Raadsvoorstel: Z/21/720329/D-773519
Onderwerp: **Verklaring van geen bedenkingen voor het plaatsen van 10 tiny houses voor 10 jaar bij Waaldijk 9 te Dalem.**

Datum: 20 oktober 2021
Portefeuillehouder: Ro van Doesburg
I&O: 28 oktober 2021
B&A / Raadsvergadering: 11 november 2021/ 25 november 2021
Opsteller: Weijden, Emese van der
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen voor het plaatsen van 10 tiny houses voor 10 jaar bij Waaldijk 9 te Dalem.

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plaatsen van 10 tiny houses voor 10 jaar bij Waaldijk 9 te Dalem.

Aanleiding:

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend om op het perceel Waaldijk 9 tijdelijk (voor de duur van tien jaar) 10 tiny houses te realiseren. Het betreft de activiteit ‘strijd bestemmingsplan’ en de activiteit ‘bouw’ voor één geplaatste pilot tiny house. Voor de plaatsing van de tiny houses en voorzieningen worden afzonderlijke omgevingsvergunningen aangevraagd voor de activiteit ‘bouwen’. Het perceel Waaldijk 9 ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en heeft hierin de bestemming ‘agrarisch met waarden – kleinschalig en reliëf’. De toegekende bestemming staat het beoogde gebruik niet toe. Om medewerking te verlenen is het nodig om van het bestemmingsplan af te wijken. Om af te wijken van het bestemmingsplan dienen wij gebruik te maken van de uitgebreide procedure (project omgevingsvergunning). Een project omgevingsvergunning vereist in beginsel een verklaring van geen bedenkingen van uw raad. Uw raad heeft bepaalde categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Omdat de beoogde tiny houses niet in een categorie vallen die door uw raad is aangewezen, is er een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Beoogd effect:

De druk op de woningmarkt is sinds een aantal jaren ongekend hoog, met name in de Randstad en zijn randgemeenten. De grote druk op de woningmarkt zorgt voor een andere denkwijze over wonen en ideeën over alternatieve woonwijzen. Een populaire nieuwe woonvorm is tiny houses. Kleine woningen met een duurzaam gedachtegoed.

In het Gorcums coalitieakkoord 2018-2022 staan de doelstellingen ‘’iedere Gorcumer heeft recht op passende woonruimte’’ en ‘’we moeten verduurzamen’’. De woonvorm tiny houses wordt specifiek genoemd in het coalitieakkoord.

Tiny houses zijn een relatief nieuwe woonvorm welke in andere gemeentes in Nederland met succes tot uiting komen. Door een vergunning te verlenen voor een duur van 10 jaar krijgt het plan een kans te ontwikkelen en te bloeien. Na de 10 jaar kan het plan geëvalueerd worden om te zien of tiny houses een succesvolle oplossing bieden voor de bewoners, de buurt en of de vraag naar dergelijke woonoplossingen blijft bestaan.

De beoogde doelgroep van de tiny houses zijn mensen die het leuk vinden om met de natuur en op een gemeenschappelijke wijze te leven.

Argumenten:

1.1 Goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing

De initiatiefnemer heeft aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing met benodigde onderzoeken

aangetoond dat de plannen haalbaar zijn en veilig kunnen worden uitgevoerd. Ook hebben de plannen geen negatieve lange termijn invloed op het perceel.

1.2 Pilot alternatieve woonvormen is wenselijk

Dit is een tijdelijk project om te ontdekken hoe succesvol alternatieve woonwijzen kunnen zijn.

Risico's:

1.1 Beroep

Tegen de af te geven omgevingsvergunning staat beroep open. Er zijn door 11 buren, voornamelijk wonend aan Het Wiel te Dalem, zienswijzen ingediend tegen de voorliggende plannen. Het risico dat er beroep wordt ingediend is dus aanwezig.

1.2 Geen risico op planschade

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat eventuele kosten in tegemoetkoming van planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de plankosten die de initiatiefnemer moet betalen vastgelegd in deze overeenkomst.

Financiën:

Dit plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten en eventuele planschade te verhalen.

Participatie:

De initiatiefnemers hebben contact opgenomen met de buurt en meerdere buren uitgenodigd om in de pilot tiny house te komen kijken. Van dit aanbod is gebruik gemaakt.

Verschillende aandachtpunten van omwonenden zijn opgenomen in het plan. Zo worden de tiny houses aangesloten op de riolering en is de hoogte van de tiny houses aan de zijde van Het Wiel verlaagd tot 4 meter.

Echter is een groot aantal omwonenden geen voorstander van het plan. De buurt maakt zich onder andere zorgen over verlies van uitzicht en groen en verschillende soorten potentiële overlast. Een verandering in de wijk kan als vervelend ervaren worden, echter doen de aangedragen argumenten niet af aan de ruimtelijke aspecten welke de aanvrager heeft onderbouwd.

Bijgevoegd vindt u de nota van zienswijze (zie document met de naam 'ontwerp besluit verklaring van geen bedenkingen: nota van zienswijze').

Communicatie:

De aanvraag omgevingsvergunning en de ter inzage legging van de stukken zijn gepubliceerd.
In maart 2021 heeft de behandelend ambtenaar een brief verzonden naar 18 omliggende huishoudens om hen te informeren over het plan en in de mogelijkheid te stellen de stukken op te vragen. Hier is gebruik van gemaakt.

De indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd om in te spreken tijdens de I&O sessie op 28 oktober.

De aanvrager wordt per brief in kennis gesteld van het besluit op de aanvraag. Tevens wordt het besluit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Duurzaamheid:

Door de kleine oppervlakte zijn tiny houses een duurzame woonvorm. Daarnaast zijn tiny houses verplaatsbaar, na afloop van het project op deze locatie kunnen de tiny houses vervoerd worden naar een nieuwe locatie. Op die manier kunnen de huisjes lange tijd gebruikt worden.

Vervolgproces:

Op 28 oktober 2021 staat een I&O sessie met de raad gepland, 11 november 2021 staat een B&A sessie met de raad gepland.
Op 25 november 2021 kan er in de besluitvormende raad worden besloten over de verklaring van geen bedenkingen.

Als er een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven kan er een omgevingsvergunning voor het gebruik worden verleend. Voor de tiny houses geplaatst kunnen worden dient er per stuk een bouwvergunning aangevraagd te worden zodat gecontroleerd kan worden of de tiny houses qua uitstraling, omvang en veiligheid voldoen aan de eisen van de gemeente.

Bijlagen:

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 28 oktober 2021
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit: een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plaatsen van 10 tiny houses voor 10 jaar bij Waaldijk 9 te Dalem.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 november 2021

Griffier, Voorzitter,