

Gecombineerde I&O en B&A Tiny Houses

Donderdag 16 mei 2024



**Gemeente
Gorinchem**

Situatietekening Klein Dalem

januari 2024



- 7.1 Tiny Houses met huisnummers
- Bestaande bomen (indicatief)
- Nieuwe (voornamelijk) inheemse bomen en solitaire heesters
- Nieuwe fruitbomen voor boomgaard
- Te versterken groenstructuur met voornamelijk inheemse, deels wintergroene heesters
- Vijver met natuurvriendelijke oevers en pompput brandweer
- Perceelssloot (bestaand)
- paden van puingranulaat met donkergrijze kiezels t.b.v. brandweer en toegang tot tiny houses
- Autoparkeerplaatsen op terrein Garage van den Bergh
- Grasland extensief maaibeheer met kruiden en bloemen
- Moestuin
- Grens woongedeelte kavel 814

Aanleiding in het kort (1v2)

Plaatsen 10 Tiny Houses bij Waaldijk 9 (Dalem) is een pilot voor 10 jaar

- Op basis van Gorcums Coalitieakkoord 2018-2022
- Om te ontdekken hoe succesvol alternatieve woonvormen zijn

Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 13 november 2020

- 10 Tiny houses van maximaal 30 m2 met veranda van maximaal 15 m2
- De hoogte van de 5 huisjes aan de westzijde (kant omwonenden) is max. 4m
- De hoogte van de 5 huisjes aan de oostzijde is max. 5m (met klein hoogteaccent van 6m)
- Uitgebreide procedure van toepassing met terinzagelegging en zienswijzemogelijkheid
- Aanvraag betreft het afwijkend gebruik en de bouw van 1 tiny house

Raad geeft verklaring van geen bedenkingen af op 25 november 2021

Aanleiding (2v2)

B&W verleent omgevingsvergunning op 23 maart 2022

Beroep

Vergunning wordt aangevochten door 2 eisers in beroep (omwonenden)

Rechtbank doet tussenuitspraak op 20 januari 2023

Rechtbank oordeelt dat er een motiveringsgebrek is. Beter motiveren:

- dat er voor de huisjes aan de oostzijde hoogteaccenten van 6m aanvaardbaar zijn
- dat het gevraagde niet in strijd is met Provinciale Omgevingsverordening (landschapscriteria)

Gemeente krijgt gelegenheid om motiveringsgebrek te herstellen

Einduitspraak Rechtbank Rotterdam op 29 augustus 2023

Motivering hoogteaccenten en landschappelijke inpasbaarheid nog steeds onvoldoende

Rechtbank vernietigt de vergunning

Wat nu na de uitspraak van de Rechtbank?

Het college moet opnieuw beslissen op de aanvraag

Besluit om motiveringsgebrek te herstellen met advies onafhankelijke deskundige (Buro SRO)

- Overleg met huisadvocaat, provincie Zuid Holland, Buro SRO, Dorp Stad & Land (DSL) en initiatiefnemer(s)

Buro SRO adviseert:

- dat het plan past binnen criteria van Provinciale Omgevingsverordening en Omgevingsvisie (ruimtelijke kwaliteit / landschap)
- dat ook de hoogteaccenten passend zijn (5 huisjes aan oostzijde mogen gedeeltelijk 6 m hoog zijn)

Provincie bevestigt dat het plan past binnen de criteria van de Prov. Omgevingsverordening

Dorp Stad & Land vindt dat de ontwikkeling de kwaliteiten van het gebied (NHW) niet aantast

Conclusie: het motiveringsgebrek is hersteld

Vervolgproces

Ter inzage legging

- Ontwerpbesluit v.v.g.b. (Raad) samen met een ontwerpbesluit vergunning (B&W) ter inzage
- Tijdens terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend

Raadsbesluit over v.v.g.b.

- Raad besluit over afgifte v.v.g.b. na beoordeling zienswijzen

V.v.g.b. afgeven of weigeren

- Motiveringsgebrek is hersteld met stedenbouwkundig advies onafhankelijke deskundige
- Provincie onderschrijft advies
- Besluit op grond van ruimtelijke overwegingen (goede ruimtelijke ordening j/n)

College besluit over afgifte vergunning

VRAGEN?



Gemeente
Gorinchem

Dank voor jullie aandacht!

Paul Speé



Gemeente
Gorinchem