

## Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

### 11 tiny houses Parallelweg in Arkel



Opgesteld door : XXXXXXXXXX  
Datum : 23-05-2025  
Versie : 2.1

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	4
1.1 Initiatief .....	4
1.2 Voorgeschiedenis .....	4
1.3 Planomschrijving .....	4
1.4 Vigerend omgevingsplan .....	5
1.5 Procedure .....	6
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid Gemeente Molenlanden .....	6
2.1 Beleid Gemeente Molenlanden .....	6
Hoofdstuk 3 Inhoudelijke toets ‘menukaart Gemeente Molenlanden’ .....	7
3.1 Situering .....	7
3.2 Landschappelijke inpassing .....	7
3.3. Waarborgen tijdelijkheid .....	7
3.4 Parkeren .....	8
3.5 Verschijningsvorm .....	8
3.6 Grootte .....	8
3.7 Participatie .....	9
3.8 Milieu .....	9
3.9 Technische uitgangspunten .....	10
3.10 Gebruiksregels .....	10
3.11 Richtlijnen per locatie (binnen de functie Agrarisch) .....	11
Hoofdstuk 4 Inhoudelijke toets voorwaarden vooroverleg Gemeente Molenlanden .....	11
4.1 Voorwaarden .....	11
4.2 Quickscan Natuur .....	11
4.3 Milieukundig bodemonderzoek .....	12
4.4 Akoestisch onderzoek .....	12
4.5 Water(schap) .....	13

## **Bijlagen**

1. Voorschriften menukaart tiny houses
2. Stappenplan participatie categorie 1
3. Vastleggen participatie
4. Onderzoek bedrijven en milieuzonering
5. Quicksan activiteit Flora en faunaonderzoek uitgevoerd
6. Stikstofberekening
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai
9. Ecologisch werkprotocol
10. Verkennend booronderzoek

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens 11 tijdelijke tiny houses te plaatsen aan de Parallelweg in Arkel, op het perceel kadastraal bekend gemeente Arkel, sectie en nr. C 1006 voor een periode van maximaal 10 jaar.

### 1.2 Voorgeschiedenis

Om vooraf inzichtelijk te krijgen of Gemeente Molenlanden medewerking aan het planvoornemen wil verlenen is in 2023 een vooroverleg ingediend. Gemeente Molenlanden heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen onder de voorwaarden dat;

- a. het plan voldoende landschappelijk wordt ingepast;
- b. het perceel na de verwijdering van de tiny houses weer in oorspronkelijke staat wordt gebracht;
- c. er een omgevingsdialog plaatsvindt, waarbij de bewoners van omliggende woonadressen worden geraadpleegd;
- d. het wandelpad (struinpad) tussen de Parallelweg en de dijk behouden en openbaar blijft;
- e. er wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat;
- f. er een quickscan (Wnb) wordt uitgevoerd om de ecologische waarden te onderzoeken, zodat eventueel ecologisch waardevolle plekken worden gewaarborgd;
- g. er een milieukundig bodemonderzoek wordt uitgevoerd;
- h. er een akoestisch onderzoek/onderbouwing wordt uitgevoerd naar geluidshinder;
- i. er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd wanneer er dieper dan 30cm in de grond wordt gegraven voor de plaatsing van de tiny houses;
- j. er wordt voldaan aan de parkeernorm 1 parkeerplaats per tiny house;
- k. de toegevoegde verharding in kaart wordt gebracht, waarbij halfverharding voor 50% mee wordt gerekend, mits er niet gebruik wordt gemaakt van puinverharding of meng-granulaat (een watertoets is noodzakelijk voor het waterschap);
- l. de tiny houses worden aangesloten op een droogtoilet. Voor het huishoudelijk afvalwater (badkamer, keuken en wassen) geldt er een aansluitplicht op het riool wanneer er binnen een straal van 600m een aansluitmogelijkheid is gevestigd.

### 1.3 Planomschrijving

Op het onbebouwde perceel ten oosten van de Parallelweg en ten zuiden van Parallelweg 1D in Arkel worden 11 tiny houses geplaatst voor een periode van maximaal 10 jaar. Ten behoeve hiervan wordt tevens een voorzieningengebouw geplaatst en worden er parkeerplaatsen aangelegd. Het bestaande wandelpad dat dwars door het plangebied loopt blijft gehandhaafd en blijft openbaar toegankelijk. Een overzicht van het plangebied is opgenomen in afbeelding 1.

#### Tiny houses

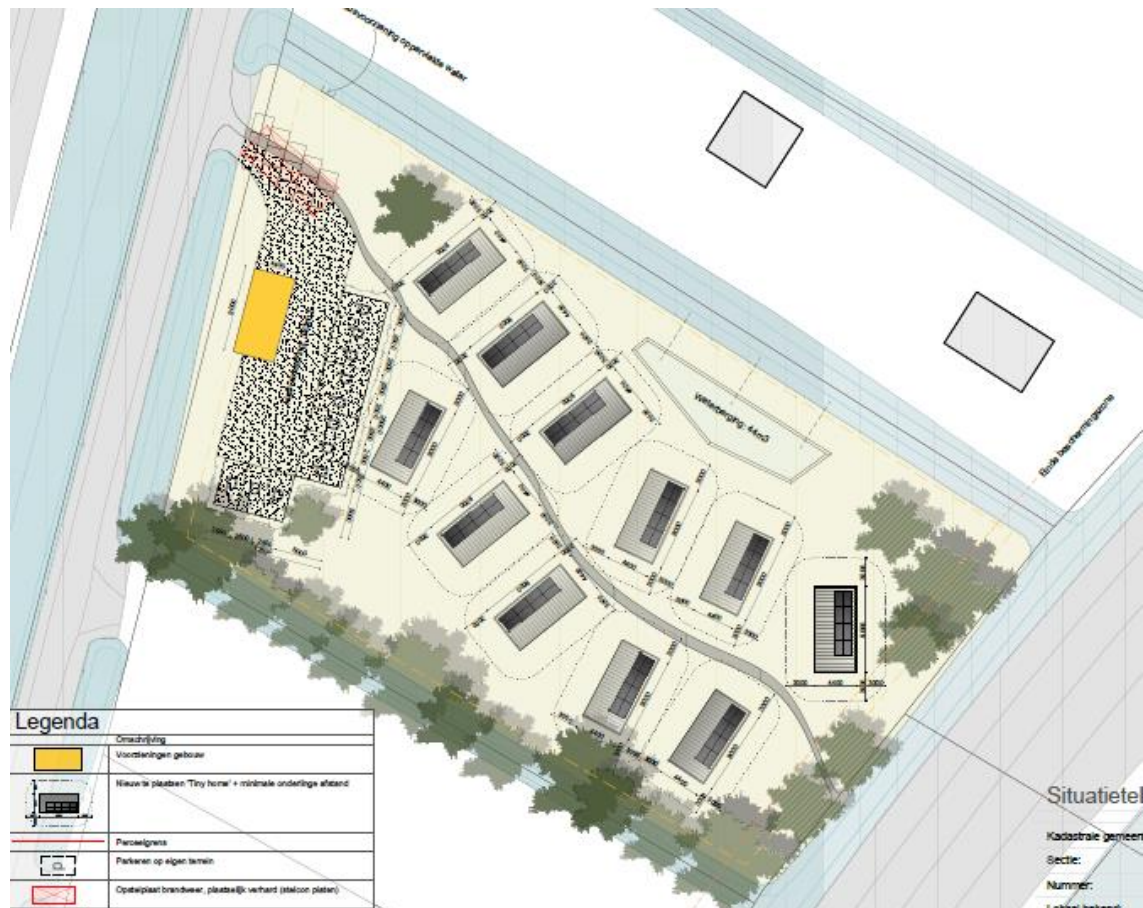
De tiny houses hebben een oppervlakte van 39,6 m<sup>2</sup>, bestaan uit één bouwlaag en worden afgedekt met een lessenaarsdak (bouwhoogte 3,3 meter) waarop zonnepanelen worden geplaatst. De tiny houses staan op stelpoten en worden gefundeerd op stelconplaten.

#### Voorzieningengebouw

Het voorzieningengebouw wordt in hoofdvorm en materialisering hetzelfde uitgevoerd als de tiny houses en heeft dezelfde oppervlakte als een tiny house; 39,6 m<sup>2</sup>. Dit gebouw biedt ruimte voor de opslag van vuilcontainers en een ruimte voor de nutsvoorzieningen. Daarnaast wordt het gebouw gebruikt als fietsenstalling.

## Parkeerplaatsen

Aan de voorzijde van het perceel worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd met een afmeting van 2,5 x 5,0 meter.



Afbeelding 1: situatie tiny houses

## 1.4 Vigerend omgevingsplan

Het plangebied is gelegen in het gebied waarvoor het omgevingsplan Gemeente Molenlanden van kracht is. De relevante planvoorschriften zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Bedrijventerrein Arkel'. De gronden hebben hierin de hoofdfunctie 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'Waarde-archeologie-4'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfspercelen behorende bij een agrarisch bedrijf en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water(berging) en groen (artikel 3.1). Het planvoornemen voor het plaatsen van de tiny houses past niet binnen deze voorschriften. Voor wat betreft de toets aan de voorschriften met betrekking tot archeologie zoals opgenomen in artikel 14 wordt gesteld dat aan dit artikel wordt voldaan. Omdat de tiny houses zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden worden geplaatst is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om aan te tonen dat er sprake is van een etfal is er overigens wel een verkennend booronderzoek uitgevoerd.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding omgevingsplan Molenlanden

### 1.5 Procedure

Het voorliggende bouwplan voldoet niet aan het omgevingsplan Gemeente Molenlanden. Om medewerking aan het planvoornemen te verlenen moet van het omgevingsplan worden afgeweken. De afwijkingsprocedure wordt onder de Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) genoemd. Om te bepalen of van de voorschriften van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan kan worden afgeweken dient er overeenkomstig artikel 8.0a lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving te worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Dit document bevat de gevraagde motivering.

## Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid Gemeente Molenlanden

### 2.1 Beleid Gemeente Molenlanden

De gemeenteraad van Gemeente Molenlanden heeft in maart 2020 ingestemd met een initiatiefvoorstel voor de 'Pilot tiny en small houses'. Tijdens de pilotperiode van drie jaar die op 1 januari 2023 is afgerond, heeft de gemeente ervaring opgedaan met het faciliteren van kleinschalige woonvormen. Een tiny house verschilt van een small house. Er gelden voor beide woonvormen andere uitgangspunten. De woningen zijn van tijdelijke aard en worden na maximaal tien jaar weggehaald. De verschillen zijn met name de doelgroep, het aantal vierkante meters en het wel of niet aansluiten op nutsvoorzieningen. In de praktijk zit het onderscheid met name in de vierkante meters en daarom is er voor gekozen om de maximale oppervlakte van een tiny house te vergroten naar 60 m<sup>2</sup> en geen onderscheid meer te maken tussen beide woonvormen.

#### Menukaart

Op 9 november 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden een [menukaart tiny en small houses](#) vastgesteld. In deze menukaart zijn de bouwstenen voor het inpassen van een tiny of small house binnen de kernen en in het buitengebied opgenomen. Deze menukaart heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. De voorwaarden die voor tiny houses in de menukaart zijn opgenomen zijn opgenomen in bijlage 1. Deze menukaart geldt samen met de bij het vooroverleg gestelde voorwaarden het toetsingskader voor deze aanvraag omgevingsvergunning. In hoofdstuk 3 en 4 wordt inhoudelijk op alle voorwaarden ingegaan.

## Hoofdstuk 3 Inhoudelijke toets 'menukaart Gemeente Molenlanden'

### 3.1 Situering

#### Voorwaarden

- Wordt geplaatst op minimaal drie meter afstand van de perceelgrens van derden.
- Er dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden.
- Hebben een onderlinge afstand van minimaal zes meter, binnen een woonkern mogen de houses aan elkaar worden gebouwd.

#### Toetsing

De tiny houses worden op minimaal 3,0 meter uit de perceelsgrenzen gesitueerd en de onderlinge afstand bedraagt tussen alle tiny houses circa 6 meter. Met het behoud van het bestaande wandelpad en het handhaven van de bestaande watergangen rondom het perceel is voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de gronden.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de situering aan het plan worden gesteld.

### 3.2 Landschappelijke inpassing

- Dient met streekeigen beplanting te worden ingepast, waarbij binnen de woonkern extra aandacht is voor privacy.
- Niet in open polderlandschap plaatsen.

#### Toetsing

Het plangebied is gelegen tussen twee woonpercelen ten zuiden van het bedrijventerrein Vlietkade en is dus niet gelegen in open polderlandschap. Voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande groenwal aan de noordwest- en zuidzijde van het perceel. Aan de noordoostzijde van het perceel wordt een nieuwe groenblijvende haag aangeplant. Rondom de nieuwe parkeerplaats bij de entree van het perceel wordt een beukenhaag (of gelijkwaardige winterharde bladhoudende soort) met een hoogte van circa 1,2 m gerealiseerd.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de landschappelijke inpassing aan het plan worden gesteld.

### 3.3. Waarborgen tijdelijkheid

- Dient in het geheel of in delen verplaatsbaar te zijn.
- Mag niet op vaste fundering worden geplaatst.

#### Toetsing

De tiny houses worden bij de leverancier geprefabriceerd en op de locatie geplaatst op stelconplaten. Hiermee blijven de tiny houses in het geheel verplaatsbaar en de stelconplaten kunnen na het verstrijken van de instandhoudingstermijn weer worden verwijderd.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot het waarborgen van de tijdelijkheid aan het plan worden gesteld.

### 3.4 Parkeren

- Dient plaats te vinden op eigen terrein.
- Dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Molenlanden.
- Er mag geen extra inrit worden gerealiseerd.
- Parkeren dient uit het zicht plaats te vinden.

#### Toetsing

Ten behoeve van de 11 tiny houses worden er 11 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. In de Nota Parkeernormen Molenlanden geldt voor een tiny house een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen. Op grond van de nota dienen er 8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Bij het principeverzoek is echter aangegeven dat er 1 parkeerplaats per tiny house aanwezig moet zijn. Deze eis is dus zwaarder dan de eis uit de Nota Parkeernormen Molenlanden, maar ook hieraan wordt voldaan.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande in- en uitrit. Deze is voldoende breed en blijft ongewijzigd. Zoals in paragraaf 3.2 al aangegeven worden de gronden rondom de nieuwe parkeerplaats bij de entree van het perceel een beukenhaag (of gelijkwaardige winterharde bladhoudende soort) met een hoogte van circa 1,2 m gerealiseerd.

Hierdoor worden de auto's achter het voorzieningengebouw aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot parkeren aan het plan worden gesteld.

### 3.5 Verschijningsvorm

- De uiterlijke verschijningsvorm dient te passen in de omgeving.
- De buitenzijde dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen.
- Het bouwwerk dient herkenbaar te zijn als tiny of small house.

#### Toetsing

De tiny houses worden uitgevoerd met fsc-houten geveldelen in een natuurlijke kleurstelling. Hiermee zijn de tiny houses niet contrasterend met de omgeving en wordt hierdoor als passend ervaren. Op het dak (geïsoleerde dakplaten in een donkere kleurstelling) worden zonnepanelen geplaatst. Omdat de tiny houses een levensduur hebben van minimaal 25 jaar kunnen deze na het verlopen van de instandhoudingstermijn op de locatie weer op een andere locatie worden gebruikt. Door de keuze in situering van de tiny houses op het perceel vormen ze één complex van wooneenheden, maar door de onderlinge afstand zijn ze toch individueel herkenbaar.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de verschijningsvorm aan het plan worden gesteld.

### 3.6 Grootte

- De footprint van een tiny of small house is maximaal 60 m<sup>2</sup>.
- Bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel een vliering.
- Een berging mag maximaal 6 m<sup>2</sup> per house zijn en bij minimaal vier tiny of small houses mag er een gemeenschappelijke ruimte worden opgericht met een toevoeging van 10 m<sup>2</sup>.
- Een overkapping dient open aan drie zijden open te zijn en is onderdeel van de footprint van 60 m<sup>2</sup>.

### Toetsing

De tiny houses hebben een oppervlakte van 39,6 m<sup>2</sup>, bestaan uit één bouwlaag. Er wordt een gezamenlijke fietsen – en containerberging gerealiseerd, er worden dus geen aparte bergingen en overkappingen bij iedere tiny house gerealiseerd.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de grootte aan het plan worden gesteld.

### **3.7 Participatie**

- Vooraf dient er overleg plaats te vinden met omwonenden (omgevingsdialoog) en dit wordt schriftelijk vastgelegd. Wij hebben een leidraad 'Participeren bij ruimtelijke initiatieven' opgesteld waar u meer informatie kan vinden over participatie en hoe dit aan te pakken. Voor een aanvraag van het bouwen van een tiny of small house kan worden gekeken naar categorie 1 op [www.molenlanden.nl/participatie](http://www.molenlanden.nl/participatie)

### Toetsing

In het beleid 'Participeren bij het bouwen - Een leidraad voor het participeren bij ruimtelijke initiatieven!' is met betrekking tot categorie 1 het volgende opgenomen:

Categorie 1: Aanvragen van een Omgevingsvergunning waarvoor de reguliere procedure van toepassing is. Dit zijn de reguliere aanvragen voor een Omgevingsvergunning. Wanneer een besluit is genomen op de aanvraag voor het verlenen van een vergunning, is het mogelijk om bezwaar in te dienen. Dit geeft ruimte aan de omgeving om tegen een plan in te gaan. Participatie kan helpen om dit bezwaar in een laat stadium te voorkomen. Op tijd in gesprek gaan met burens kan hieraan bijdragen.

Het stappenplan voor participatie in categorie 1 is opgenomen in een bijlage van het beleid. Dit stappenplan is opgenomen in bijlage 2.

In grote lijnen komt het erop neer dat het planvoornemen aan direct omwonenden wordt voorgelegd en dat zij hierop inhoudelijk kunnen reageren en/of vragen kunnen stellen. Initiatiefnemer heeft hieraan gevolg gegeven en heeft hier verslaglegging van gemaakt. Dit is opgenomen in bijlage 3.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot participatie aan het plan worden gesteld.

### **3.8 Milieu**

- De woonvorm mag geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven.

### Toetsing

Er is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (bijlage 4: De Roever omgevingsadvies, 20240482.v01 d.d. 16 mei 2024. Hierin wordt geconcludeerd dat de beoogde standplaatsen geen invloed hebben op de omgeving en niet zijn gelegen binnen een richtafstand behorende bij milieubelastende functies in de omgeving. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en dat door het plan de belangen van omliggende functies niet worden geschaad.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot milieu aan het plan worden gesteld.

### 3.9 Technische uitgangspunten

- Dient energieneutraal te zijn.
- Energieopwekking met zonnepanelen is een pré.
- Regenwateropvang en filtratie vinden plaats op eigen terrein.
- Dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten, zoals brandweer, politie en ambulance.
- Mogen aangesloten worden op nutsvoorzieningen.
- Bij voorkeur wordt er een duurzame toiletvoorziening, zoals een droog- of composttoilet geplaatst.

#### Toetsing

De tiny houses worden energieneutraal uitgevoerd. De zonnepanelen die worden geplaatst op de daken van de tiny houses worden gebruikt als ondersteunende energiebron om dit te behalen. Het aantal zonnepanelen wordt afgestemd op het gemiddeld verbruik. Hiervan kan desgewenst voor ingebruikname van de tiny houses een berekening worden aangeleverd. De gronden rondom de standplaatsen van de tiny houses blijven onverhard waardoor regenwater door de bodem kan worden afgevoerd naar de wadi's op het perceel en de bestaande watergangen rondom het perceel. De tiny houses worden voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater (badkamer, keuken en wassen) aangesloten op het vuilwaterriool. Vooral nog wordt er bij het ontwerpen van de tiny houses vanuit gegaan dat de toiletten als droogtoilet worden uitgevoerd. Mocht blijken dat dit toch niet mogelijk is, wordt de gemeente verzocht of de toiletten mogen worden aangesloten op het vuilwaterriool. Voor het aansluiten op het vuilwaterriool zal in overleg met de afdeling Buitenruimte van gemeente Molenlanden een pompput geplaatst moeten worden. De parkeerplaatsen en wandelpaden worden uitgevoerd in Padvast. Dit is een waterdoorlatende padverharding. De bestaande in- en uitrit is voldoende breed en hoeft niet te worden aangepast. Nabij de entree van het perceel is een opstelplaats voor hulpdiensten gereserveerd. Omdat de ondergrond niet zodanig sterk kan worden uitgevoerd dat een brandweervoertuig hier kan opstellen zal dit voertuig, net als bij de aangrenzende/omliggende percelen aan de Parallelweg, op de Parallelweg opgesteld moeten worden.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de technische uitgangspunten aan het plan worden gesteld.

### 3.10 Gebruiksregels

- Omgevingsvergunning is geldig voor maximaal 10 jaar, hierna dient een nieuwe locatie gevonden te worden.
- Mogen niet recreatief gebruikt worden.
- Mogen niet worden ingezet als tweede (bedrijfs)woning en zijn niet toegestaan binnen een bedrijfsbestemming (behalve agrarisch).
- Zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen.

#### Toetsing

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar. Na deze periode worden de tiny houses op een andere locatie geplaatst of worden ze verkocht. De tiny houses worden als woning gebruikt en worden niet beschikbaar gesteld voor recreatie- of bedrijfsdoeleinden zoals hierboven opgenomen.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de gebruiksregels worden gesteld.

### 3.11 Richtlijnen per locatie (binnen de functie Agrarisch)

- Dient nabij de bebouwing (of in de nabijheid van de bedrijfswoning) geplaatst te worden, maar wel minstens op 30 meter afstand ten opzichte van een geur- en of geluidsbron.
- Dient milieukundig een burgerwoning te zijn.
- Niet plaatsen in een doorzicht dan wel in het open polderlandschap.
- Dient aan te sluiten op het verkavelingspatroon en op de verkavelingsrichting.
- Niet te dicht op een poldersloot plaatsen.

#### Toetsing

In voorliggende casus is geen sprake van een bedrijfswoning, het plan wordt als solitaire ontwikkeling uitgevoerd. Binnen 30 meter zijn er geen bronnen aanwezig die het voorgestelde gebruik beperken. Het gebruik als burgerwoning is hierdoor mogelijk. Bij 3.1 en 3.2 is al inhoudelijk ingegaan op de opmerkingen over de doorzichten en het bouwen nabij een sloot, volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. Voor wat betreft het verkavelingspatroon wordt gebruik gemaakt van het bestaande wandelpad. De tiny houses worden hierop haaks gesitueerd met een differentiatie in de afstand tussen de kopgevels en het wandelpad.

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die met betrekking tot de gebruiksregels aan het plan worden gesteld.

## Hoofdstuk 4 Inhoudelijke toets voorwaarden vooroverleg Gemeente Molenlanden

### 4.1 Voorwaarden

Naast de voorwaarden die in de menukaart aan tiny houses worden gesteld, heeft Gemeente Molenlanden ook naar aanleiding van het principeverzoek nog een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden overlappen voor een groot deel de voorwaarden uit de menukaart en zijn reeds inhoudelijk behandeld in hoofdstuk 3. De voorwaarden die nog niet zijn behandeld zijn hieronder opgenomen.

### 4.2 Quickscan Natuur

Er is een quickscan activiteit Flora en faunaonderzoek uitgevoerd (bijlage 5: De Roever omgevingsadvies, DARB.432.Qsf&f d.d. 21 mei 2024).

#### Gebiedsbescherming

In de quickscan wordt geconcludeerd dat stikstofuitstoot plaats zou kunnen vinden als gevolg van het planvoornemen. Geadviseerd wordt dit te onderzoeken met een stikstofberekening. Deze stikstofberekening is uitgevoerd (bijlage 6: Versluis Advies, B4241/1\_1 d.d. 18 september 2024) en hierin wordt geconcludeerd dat op basis van de resultaten uit de AERIUS-berekeningen voor zowel de gebruiks- als de realisatiefase geen stikstofdepositie valt te verwachten. Hiermee worden er geen negatieve effecten op het gebied van gebiedsbescherming verwacht.

#### Soortenbescherming

In de quickscan wordt geconcludeerd dat negatieve effecten op soorten die zijn beschermd onder de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn ten gevolge van de beoogde werkzaamheden zijn uitgesloten. Binnen het plangebied worden alleen nationaal beschermde soorten verwacht waarvoor een provinciale vrijstelling van artikel 11.54 van het Bal van toepassing is. Nader onderzoek of een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit is daarom niet aan de orde.

Door mogelijke aanwezigheid van broedende vogels binnen het plangebied is het niet mogelijk om werkzaamheden uit te voeren binnen het broedseizoen (grofweg 15 maart tot 15 juni). Gezien het feit dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van kleine marterachtige in het perceel ten zuiden van het plangebied niet is uitgesloten dient voor deze soorten rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Deze zorgplicht, beschreven onder Artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving is en blijft altijd van kracht: Degene die een flora- en fauna-activiteit of een activiteit als bedoeld in artikel 11.22, eerste lid, onder b tot en met g,

#### Conclusie

Indien er rekening wordt gehouden met de zorgplicht uit het Besluit activiteiten leefomgeving zijn er op basis van natuurbescherming geen belemmeringen om het planvoornemen te realiseren.

#### **4.3 Milieukundig bodemonderzoek**

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 7: Milon, 20241151 d.d. 27 mei 2024). Hierin wordt geconcludeerd dat het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde waarden aangetoond. De vastgestelde bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik van de locatie.

#### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de bodemgesteldheid om het planvoornemen te realiseren.

#### **4.4 Akoestisch onderzoek**

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 8: De Roever omgevingsadvies, 20240480.v01 d.d. 23 mei 2024).

#### Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

De berekende geluidbelasting van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 24 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

De berekende geluidbelasting van waterschapswegen bedraagt maximaal 46 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

De berekende geluidbelasting van hoofdspoorwegen bedraagt maximaal 62 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 55 dB overschreden maar de grenswaarde van 65 dB niet. Als maatregel kunnen de woningen zoveel mogelijk aan de oostzijde van het perceel worden gerealiseerd. Andere maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5.

## Gevelwering en woon- en leefklimaat

### Benodigde gevelwering

De gezamenlijke geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de westelijke rand van het plangebied. De vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  bedraagt dan maximaal  $62 - 33 = 29$  dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

### Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘Goed’ tot ‘Redelijk’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

### Toepassen artikel 4.105 Besluit bouwwerken leefomgeving (tijdelijk bouwwerk)

In het akoestisch onderzoek is gerekend met de waarden die gelden voor nieuwbouwwoningen. Er is echter sprake van tijdelijke woningen met een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar. Hierdoor is artikel 4.105 van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing:

#### *Artikel 4.105*

*Op het bouwen van een tijdelijk bouwwerk zijn de artikelen 4.102 tot en met 4.104 van overeenkomstige toepassing, waarbij bij een tijdelijk bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 10 jaar wordt uitgegaan van een niveau van eisen dat 10 dB of dB(A) lager is dan het in die artikelen bedoelde niveau.*

Indien toepassing aan artikel 4.105 wordt gegeven voldoet de berekende geluidsbelasting van hoofdspoorwegen aan de standaardwaarde en zijn er geen maatregelen noodzakelijk. Ditzelfde geldt voor de gevelwering van de tiny houses.

### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn er met betrekking tot geluid geen belemmeringen om het planvoornemen te realiseren.

## **4.5 Water(schap)**

### Terreinverharding

De toegevoegde verharding binnen het plangebied moet in kaart wordt gebracht, waarbij, mits er geen gebruik wordt gemaakt van puinverharding of menggranulaat.

Als gevolg van het planvoornemen zal een deel van het terrein worden verhard. Deze verharding bestaat uit het plaatsen van stelconplaten als fundering voor de tiny houses en het aanleggen van verharding in de vorm van Padvast (waterdoorlatende padverharding) bij de entree van het perceel. Padvast wordt gezien als halfverharding en wordt voor 50% meegerekend bij het bepalen van de toename aan verharding. Aan de bestaande watergangen rondom het perceel wordt niets gewijzigd.

#### *Toename verharding*

11 tiny house en 1 voorzieningengebouw	12 x 39,4 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>
Entree en parkeerplaatsen (halfverharding)	380 m <sup>2</sup> * 50%	190 m <sup>2</sup>
Oppervlakte toename verharding		<b>663 m<sup>2</sup></b>

Bij compensatie van 663 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak in open water moet 145 m nieuw water op de waterlijn worden gerealiseerd. Bij compensatie van 663 m<sup>2</sup> verharding in technische voorzieningen moet 44 m<sup>3</sup> waterberging worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft gekozen voor het realiseren van een technische voorziening.

Het Waterschap heeft aangegeven dat het aanleggen van een wadi geen meerwaarde heeft in de Alblasserwaard door de hoge grondwaterstand. Het beleid van het waterschap staat waterberging in een wadi (technische voorziening) toe, alleen een wadi in de Alblasserwaard werkt gezien de hoge grondwaterstand niet, het water kan niet goed (of niet snel genoeg) in de grond infiltreren. Als alternatief is ervoor gekozen om een groene droogvallende berging (44 m<sup>3</sup>) te realiseren. Vanuit deze waterberging kan het water via een leiding vertraagd worden afgevoerd naar de nabijgelegen sloot en ontstaat een mooier/rustiger inrichtingsbeeld. Initiatiefnemer zal erop toe zien dat de waterberging goed wordt onderhouden en deze wordt voorzien van voldoende beplanting, waardoor een . De parkeerplaatsen en wandelpaden worden uitgevoerd in Padvast. Dit is een waterdoorlatende padverharding.

#### Beschermingszone Waterkering

Er is bezien of het plangebied is gelegen in een beschermingszone van het Waterschap. Hiervoor is de vastgestelde legger waterkeringen van het Waterschap Rivierenland geraadpleegd, zie afbeelding 3. Conclusie hieruit is dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermingszone van het waterschap. Dit punt werkt dus niet belemmerend voor het planvoornemen.



Afbeelding 3 : legger waterkering

### Aansluitverplichting riolering

De tiny houses worden voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater (badkamer, keuken en wassen) aangesloten op het vuilwaterriool. Vooral nog wordt er bij het ontwerpen van de tiny houses vanuit gegaan dat de toiletten als droogtoilet worden uitgevoerd. Mocht blijken dat dit toch niet mogelijk is, wordt de gemeente verzocht of er alsnog toiletten mogen worden toegepast die worden aangesloten op het vuilwaterriool. Voor het aansluiten op het vuilwaterriool zal in overleg met de afdeling Buitenruimte van gemeente Molenlanden een pompput geplaatst moet worden.

### Ontsluiten van het perceel

De bestaande uitrit sluit aan op de Parallelweg die in eigendom is van het Waterschap. Deze bestaande uitrit is voldoende breed en hoeft niet te worden aangepast. Er is dan ook geen vergunning nodig van het Waterschap.

### Opstelplaats hulpdiensten

Nabij de entree van het perceel is een opstelplaats voor hulpdiensten gereserveerd. De huidige ondergrond is onvoldoende draagkrachtig om hierop een brandweervoertuig op te stellen. De opstelplaats en de aanrijroute zal worden verhard met stelconplaten. Hierbij zal er rekening worden gehouden met de voorschriften uit de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019. Bij de opstelplaats is een watergang aanwezig waaruit bluswater kan worden gewonnen. Daarnaast wordt een bluswatervoorziening gerealiseerd in de vorm van een droge blusleiding, die zal voldoen aan NEN1594. Dit is noodzakelijk omdat de afstand vanaf de opstelplaats naar het verst gelegen tiny house groter is dan 60 meter.

De opstelplaats zal voldoen aan de volgende kenmerken uit de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020):

### *Opstelplaatsen voor bluswaterwinning*

Waar gebruik gemaakt wordt van open water, verdient het aanbeveling om vaste vulpunten aan te wijzen en deze ook te markeren.

Een vulpunt aan open water moet voldoen aan de volgende eisen:

- De benodigde verharding van de openbare weg naar de bluswaterwinplaats en de opstelplaats voor het brandweervoertuig dient geschikt te zijn voor een asbelasting van 11,5 ton en, afhankelijk van het soort voertuig dat gebruikt wordt, een totaalgewicht 30 ton.
- De vrije opstelplaats voor het brandweervoertuig dient een afmeting te hebben van minimaal 10 x 4 meter en een vrije hoogte van 4,20 meter.
- Indien de opstelplaats haaks staat ten opzichte van de waterkant, moet op de afstand van twee meter van het einde van de opstelplaats over de volle breedte van de rijloper een verhoging (stootrand) worden aangebracht van tussen 15 cm en 20 cm hoog.
- Indien water wordt ingenomen via de zijkant moet een werkruimte beschikbaar zijn van 2- 4 meter.
- Als een specifieke vulplaats wordt gemarkeerd, dient dit te gebeuren door middel van een aanwijsbord met de tekst "NIET PARKEREN, Brandweer vulpunt".
- De verticale afstand van de opstelplaats tot de laagste waterstand mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- Bij de laagste waterstand dient er minimaal een waterdiepte beschikbaar te blijven van 100 cm, zodat er geen modder of waterplanten worden aangezogen en er ook geen kolkvorming plaatsvindt.
- Om aangroei van waterplanten te voorkomen, kan gebruik gemaakt worden van L- of U vormige betonelementen die in het water worden geplaatst en zo zorgen voor een vaste bodem en zijwand.



## **BIJLAGEN**

(bijlagen 4 t/m 10 zijn separaat toegevoegd)

## Bijlage 1 Voorschriften menukaart tiny houses

### Algemene uitgangspunten

#### **Situering**

Wordt geplaatst op minimaal drie meter afstand van de perceelgrens van derden.

Er dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden.

Hebben een onderlinge afstand van minimaal zes meter, binnen een woonkern mogen de houses aan elkaar worden gebouwd.

#### **Landschappelijke inpassing**

Dient met streekeigen beplanting te worden ingepast, waarbij binnen de woonkern extra aandacht is voor privacy.

Niet in open polderlandschap plaatsen.

#### **Waarborgen tijdelijkheid**

Dient in het geheel of in delen verplaatsbaar te zijn.

Mag niet op vaste fundering worden geplaatst.

#### **Parkeren**

Dient plaats te vinden op eigen terrein.

Dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Molenlanden.

Er mag geen extra inrit worden gerealiseerd.

Parkeren dient uit het zicht plaats te vinden.

#### **Verschijningsvorm**

De uiterlijke verschijningsvorm dient te passen in de omgeving.

De buitenzijde dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen.

Het bouwwerk dient herkenbaar te zijn als tiny of small house.

#### **Grootte**

De footprint van een tiny of small house is maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel een vliering.

Een berging mag maximaal 6 m<sup>2</sup> per house zijn en bij minimaal vier tiny of small houses mag er een gemeenschappelijke ruimte worden opgericht met een toevoeging van 10 m<sup>2</sup>.

Een overkapping dient open aan drie zijden open te zijn en is onderdeel van de footprint van 60 m<sup>2</sup>.

#### **Participatie**

Vooraf dient er overleg plaats te vinden met omwonenden (omgevingsdialoog) en dit wordt schriftelijk vastgelegd. Wij hebben een leidraad 'Participeren bij ruimtelijke initiatieven' opgesteld waar u meer informatie kan vinden over participatie en hoe dit aan te pakken. Voor een aanvraag van het bouwen van een tiny of small house kan worden gekeken naar categorie 1 op [www.molenlanden.nl/participatie](http://www.molenlanden.nl/participatie)

#### **Milieu**

De woonvorm mag geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven.

### **Technische uitgangspunten**

Dient energieneutraal te zijn.

Energieopwekking met zonnepanelen is een pré.

Regenwateropvang en filtratie vinden plaats op eigen terrein.

Indien de afstand van het perceel, waarop het tiny of small house staat, tot het riool meer dan 40 meter is, kan er gebruik worden gemaakt van alternatieve sanitatie (in overleg met het Waterschap Rivierenland).

Dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten, zoals brandweer, politie en ambulance.

Mogen aangesloten worden op nutsvoorzieningen.

Bij voorkeur wordt er een duurzame toiletvoorziening, zoals een droog- of composttoilet geplaatst.

### **Gebruiksregels**

Omgevingsvergunning is geldig voor maximaal 10 jaar, hierna dient een nieuwe locatie gevonden te worden.

Mogen niet recreatief gebruikt worden.

Mogen niet worden ingezet als tweede (bedrijfs)woning en zijn niet toegestaan binnen een bedrijfsbestemming (behalve agrarisch).

Zijn niet toegestaan op campings of andere recreatieve bestemmingen.

### **Richtlijnen per locatie** (binnen de functie Agrarisch)

Dient nabij de bebouwing (of in de nabijheid van de bedrijfswoning) geplaatst te worden, maar wel minstens op 30 meter afstand ten opzichte van een geur- en of geluidsbron.

Dient milieukundig een burgerwoning te zijn.

Niet plaatsen in een doorzicht dan wel in het open polderlandschap.

Dient aan te sluiten op het verkavelingspatroon en op de verkavelingsrichting.

Niet te dicht op een poldersloot plaatsen.

### **Indieningsvereisten**

Situatietekening bestaand en nieuw (1:500) inclusief parkeren en ontsluiting.

Plattegrond (1:100).

Gevelaanzichten en doorsneden (1:100).

Landschappelijk inpassingsplan.

Principedetails (1:5).

Begeleidend schrijven (aanleiding en toelichting).

Benodigde onderzoeken

Historisch milieukundig bodemonderzoek conform NEN-5725.

Ecologisch onderzoek.

Archeologische waarden uit het omgevingsplan kunnen mogelijk leiden tot archeologisch onderzoek.

Weidevogelgebieden en stiltegebieden kunnen mogelijk leiden tot een geluidsonderzoek.

## Bijlage 2 Stappenplan participatie categorie 1

Een uitwerking van het stappenplan per categorie

Hieronder wordt per categorie aangegeven hoe een participatietraject in te richten is. Dit geeft richting aan de initiatiefnemer om het proces in te richten. De bijlagen bevatten suggesties, er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Het stappenplan bij categorie 1

### 1. Schets de context van het initiatief

*In deze categorie gaat het om de kleinere en vaak minder gevoelige aanvragen. Een intensief participatieproces is daarom niet nodig. Vaak is het informeren van direct omwonenden al voldoende. Daarnaast is er de mogelijkheid om deze te raadplegen en om een reactie te vragen. Informeer en/of raadpleeg over de aanvraag (zo concreet mogelijk beschreven) en motiveer wat de impact is op de omgeving, ook als dit een minimale impact heeft.*

### 2. Bepaal wie mee doet

*Bij reguliere aanvragen is het vaak voldoende wanneer u de directe burens betreft in het participatietraject. Dit zijn alle eigenaren en/of gebruikers van gronden die grenzen aan uw perceel.*

### 3. Bedenk een vorm waarin je wilt participeren

*Vaak is het voeren van een kort één-op-één gesprek of het versturen van een brief of een e-mail voldoende. Wanneer u informeert, verwacht je geen directe reacties, wanneer u raadpleegt geeft u bij de berichtgeving aan hoe en waarop de omgeving kan reageren.*

### 4. Nodig de omgeving uit

*Vaak is dit een informele uitnodiging of berichtgeving.*

### 5. Voer de dialoog

*Het gesprek wordt gevoerd of reacties worden verzameld.*

### 6. Maak een logboek

*Het logboek kan bij reguliere aanvragen vrij summier beschreven worden. De aanpak uit het stappenplan is de opzet van het verslag wat bij elke aanvraag geldt.*

### 7. Deel het logboek met de betrokkenen in het verslag

*Stel de betrokken omgeving op de hoogte van het logboek. Dit bij voorkeur schriftelijk.*

### 8. Deel het verslag met de gemeente

*Zodra de reacties binnen zijn van de omgeving kan het logboek aan de gemeente overhandigd worden. Bij de kleinere aanvragen neemt de gemeente hier alleen kennis van, maar helpt het u als initiatiefnemer om bezwaar na verlening van de vergunning te voorkomen!*

### Bijlage 3 Vastleggen participatie



Op onderstaande datums hebben wij een omgevingsdialoog gehouden met de burens van onderstaande adressen. We hebben de burens uitgelegd wat onze plannen zijn, namelijk het plaatsen van 11 tinyhouses. Wij vertelde dat wij deze met zo min mogelijk overlast willen plaatsen, mocht er onverhoopt toch overlast zijn dan horen wij het graag zodat we maatregelen kunnen nemen. De bewoner van de [REDACTED] had een vraag over de sloot tussen beide percelen. Wij als ontwikkelaar hebben aangegeven dat het onze intentie is om deze sloot gehandhaafd te houden.

12-02-2024

[REDACTED]

09-04-2024

[REDACTED]

[REDACTED]