

schuur ligt in het verlengde van de voorgevellijn van de woning en voldoet dus niet aan de voorwaarde in voornoemd artikel. Omdat uw verzoek in strijd is met het bestemmingsplan kan uitsluitend met een planologische afwijkingsprocedure medewerking worden verleend. Als u uw plan verder uitwerkt en een formele aanvraag indient kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen.

3. De beoordeling van uw plan

Bij onze beoordeling hebben we onder meer gekeken of uw plan ruimtelijk inpasbaar is en past in ruimtelijk beleid. Vervolgens hebben we onderzocht welke procedure van toepassing is om te kunnen afwijken van de regels van het bestemmingplan.

Ruimtelijke inpassing

Wij hebben beoordeeld of uw plan in de omgeving past. We hebben daarbij onder meer naar de bestaande bebouwing en de landschappelijke inrichting van de omgeving gekeken. Omdat de huidige schuur wordt gesloopt en er een schuur met dezelfde afmetingen terug komt, zijn wij van mening dat er ruimtelijk gezien geen bezwaren zijn. Wel vragen wij u nader naar de dakvorm te kijken, om de landschappelijke inpasbaarheid te vergroten. Een ander punt van aandacht is de locatie van het perceel. Het perceel is dan wel gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied, maar wij zijn van mening dat gezien kenmerken van de locatie, de dichtheid van de bebouwing en de nabijheid van het stedelijk gebied, de locatie is aan te merken als vallend binnen het stedelijk gebied. Een en ander is bij een vergelijkbaar perceel ook als zodanig aangeduid.

Beleidsmatige toetsing

Omdat uw plan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan hebben we gekeken naar relevante beleidskaders. Zo is er ook getoetst aan het parkeerbeleid, waarbij uitgegaan wordt van parkeren op eigen terrein. Dit sluit aan op het gemeentelijk beleid en vormt dan ook een reden om medewerking te verlenen aan uw verzoek. Daarnaast heeft u aangegeven dat voor de realisatie van de nieuwe tiny house geen bomen gekapt hoeven te worden en het bestaande groen volledig gehandhaafd blijft. Wellicht ten overvloede willen wij vermelden dat de kadastrale grenzen in acht genomen moeten worden en niet de tiny house niet (gedeeltelijk) op gemeente grond geplaatst mag worden.

Milieu

Vanuit het beleidsthema milieu zijn er een aantal punten naar voren gekomen. De in het plan voorziene tiny house op het betreffende perceel komt ruimtelijk gezien behoorlijk dicht op de doorgaande weg Goudse Straatweg, wat van invloed kan zijn op geluidshinder. Het is van belang dat er wordt onderzocht in hoeverre deze geluidshinder van toepassing is binnen de te realiseren tiny house, en waar nodig, bij het ontwerp van de tiny house maatregelen toe te passen met betrekking tot geluidsisolatie. Hiertoe kan een zogenaamde quickscan worden uitgevoerd. Tevens is er ook verzocht om een quickscan uit te laten voeren ten behoeve van bodeminformatie en archeologie.

Volkshuisvesting

Vanuit het beleidsthema volkshuisvesting zijn er tevens een aantal punten naar voren gekomen. Per 10 november 2016 is er een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van tiny houses binnen de gemeente Oudewater, als gevolg van een aangenomen motie vanuit de gemeenteraad. Bij de resultaten van dit onderzoek zijn voor- en nadelen van tiny houses tegen elkaar afgewogen op drie grotere ontwikkelingslocaties. In aanvulling op eerder benoemde ruimtelijke en beleidskundige overwegingen, volgt uit dit onderzoek dat de ontwikkeling van tiny houses als wenselijk wordt beschouwd door de gemeente. De ontwikkeling van tiny houses wordt als een positieve ontwikkeling bestempeld.

Welstand

Het verzoek is nog niet voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (voorheen de Welstandscommissie). U heeft de mogelijkheid om het plan in het kader van 'vooroverleg' aan de welstandscommissie voor te leggen. Hierover kunt u contact met ons opnemen met de contactgegevens onderaan deze brief.

Draagvlak

Tegen een vergunning en planologische procedure kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Om te voorkomen dat u vertraging oploopt door bezwaren, raden wij u aan eerst uw plannen met uw burens te bespreken voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient. U bent als aanvrager verantwoordelijk voor het tijdig creëren van draagvlak. Dit voorkomt vaak langlopende juridische procedures. De wijze waarop u uw plan met de burens afstemt staat vrij. We gaan ervanuit dat u minimaal de burens tijdig informeert.

4. Wat zijn de voorwaarden voor de planuitwerking?

Het is belangrijk dat u onderbouwt wat de gevolgen zijn van het plan. De punten zoals benoemd onder "3. De beoordeling van uw plan" dienen hierin te worden meegenomen. Hieronder geven we aanvullende aandachtspunten mee voor de onderbouwing. Als u hier rekening mee houdt in de uitwerking, vergroot dit de slagingskans en de doorlooptijd.

Precedentwerking

Zoals omschreven wordt de ontwikkeling van tiny houses als positief bestempeld. Er wordt verzocht om duidelijke kaderstelling om zodoende effectief precedent te kunnen scheppen (ofwel heldere kaders stellen, zodat aanvragers van tiny houses zich in de toekomst kunnen beroepen op de uitwerking van uw plannen). Een belangrijk kader hierbij is duurzaamheid, zoals voorgeschreven onder het volgende kopje.

Duurzaamheid

U wordt aangemoedigd om bij te dragen aan de nationale doelstellingen omtrent duurzaamheid, onder meer door rekening te houden met een reductie in uw energiebehoefte (bijvoorbeeld door extra te isoleren) en door duurzame energie op te wekken (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen). Naast dat u hiermee een bijdrage levert aan een beter milieu/klimaat, voorkomt u hiermee toekomstige kosten door nieuwe wet- en regelgeving en bewerkstelligt u een kostenbesparing. Voor vele maatregelen kunt u ook subsidie krijgen, bijvoorbeeld voor het opwekken van duurzame energie en fiscale aftrek voor extra isolerende maatregelen. De gemeente kan u ondersteunen bij het vinden van duurzame oplossingen voor uw plan. Meer informatie kunt u vinden op het online energieloket van gemeente Woerden: www.jouwhuislimmer.nl. De gemeente streeft naar een klimaatbestendig Oudewater. Naast de maatregelen die de gemeente neemt, zoals het aanleggen van greppels, hebben we uw hulp hard nodig. Zo kunt u uw regenpijp afkoppelen van het riool en het water opvangen in een regenton of weg laten zakken in de tuin. Of vervang uw terrastegels door groen. Ook kunt u een groen dak aanleggen. Wist u dat een groen dak, ook isoleert in de winter en verkoelt in de zomer? Hiervoor kunt u bij de gemeente subsidie krijgen. Kijk op www.oudewater.nl/klimaat voor meer informatie.

5. Voor uw plan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Of uw plan daadwerkelijk haalbaar is, hangt onder andere af van de uitkomst van de benodigde planologische procedure.

Bestemmingsplanprocedure

Indien u voldoet aan de in deze brief gegeven voorwaarden voor de planuitwerking, en indien vervolgens uit het uitgebreide onderzoek blijkt dat dit nader uitgewerkte plan haalbaar is, kunt u een verzoek indienen om (een deel van) het bestemmingsplan te herzien. Dit wordt ook wel een zogenaamd 'projectbestemmingsplan' of 'postzegelbestemmingsplan' genoemd. In deze procedure kunt u in overleg met de gemeente een bestemmingsplan opstellen. Een bestemmingsplan bestaat uit de onderdelen toelichting, regels en verbeelding. Het opstellen van een bestemmingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken kunt u laten uitvoeren door een onafhankelijke adviseur in te huren.

De gemeente begeleidt u daarnaast graag bij het opstellen van het conceptbestemmingsplan. De gemeente beoordeelt vervolgens het conceptbestemmingsplan en toetst de onderzoeksresultaten. Als hieruit blijkt dat er geen verdere belemmeringen zijn, kan de bestemmingsplanprocedure gestart worden met het plegen van overleg met relevante instanties en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. De procedure eindigt met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Om uw gewenste plan te kunnen realiseren, dient u vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning in. De kosten voor de onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor u als aanvrager. Deze kosten vindt u in de legesverordening. Dit is bovenop de legeskosten voor een omgevingsvergunning. Het is dus mogelijk om uw voornemen met een zogenaamde uitgebreide zelfstandige planologische procedure mogelijk te maken. Goedkeuring van deze planologische procedure is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Coördinatieverordening Oudewater 2010

De gemeente Oudewater heeft een coördinatieverordening. Deze verordening maakt het mogelijk om eventueel gelijktijdig met de planologische procedure een omgevingsvergunning bouwen te verlenen. Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u dit aangeven voordat u een verzoek indient om (een deel) van het bestemmingsplan te herzien of bij uw aanvraag om een omgevingsvergunning.

Let op: per 1 juli 2022 wordt de Omgevingswet van kracht. Dit betekent dat een formele aanvraag omgevingsvergunning of een planologische procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening op basis van de nieuwe regels van de Omgevingswet wordt behandeld. Voor complexe omgevingsvergunningaanvragen met een uitgebreide procedure is leidend het moment van indiening van de aanvraag. Voor bestemmingsplanprocedures is het moment wanneer het ontwerp ter inzage wordt gelegd leidend. Dit betekent dat, gelet op de voorbereidingstijd van omstreeks een half jaar, de bestemmingsplanverzoeken op uiterlijk 1 januari 2022* schriftelijk en volledig onderbouwd moeten zijn ingediend. In de aanloop naar de invoering van de Omgevingswet worden de werkprocessen voor complexe initiatieven aangepast. Er komt meer aandacht voor het voortraject met behulp van een intake- en omgevingstafel. Voor meer informatie over de wet en het overgangsrecht kunt u terecht op www.iplo.nl. Met de invoering van de Omgevingswet start ook het digitaal stelsel en een nieuw Omgevingsloket, meer informatie over het nieuwe digitale stelsel met het Omgevingsloket vindt u op www.pre.omgevingswet.nl. (*of zoveel later, indien de wet opnieuw wordt uitgesteld).*

