe locatie
 - Aanvraag bouwvergunning eerste Tiny House (pilot)
- ✓ Juni t/m dec.
 - Overleg Brandweer
 - Omgevingsvergunning
 - Graafwerkzaamheden
 - Oprichting Woning coöperatie en samenstellen bestuur
 - Contracten opmaken
 - Aanvragen bouwvergunningen voor ieder afzonderlijk huisje.
 - Gefaseerd plaatsen van 6 Tiny Houses (ws. 1 per maand)
 - Bouw servicegebouw
 - Aanvraag bouwvergunningen (6x)

3. Overeenstemming met gemeente over verkaveling

De brief stelt de voorwaarde dat de initiatiefgroep overeenstemming bereikt met het college van B&W van Gorinchem over de verkaveling van de Tiny Houses.

Het aanvankelijke projectplan (bijlage 6) ging uit van 15 Tiny Houses en 1 Servicegebouw op Klein Dalem. Het College van B&W heeft ervoor gekozen het aantal Tiny Houses terug te brengen tot maximaal 10 en 1 extra servicegebouw van maximaal 70 m². Tevens heeft het college de perceelgrens enigszins verschoven. Dit noopte de toekomstige bewoners van de Tiny Houses tot het herindelen van de kavels. Op de bijgevoegde tekening (bijlage 7) vindt u hiervan het resultaat.

Bij de indeling is rekening gehouden met een open zichtlijn vanaf de dijk. De doorkijk richting de provinciale weg blijft gehandhaafd en de Tiny Houses zijn aan de rand gesitueerd zodat het middengedeelte een open karakter zal behouden. De uiteindelijke indeling is te vinden op bijgevoegde situatietekening (versie 10). De kavels die het dichtst bij de woningen van de burens liggen (kavel 7.5 t/m 7.9) zijn maximaal 4 meter hoog.

Na ampele overwegingen is ervoor gekozen om een eenvoudig servicegebouw van ca. 45m² te situeren aan de rand van het perceel. Het gebouw waarin de wasmachine(s), droger en vriezer worden geplaatst kan op die manier gemakkelijk worden aangesloten op de bestaande voorzieningen van garage van den Bergh en brengen al doende nauwelijks extra bouwwerkzaamheden met zich mee. Het servicegebouw krijgt de uitstraling van een agrarische veldschuur.

Omdat het servicegebouw sober wordt uitgevoerd is er behoefte aan een basaal schuurtje op de moestuin (afmeting 2x2 m, hoogte 2,2m). Het schuurtje zal worden gemaakt van natuurlijke materialen (o.a. riet en wilgentenen).

4. Rekening houden met kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

In het Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is geregeld dat er rekening moet worden gehouden met de waarden van de NHW. In de brief van de gemeente wordt gesteld dat het beoogde perceel “*deels in het parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie*” ligt. Het parapluplan verwoordt het als volgt:

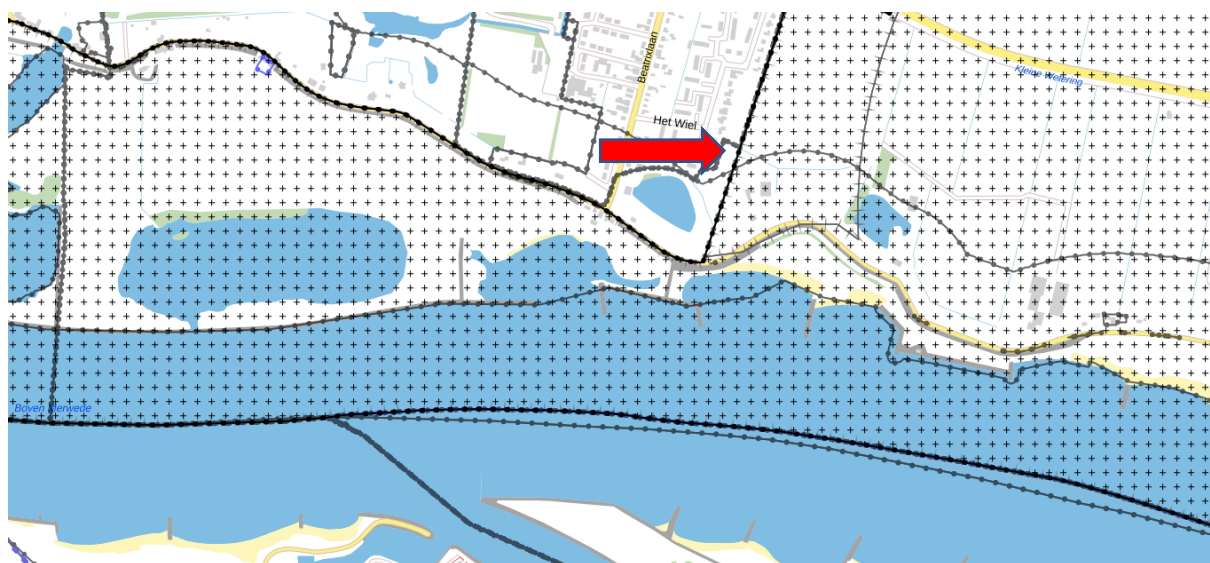
Kernkwaliteiten Nationaal Landschap De Nieuwe Hollandse Waterlinie is erfgoed met een uitzonderlijke universele waarde. Om deze waarde te beschermen heeft het rijk de kernkwaliteiten vastgelegd (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO, Staatsblad, jaargang 2011, nr. 391, 22 augustus 2011). De kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militaire verdedigingssysteem, bestaande uit:
inundatiegebieden

- *Zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groeps- schuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;*
- *Voormalige schootsvelden (visueel open) en Verboden Kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;*
- *Waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;*
- *Overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;*
- *De landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;*
- *De historische vestingstructuur van de vesting -steden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;*
- *Grote openheid;*
- *Groen en overwegend rustig karakter.*

Bron: Handboek Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie

De locatie van Klein Dalem valt grotendeels buiten het bestemmingsplan Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie onderstaande afbeelding) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



= Locatie Klein Dalem



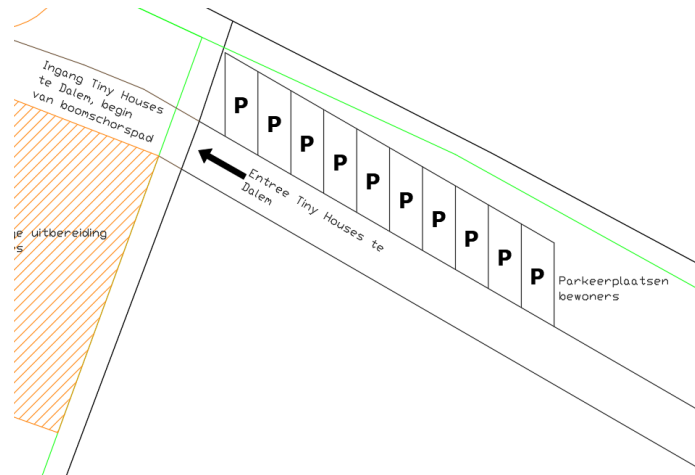
(De met een + gemarkeerde gebieden vallen onder het parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie)

Uitgaand van de vernieuwde kavelindeling vallen slechts de 10 te realiseren parkeerplaatsen onder het parapluplan. Deze worden gemaakt op het reeds verharde terrein van garage van den Bergh.

Tiny House project Klein Dalem doet derhalve geen inbreuk op de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Niettemin hechten de initiatiefnemers van Klein Dalem eraan om het open karakter van het landschap te bewaren en te streven naar een rustig karakter van het project.

5. Ontsluiting, parkeren en mobiliteit

In tegenstelling tot de aanvankelijke plannen (zie projectplan bijlage 6 en 6a) zal de ontsluiting voor alle verkeer van Klein Dalem uitsluitend plaatsvinden via af- en oprit van het Garagebedrijf van den Bergh Waaldijk 9a 4213 LA te Dalem. Op het verharde terrein achter de garage zullen 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Bij het aanleggen van de paden tussen de Tiny Houses zal rekening worden gehouden met de bereikbaarheid t.b.v. de hulpdiensten.

Het streven is om op zo kort mogelijke termijn te komen tot 1 of 2 (elektrische) deelauto's en 1 of 2 deel elektrische (bak)fietsen die gebruikt kunnen worden door bewoners van Klein Dalem. Het dorp Dalem beschikt overigens over een directe busverbinding richting Gorinchem en Utrecht.

6. Ruimtelijke onderbouwing

Woon- en leefklimaat omwonenden

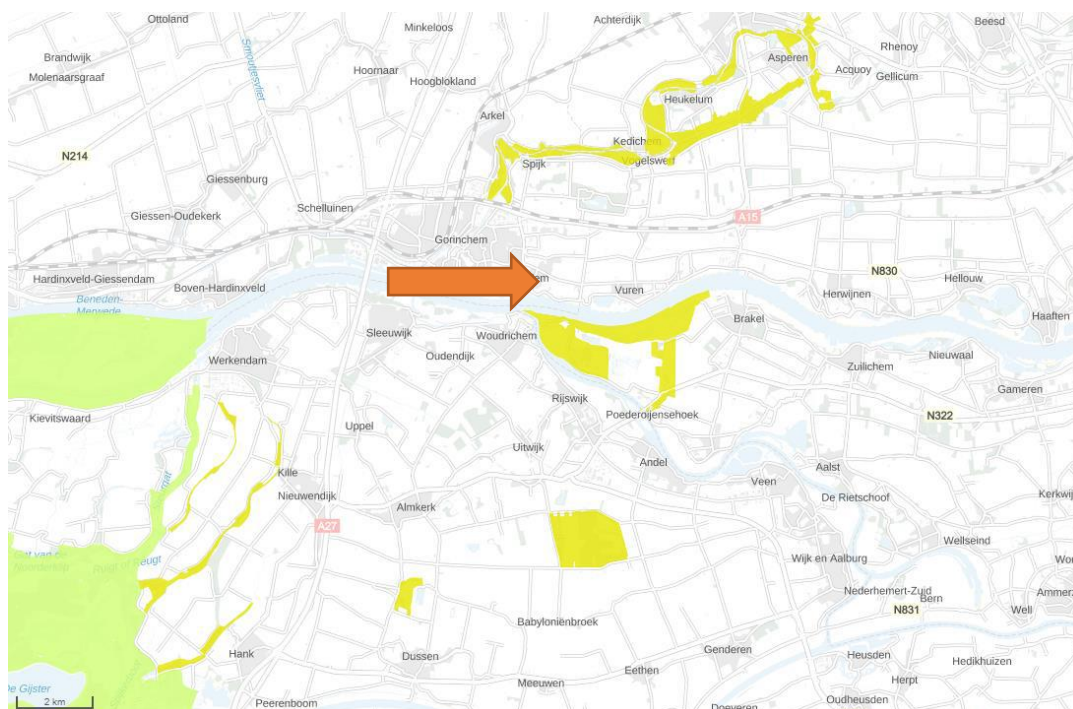
De toekomstige bewoners van Klein Dalem zullen worden geselecteerd aan de hand van de criteria zoals die zijn verwoord in het huishoudelijk reglement (bijlage 3). In deze selectie staat het gedachtengoed van de Tiny House beweging centraal. Of zoals Tiny House Nederland het verwoordt: *“De belangrijkste redenen die mensen hebben om in een Tiny House te gaan wonen zijn: het verlagen van de ecologische voetafdruk, het verlagen van de maandelijkse kosten, het wonen in een sociale community, het genoeg nemen met minder spullen en het wonen in een zelfontworpen huisje”*.

In de praktijk blijkt dat de keuze voor een Tiny House veelal ingegeven is door een wens om klein, maar ook rustig te kunnen wonen in een ruime groene omgeving. Ook kiezen de bewoners van Klein Dalem voor rust en een gemoedelijke omgang met de naaste buren. Zij beseffen echter ook dat de realisatie van Klein Dalem impact heeft op de bewoners van Dalem. Immers: *“Leven doe je niet op kousenvoeten”*.

Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen onevenredige nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. Ter bescherming van de ecologische waarden zijn er een tweetal wetten van toepassing. De Natuurbeschermingswet van 1998 regelt de gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren- en plantensoorten een plek te geven die in overeenstemming met de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) is. Uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden en beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

De locatie waar de 10 Tiny Houses en het servicegebouw worden geplaatst maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied en is geen beschermd Natuurmonument. De afstand tot het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebieden (Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem) is ca. 600 meter.



Locatie Klein Dalem



De groene gebieden zijn de Natura 2000 gebieden.

Omdat de vestiging van de 10 Tiny Houses strijdig is met nu geldende bestemmingsplan en er dus een procedure i.h.k.v. de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk is moet er een QuickScan van de flora en fauna worden uitgevoerd.

QuickScan flora en fauna terrein Klein Dalem

Het perceel van ca. 4.500 m² aan de Waaldijk bestaat voor 95% uit Engels raaigras en kent diensgevolge een ernstige monocultuur. Het grasland wordt omzoomd door inheemse bomen en struiken.



Perceel aan de Waaldijk Dalem

Stadsecoloog Johan Sterk heeft op 4 maart 2021 een ecologische QuickScan voltooid die inmiddels is goedgekeurd door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid. De aanbevelingen en voorzorgsmaatregelen die in de scan staan vermeld zullen worden opgevolgd door de bewoners van de Tiny Houses. De QuickScan is bijgevoegd.

Aanpassingen en verbeteringen

De initiatiefnemers van Klein Dalem gaan de uitdaging aan om de habitat dusdanig aan te passen dat flora en fauna zowel in kwantiteit als diversiteit zal worden vergroot. Hiermee willen zij voldoen aan de zorgplicht om geen schade te berokkenen aan zowel flora als fauna. Het is namelijk de nadrukkelijke wens van de initiatiefnemers van Klein Dalem om de eentonigheid van het perceel te doorbreken en zoals het projectplan vermeld (bijlage 6 pagina 7) *“het creëren van omstandigheden die leiden tot het verbeteren van flora en fauna en het vergroten van de biodiversiteit”*. Om deze doelstelling te verwezenlijken zullen de volgende zaken worden aangepakt:

1. De bestaande begroeiing aan bomen en struiken gelegen tussen het perceel en de naaste bebouwing van Dalem zal worden verdicht met groenblijvende struiken als liguster, hulst, rododendron, sering en dwergmispel. Doel hiervan is het vergroten van de diversiteit aan soorten, het uitbreiden van broed- en schuilmogelijkheden voor vogels en verminderen van zicht op de Tiny Houses voor de naaste burens.
2. De Tiny Houses worden aan de randen van het perceel geplaatst. Het middengedeelte zal worden ingericht met een grote variëteit aan inheemse heesters, percelen met bloemen en kleine bomen. Doel is het creëren van behaaglijk gemeenschappelijk groen, vergroten van de diversiteit en het bieden van een insectenvriendelijke omgeving.
3. Tussen het perceel wat gebruikt gaat worden voor bewoning en het weiland dat zich uitstrekt naar de dijk staat een grote moestuin annex boomgaard gepland. Uitgangspunt voor deze tuin en boomgaard is dat de tuin volgens de principes van de Permacultuur zal worden aangelegd en beheerd. Voor nader informatie zie: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Permacultuur> . Doel van de moestuin en boomgaard is enerzijds dat de bewoners van de Tiny Houses zoveel mogelijk gaan voorzien in hun eigen voedselvoorziening. Anderzijds zal de permaculturele aanpak zorgen voor verbetering van het bodemleven en een natuurlijkere balans tussen flora en fauna. De kenmerkende diversiteit aan begroeiing zorgt tevens voor een verbetering van het insectenleven.



Voorbeeld van een Permacultuur tuin (www.ecolivingdesign.com.au)

4. De afscheidingen tussen afzonderlijke kavels van de Tiny Houses zullen worden gemaakt van natuurlijke materialen. Denk hierbij aan gestapelde stenen muurtjes, takken rillen, gevlochten wilgentenen en houtwallen. Deze aanpak zorgt voor een natuurlijke uitstraling, biedt bescherming aan insecten, reptielen, egels en ongewervelde dieren.
5. Aan de rand van de moestuin in de buurt van de vijver zal een broedhoop voor ringslangen worden aangelegd. Doel is het bieden van broedmogelijkheden voor deze ongevaarlijke inheemse slangensoort.
6. De bestaande zompige plek (oostkant) van het perceel zal worden uitgegraven zodat er een flinke natuurlijke vijver ontstaat. Om een actieve dynamiek voor oeverplanten en amfibieën te realiseren zullen de oevers van de vijver sterk glooiend worden aangelegd. De op het perceel aanwezige wellen zorgen voor een constante aanvoer van fris water.
7. Op diverse plaatsen zullen de broedmogelijkheden worden vergroot door het ophangen van nestkasten voor o.a. bosuil, vleermuis, torenvalk en diversiteit aan kleine zangvogels.
8. De zuivering van afvalwater (louter keuken- en douchewater) van de Tiny Houses zal grotendeels plaatsvinden middels de aanleg van helofytenfilters. Deze natuurlijke manier van zuiveren heeft als bijkomend voordeel dat er een biotoop aan rietland wordt toegevoegd aan de omgeving.

Vanzelfsprekend worden er op Klein Dalem geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt. In het huishoudelijk reglement (bijlage 3) is geregeld dat bewoners van Klein Dalem uitsluitend gebruik maken van biologisch afbreekbare producten. Tevens is het verboden om vetten te lozen.

Omdat bij de plaatsing van Tiny Houses geen grootschalige bouwactiviteiten en graafactiviteiten aan de orde zijn, er veel begroeiing wordt toegevoegd en er vanuit een ecologische visie wordt gewerkt is de conclusie gerechtvaardigd dat het woonproject Klein Dalem zal zorgen voor een substantiële verbetering van zowel de flora als fauna. Een ontheffing in het kader van de Wnb is dan ook niet noodzakelijk.

Bodem

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) uit 2008 regelt het duurzaam beheer van de bodem. Men zoekt hierbij naar een gezonde balans tussen bescherming van de bodem voor zowel mens als milieu gericht op het gebruik van woningbouw, maatschappelijke ontwikkelingen en aanleg van wegen.

Het plaatsen van de 10 Tiny Houses, ze worden kant en klaar geplaatst en worden niet gefundeerd met palen o.i.d. Er vinden dus, behoudens het plaatsen van watertanks, geen verdere grondberoeringen plaats. Om er zeker van te zijn dat de bodem van Klein Dalem schoon is om op te wonen en groenten en fruit te telen heeft

het bedrijf ATKB bv heeft afgelopen zomer tweemaal de bodem van de locatie van Klein Dalem onderzocht (zie bijlage 4 en 4a). Het eerste onderzoek gaf aanleiding om een extra onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbest en mogelijke vervuiling van de voormalige stookplaats. Uit het tweede onderzoek werd duidelijk dat er geen asbest op het terrein aanwezig is. Wel is er sprake van een lichte vervuiling van metalen op de voormalige stookplaats. Om deze specifieke plek zal echter geen Tiny House worden geplaatst of een (moes)tuin worden aangelegd. De sporadisch lichte vervuiling is dan ook geen belemmering voor de realisatie van het Tiny House project.

In overleg met de stadsecoloog en de gemeente Gorinchem is besloten om de voormalige stookplek af te dekken met een laag klei van 50 cm.

Stikstofdepositie

Het perceel waarop het Tiny House project Klein Dalem wordt gerealiseerd ligt op 600 meter afstand van de Natura 2000 gebieden Loevestein, Pompeveld en de Kornsche Boezem. Hierdoor is het noodzakelijk om te onderzoeken of de stikstofemissie van de plaatsing en het gebruik van de 10 Tiny Houses binnen de gestelde normen blijft i.h.k.v. De Wet Natuurbescherming.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door het bedrijf Stikstofhulp.nl blijkt dat het plaatsen van de Tiny Houses niet uitkomt onder de gestelde norm, maar dat het gebruik de norm wel overschrijdt. Er kan echter gebruik gemaakt worden van interne saldering omdat het weiland vanaf 1981 intensief werd bemest. De komst van de Tiny Houses zorgt er namelijk voor dat deze bemesting wordt beëindigd. De conclusie van het onderzoek is dan ook dat door het wegblijven van de bemesting er geen vergunning hoeft te worden aangevraagd voor de wet Natuurbescherming.

Het rapport van Stikstofhulp.nl en de achter liggende berekeningen zijn als bijlage opgenomen in het online Omgevingsloket (versie 4).

Grondwerkzaamheden

Op het terrein van Tiny House project Klein Dalem zullen geen diepgravende grondwerkzaamheden plaats vinden. De 10 Tiny Houses zullen worden geplaatst op een trailer en het terrein op worden gereden dan wel d.m.v. een kraan op een vlakke ondergrond worden gezet. Geen van de huisjes wordt door palen of iets dergelijks gefundeerd. Kortom; bij de plaatsing van de Tiny Houses zullen behalve oppervlakkige egalisatie geen grondwerkzaamheden plaats vinden.

Omdat de Tiny Houses zoveel mogelijk off grid worden gebruikt zullen er opslagtanks voor regenwater worden ingegraven (maximale diepte 30 cm). Oppervlakte ca. 4m².

Zoals eerder gemeld zal de bestaande zompige plek worden uitgegraven en een fikse vijver gerealiseerd (oppervlakte ca. 100m²).

Water

De waterbeheerders van Nederland hanteren het Waterbeleid 21^e eeuw. Zij spelen in op huidige en toekomstige ontwikkelingen als bodemdaling, zeespiegelstijging en het veranderende klimaat. In feite komt het beleid neer op 2 hoofddoelen

- Het vasthouden, bergen en afvoeren van water
- Het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water.

Het vasthouden betekent concreet dat het (regen)water zoveel mogelijk wordt vastgehouden op locatie en middels infiltratie in de bodem blijft geconcentreerd. Voor Klein Dalem betekent dit dat er zo weinig mogelijk terrein wordt verhard (maximaal 500m²) en dat de vijver aanzienlijk wordt vergroot om overtollig water te kunnen bergen.

De Tiny Houses kennen slechts een oppervlakte van maximaal 30m² en een veranda van 15m².

In eerste instantie werd het uitgangspunt van het Tiny House project Klein Dalem als volgt omschreven: *“Het schoonhouden, scheiden en zuiveren van het water is voor de toekomstige bewoners van Klein Dalem een prestigezaak. Na overleg met Gemeente en het Waterschap Rivierenland is echter besloten dat bewoners van de Tiny Houses verplicht zijn om hun behoeften te doen op een zogenaamd droogtoilet. Een toilet zonder spoeling waar de fecaliën worden gescheiden van de urine. De poep wordt afgevoerd door middel van een zak en de urine wordt in verhouding van 1 op 8 verdund waarna het op het oppervlaktewater mag worden geloosd.*

Douche- en keukenwater wordt vervolgens naar een helofytenfilter geleid waar de zuivering plaatsvindt (zie ook: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Helofytenfilter>). De Gemeente en het Waterschap zijn hier in principe mee akkoord mits de zuivering wordt gemonitord. Mocht onverhoopt blijken dat de zuivering middels een helofytenfilter niet voldoet dan verplicht de woon coöperatie Klein Dalem zich om alsnog een riolering aan te leggen die kan worden aangesloten op de bestaande voorziening van garagebedrijf Van den Bergh”.

Voortschrijdend inzicht en indringend overleg met het Waterschap heeft ertoe geleid dat besloten is om ondanks de hierboven beschreven uitgangspunten toch over te gaan naar aansluiting op de riolering. Er zal in het midden van het terrein een standleiding voor de riolering worden aangelegd die uitkomt in een nieuwe grote pompput die loost op het aanwezige drukriool dat het perceel doorkruist. De afzonderlijke huisjes worden aangesloten op de standleiding.

Klein Dalem streeft naar een 100% off grid situatie, maar soms blijkt dit in de praktijk niet helemaal haalbaar.

Archeologie

Het perceel van Klein Dalem kent de bestemming *“Waarde-Archeologische verwachting hoog PM1”*. De zo aangemerkte gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het behoud en veiligstellen van de archeologische waarden. De cultuurhistorische en archeologische waarden worden beschermd in de Erfgoedwet van 1 juli 2016 en de nieuwe Omgevingswet.

Voor het perceel van het Tiny House project geldt volgende Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Gorinchem een *“een hoge verwachting aan of bij het oppervlak”*. Dit impliceert dat bij ingrepen van 250m² of minder er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat er voor de plaatsing van de 10 Tiny Houses nauwelijks graafwerkzaamheden nodig zijn, behalve de plaatsing van de watertanks (in totaal max. 10x 4m²) blijft de beroering van de grond ook onder de 1% van de perceeloppervlakte en is er geen archeologisch rapport nodig en kan de Gemeente van deze verplichting afwijken.

Archeologisch zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het terrein aan de Waaldijk.

Wegverkeerslawaaai

Geluid

De ligging van het perceel waarop de Tiny House worden geplaatst is met betrekking tot verkeersgeluid bijna ideaal te noemen. De autoluwe Waaldijk ligt op een ruime afstand van 200 meter, het geluid van het vrachtverkeer op de Waal wordt grotendeels gedempt door de hoge dijk en de parallelweg die langs Dalem loopt ligt tevens op ruime afstand (ruim 1.900 meter) zodat er nauwelijks geluid waar te nemen valt.

De activiteiten van garagebedrijf van den Bergh, gelegen op een afstand van 64 meter (bron Google Earth) van het dichtstbijzijnde Tiny House, betreft de reparatie en verkoop van personenvoertuigen (SBI-code 045.11). Deze afstand is ruim voldoende om te voldoen aan de gestelde normen qua milieu zonering. De Tiny Houses kunnen, ondanks het tijdelijke karakter, in het kader van de Wet Milieubeheer worden beschouwd als een ‘milieu gevoelige functie’ en gekarakteriseerd als een ‘rustige woonwijk’. De activiteiten van het garagebedrijf vallen in de milieucategorie 2 waarvoor een minimale afstand qua geluid wordt gehanteerd van 30 meter.

De conclusie dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van Klein Dalem lijkt dan ook gerechtvaardigd. Omdat de locatie ligt in het buitengebied, waarvoor een maximale ontheffingswaarde van 53 dB is vastgesteld.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid van de overheden is er op gericht op het voorkomen van risicovolle (bedrijfs)activiteiten en dito transport. Doel is het beschermen van de individuele burger en groepen. De locatie van Klein Dalem heeft te maken met het vrachtverkeer op de rivier de Waal, de rijksweg A15 en treintransport op de naast de A15 gelegen Betuwelijn.

Het is aan de overheden om te beoordelen of een situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Oftewel dat het bevoegde gezag inschat hoe groot het groepsrisico is en of daar eventueel voldoende maatregelen worden genomen om de risico's te vermijden of te beperken. De overheid hanteert een norm (zgn. risicocontour) van een kans van 1 op de 10.000.000 (10⁻⁶).

In principe zijn nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zoals Tiny House project Klein Dalem niet toegestaan mits wordt aangetoond dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Voor Klein Dalem kunnen de volgende risico's worden gevonden:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuwelijn.

De binnenvaartroute over **de rivier Waal** (route Rotterdam-Duitsland) ligt op ruim 530 meter van de locatie van Klein Dalem (van middenterrein tot midden van vaarroute van de Waal). De rivier de Waal kent een bevaarbaarheidsklasse (bron Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van 6. De handleiding stelt dat een gemiddelde vaarweg met een klasse 6 geen plaatsgebonden risico heeft van 10⁻⁶. Derhalve wordt voldaan aan de vuistregel m.b.t. het toetsen van het plaatsgebonden risico. Ook wordt bij klasse 6 wordt de grens van groepsrisico niet overschreden.

De scheepvaart over de Waal vervoert brandbare vloeistof in de categorie LF1 en LF2 voor deze stoffen geldt een maximale effect afstand van 35 m. Ook passeren de giftige vloeistoffen stoffen LT1 en LT2 de locatie van Klein Dalem voor deze stoffen geldt een maximale effectafstand van respectievelijk 600 en 880 m. Ook het brandbaar gas GF3 en giftig gas GT3 komen langs. Voor deze stoffen geldt de maximale effectafstand 90 en 1070m.

De vaarroute ten hoogte van het perceel van Klein Dalem kent geen moeilijke nautische situatie, het vrachtverkeer vaart in een flauwe bocht en kent geen kruisende (vracht)schepen. Om deze reden kunnen bovengenoemde vuistregels worden toegepast.

Voor de stoffen LT1, LT2 en GT3 geldt dat er een zogenaamde '*beperkte verantwoording van het groepsrisico*' moet worden opgesteld.

De rijksweg A15 licht op ca. 1.900 m van de locatie van Klein Dalem. Er wordt een scala aan gevaarlijke stoffen over deze weg vervoert. Uit de gegevens van het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen 2019 blijkt echter dat Klein Dalem buiten de maximale effectafstand van de verschillende gevaarlijke stoffen ligt. M.a.w. de vestiging van de Tiny House op de locatie van Klein Dalem wordt niet belemmerd door de A15.

De Betuwelijn ligt op ca. 1930 m van Klein Dalem. Op deze spoorlijn worden stoffen vervoerd als brandbaar en giftig gas, zeer brandbare vloeistoffen, giftig en zeer giftig gas. Voor Klein Dalem geldt dat de er een beperkte verantwoording voor het groepsrisico moet worden opgesteld voor het zeer toxische gas B3 en de zeer giftige vloeistof D4.

Het opstellen van een beperkte verantwoording voor het groepsrisico spitst zich toe op het opstellen van een toxisch scenario, het benoemen van de vluchtmogelijkheden, het realiseren van een waarschuwingssysteem en het bezien van de bereikbaarheid en blusvoorzieningen.

Het **toxisch scenario** behandelt o.a. de mogelijkheid dat giftige stoffen weglekken, zodoende een plas vormen waardoor een gaswolk ontstaat. Deze giftige gaswolk wordt door de wind verspreid. Het afdekken door de brandweer van de vloeistofplas is een van de bestrijdingsmogelijkheden. Om de effecten te verminderen kan de brandweer ook een waterscherp creëren. Als een tankauto of binnenvaartschip in zijn geheel leegloopt is het aan te raden om omwonenden zo snel mogelijk te evacueren.

Klein Dalem kent vele **vluchtwegen**. Vaak is het al voldoende om ramen en deuren te sluiten binnenshuis te schuilen voor het gas. Waarbij het zaak is om mechanische ventilatie uit te zetten. Vanuit Klein Dalem vluchten kan op vele manieren als; via de Waaldijk, Dalem of de weilanden.

NL-alert en een Watts-app groep voor Klein Dalem zijn goede **waarschuwingssystemen**. De overheid beschikt daarnaast over het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem; de sirenes die iedere eerste maandag van de maand worden getest. Kortom mogelijkheden ten over om de bewoners van Klein Dalem tijdig te waarschuwen.

De locatie van Klein Dalem is goed bereikbaar via de Waaldijk en het verharde terrein van garage van de Bergh. De brandweerkazerne aan de Arkelsedijk in Gorinchem ligt op 3,8 km afstand. Normaliter kan de brandweer binnen 10 minuten aanwezig zijn.

Gelet op het hierboven staande lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de overheid oordeelt dat de vestiging van Klein Dalem risico's kent, maar dat deze externe risico's dusdanig klein zijn dat ze aanvaardbaar zijn en derhalve geen belemmering vormen voor de realisatie van het Tiny House project.

Inmiddels is er contact geweest met de Veiligheidsregio over de externe veiligheid die uiteindelijk positief heeft geadviseerd (het advies is toegevoegd als bijlage).

Haalbaarheid

Economisch gezien kent Tiny House project Klein Dalem de volgende financiële exploitatie structuur:

Grondeigenaren Jan en Joke van den Bergh verhuren het perceel in zijn geheel aan de Wooncoöperatie Klein Dalem. Het bestuur van de coöperatie verhuurt de 10 afzonderlijke kavels aan de bewoners van de Tiny Houses die zelf zorgdragen voor de bouw of aanschaf van een Tiny House. Jan en Joke van den Berg en een van initiatienemers nemen de noodzakelijke investeringen voor hun rekening die in de loop van 10 jaren worden terugbetaald door de bewoners. Het maandbedrag dat deze groep maandelijks moet betalen bestaan dientengevolge uit de volgende componenten: kavelhuur, rentevergoeding voor de geïnvesteerde bedragen, exploitatiekosten servicegebouw, onderhoud en herinvestering bijdrage.

Uiterlijk van de Tiny Houses

Tiny House Project klein Dalem is een woonexperiment. De vormgeving van de afzonderlijke huisjes is in principe vrij, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn omschreven in artikel 3.2 van het Huishoudelijke Reglement (bijlage 3). Het college heeft in haar brief van 10 juni jl. aangegeven dat de maximale bouwhoogte 6 m. is. Binnen deze grenzen kunnen de afzonderlijke bewoners annex bouwers aan de slag met het realiseren van hun Tiny House.

Vanzelfsprekend moet er in de geest van het Bouwbesluit 2012 veel aandacht uitgaan naar de (brand)veiligheid. Ervaringen met Tiny Housing op diverse plaatsen in Nederland hebben geleerd dat een Tiny House niet aan alle voorwaarden van het bouwbesluit kunnen voldoen, maar omdat er in veel gevallen een beroep kan worden gedaan op het zogenaamde 'Gelijkwaardigheidsbeginsel' kan een Tiny House alsnog worden vergund.

Marjolein Jonker van Tiny House Nederland verwoordt het principe als volgt:

"Het Bouwbesluit 2012 is een toetsinstrument om een minimumniveau aan veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu te kunnen waarborgen. Daarmee wordt voorkomen dat mensen in onveilige of te kleine huizen wonen, het verhindert bijvoorbeeld de 'huisjesmelkers' om woningen ter grootte van een bezemkast te verhuren. Het Bouwbesluit heeft een hele reeks prestatie eisen

waaraan voldaan moet worden. Zoals bijvoorbeeld het minimale aantal vierkante meters aan verblijfsruimte, hoe breed de toegang moet zijn en hoe steil de trap mag zijn.

Gelijkwaardigheidsbepaling

Tijden veranderen en zo ook de woonwensen. Kleine, betaalbare en duurzame woningen nemen toe in populariteit en mensen willen kleiner te bouwen dan het Bouwbesluit 2012 in strikte zin toestaat. Gelukkig is er ruimte voor afwijking mogelijk, door gebruik te maken van de zogenaamde gelijkwaardigheidsbepaling, artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012:

‘Aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.’



Tot slot

De initiatiefnemers van het project Klein Dalem hopen dat u als college voldoende bent geïnformeerd om de omgevingsvergunning te verlenen. Vanzelfsprekend zijn zij bereid, indien nodig, een en ander verder toe te lichten.

Met vriendelijke groeten namens de initiatiefnemers

Hennie Rietveld

Gorinchem 14 november 2020/ 3 augustus 2021