Raadsvoorstel: Z/21/710219/D-751060
Onderwerp: **Verklaring van geen bedenkingen Waaldijk 20**

Datum: 3 juni 2021
Portefeuillehouder: Ro van Doesburg
I&O: 17 juni 2021
B&A / Raadsvergadering: 2 september 2021 / 23 september 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 20 te Dalem.

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het gebruik en bouwen van 10 tiny houses voor de duur van 10 jaar op het perceel nabij Waaldijk 20 te Dalem.

Aanleiding:

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend om op het perceel Waaldijk 20 tijdelijk (voor de duur van tien jaar) 10 tiny houses te realiseren. Het betreft de activiteit ‘strijd bestemmingsplan’ voor de daadwerkelijke bouw van de tiny houses worden afzonderlijke omgevingsvergunningen aangevraagd voor de activiteit ‘bouwen’. Het perceel Waaldijk 20 ligt in het bestemmingsplan ‘buitengebied’ en heeft hierin de bestemming ‘agrarisch met waarden – kleinschaligheid 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. Wij kunnen geen gebruik maken van de ‘kruimelregeling’ omdat het bouwplan moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Om af te wijken van het bestemmingsplan dienen wij gebruik te maken van de uitgebreide procedure (project omgevingsvergunning). Een project omgevingsvergunning vereist in dit geval een verklaring van geen bedenkingen van uw raad.

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 is een relatief nieuwe woonvorm waar in andere gemeenten in Nederland met succes gebruik van wordt gemaakt. 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 en omwonenden én 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. Gezien de tiny houses bij een van de oudste biologische boomgaarden van Nederland geplaatst worden en de eigenaren bezig zijn met kunst is het idee om onder andere ruimte te bieden aan (Gorcumse) kunstenaars en onderzoekers.

Argumenten:

1.1 Er is een 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 Het plan is tijdelijk
Dit is een tijdelijk project om te ontdekken hoe succesvol alternatieve woonwijzen binnen de gemeente Gorinchem kunnen zijn.

1.3 Er is één zienswijze
Eén omwonende van Waaldijk 20 heeft tijdens de inzage van de plannen een zienswijze ingediend.
Wij hebben kennis genomen van deze zienswijze, op dit moment biedt de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van de aanvraag.

Als bijlage ontvangt u de nota van zienswijze.

Risico's:

1.1 Beroep
Tegen de af te geven omgevingsvergunning staat beroep open.

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 te verhalen.

Participatie:

De initiatiefnemer heeft met zijn directe buren gesproken. De buren hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Een ieder had tijdens de periode dat de stukken ter inzage lagen de mogelijkheid op het ontwerp besluit met ruimtelijke onderbouwing met een zienswijze te reageren. Hiervan is door één buurtbewoner gebruik gemaakt.

Communicatie:

De aanvraag omgevingsvergunning en de ter inzage legging van de stukken zijn gepubliceerd.
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 en het gebruik van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen zijn tiny houses een duurzame woonvorm.

Vervolgproces:

Zodra de vergunning verleend is en de beroepstermijn is afgelopen kunnen de voorbereidingen getroffen worden om tiny houses te plaatsen.

Voor de tiny houses gebouwd en geplaatst kunnen worden dient er per stuk een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de activiteit bouwen.

Bijlagen:

- Nota van zienswijze
- Conceptbesluit

- Bijlagen bij conceptbesluit

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

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 3 juni 2021.
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit: een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het gebruik en bouwen van 10 tiny houses voor de duur van 10 jaar op het perceel nabij Waaldijk 20 te Dalem.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 september 2021.

Griffier, Voorzitter,