Voordracht initiatiefnemers Boomgaard de Fazant, Fred en Carlijn Klercq
10 Tiny Houses aan de Dalemse Zeiving 02-09-2021

Inleiding

Graag maken wij gebruik van deze gelegenheid om het belang van ons plan toe te lichten, daarbij te benadrukken dat het, zoals uit alle adviezen blijkt, ruimtelijk zeer goed inpasbaar is en tevens willen wij ingaan op een aantal onjuistheden die in de zienswijze naar voren zijn gebracht.

Het Plan

Wij wonen en werken op een heel bijzondere plek en zijn ons heel bewust van het kwetsbare gebied waarin wij wonen. Onze hoogstam- boomgaard maakt onderdeel uit van een prachtig gebied waarin natuurwaarden en cultuurhistorische waarden samengaan. Onze boomgaard willen wij verder ontwikkelen met de versterking van deze waarden.
Onze boomgaard is van een behoorlijke omvang namelijk 8.5 ha met fruitbomen van soms al bijna 50 jaar oud. Het bijzondere dat wij in ons gebied ervaren willen wij openstellen en delen met anderen, die ook van natuur en rust houden, door het realiseren van 10 tiny houses. Tijdelijk, voor de periode van 10 jaar met een tussentijdse evaluatie van de gemeente. Wij vinden deze evaluatie erg belangrijk omdat het voor ons ook nieuw is. Het is dus bepaald onjuist en schept een verkeerd beeld om de toekomstvisie erbij te betrekken en te praten over nog eens 10 huisjes of 15 seizoen kampeerplaatsen of andere ontwikkelingen. Dit is in het voorliggende plan pertinent niet aan de orde!
Wij hebben natuurlijk wel gedacht over de toekomst van de boomgaard. Maar ook wij willen eerst zien hoe het loopt. Mochten deze gedachten na de realisatie van 10 Tiny Houses en de tussentijdse evaluatie tot een verdere uitwerking komen, dan komen wij daar te zijner tijd op terug en kan er alsdan daarover beslist worden. Dat ligt dus volledig open en daaraan wordt geen afbreuk gedaan door dit plan.

Ik licht het plaatje nog als volgt toe:

- Boomgaard 8.5 ha
- Bestaande toegang vanaf de Dalemse Zeiving
- Inpassing van 10 kleinschalige duurzame huisjes aan de binnenzijde van de bosrand, opgaand in het landschap, geheel onzichtbaar vanaf de dijk en vanaf Fort Vuren (zie plattegrond)
- Parkeren op eigen terrein (in grasbetonstenen)

Omvang huisjes
Er wordt ten onrechte onduidelijkheid verstrekt over de omvang van de huisjes. De uitgangspunten zijn echter volstrekt helder:

- Maximaal 30 m^2 bebouwd oppervlak per Tiny House. In totaal gaat het dus om slechts 300 m^2 bebouwd oppervlak in onze 85.000 m^2 grootte boomgaard. Het zijn dus beslist wel tiny houses die in alle opzichten aan de criteria hiervoor voldoen.
- Per huisje is een aangebouwd terras of veranda van maximaal 15 m^2 mogelijk. Ook dit is gebruikelijk bij tiny houses.
- De maximale nokhoogte is 5 meter, dus geen 6.
- Toepassing van een kap is verplicht.

Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO
De status NHW en UNESCO betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn.
In de nota kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt bouwen in de verboden kringen van de NHW kritisch bezien tenzij verdichting een kans biedt voor een kwaliteitsimpuls en als er een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd.
Denk wat dat betreft ook aan de recreatieve ontwikkeling die op Fort Vuren zelf al plaatsvindt. Ook ons plan voldoet hier volkomen aan.
Naar aanleiding van hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht is door de gemeente nogmaals zekerheidshalve advies ingewonnen.
Daarbij is duidelijk naar voren gekomen dat de recente aanwijzing tot werelderfgoed geen zwaardere bescherming biedt dan voorheen. Het is dan ook beslist onjuist dat de plannen van ons, waar wij al jaren mee bezig zijn en die uitgebreid en volledig zijn getoetst, nu ineens niet meer zouden kunnen of aangehouden zouden moeten worden om nog elders advies in te winnen.

Ingewonnen adviezen
Al in 2017 is er door Stichting Dorp, Stad en Land het landschapsadvies uitgebracht vanwege de ontwikkeling in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vanuit de landschappelijke waarden waren er toen al geen bedenkingen. Wel enkele aanbevelingen voor verdere uitwerking en die zijn meegenomen.
Naar aanleiding van de recente discussie is het plan nogmaals voorgelegd aan Stichting Dorp, Stad en Land. Het laatste advies is recent, op 25 augustus 2021, afgegeven. Daarbij zijn de kernkwaliteiten van de NHW nogmaals beoordeeld. Het landschapsadvies is positief waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat plannen voorstelbaar en passend zijn in de ruimtelijke omgeving.
Het plan met het advies van Stichting Dorp, Stad en Land is ook doorgestuurd naar het Kwaliteitsteam NHW.
In de zienswijze is aangegeven dat een HIA (Heritage Impact Assessment) moet worden ingezet. Dat is nadrukkelijk niet juist. Deze wordt alleen ingezet bij grote ruimtelijke ontwikkelingen of -ingrepen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft ook aangegeven een HIA in dit geval niet noodzakelijk te vinden. De conclusie is dan ook dat het plan voldoet aan alle voorschriften.

Omgevingsdialoog
Niet alleen de gemeente is in dit plan niet over een nacht ijs gegaan en heeft zorgvuldig allerlei adviezen ingewonnen. Ook wij hebben alle buren vroegtijdig ingelicht over het initiatief. Er zijn totaal geen bezwaren geuit, ook niet door onze drie directe buren, wonende aan de Waaldijk. De heer Verschoor hebben wij niet in de eerste ronde benaderd omdat hij verder van ons af woont op circa 300 meter van de toekomstige tiny houses. Naar aanleiding van de bezwaren die hij heeft geuit hebben wij contact met hem gezocht. Helaas bleek hij niet bereid om een bezoek te brengen aan onze boomgaard om met eigen ogen te kunnen zien dat er geen negatieve impact is op de ruimtelijke omgeving en verder in gesprek te gaan over ons plan, hetgeen wij zeer betreuren.
Zijn zienswijze is overigens op persoonlijke basis ingediend. Hij stelt op te komen voor Fort Vuren, terwijl Fort Vuren zelf, dan wel bepaalde Stichtingen die als doel hebben het belang van dit Fort dan wel de NHW te beschermen, helemaal geen bezwaar hebben ingediend.

Tenslotte

Ik sluit af. Juist omdat wij ons zo bewust zijn van de bijzondere kenmerken van het gebied en de natuurwaarden is uitgebreid onderzoek verricht met onder andere een flora- en faunaonderzoek, berekening stikstofdepositie etc. Uit al deze onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van de tien tijdelijke huisjes goed mogelijk is zonder dat er sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden en zonder storende milieuaspecten, waarbij beslist geen schade aan natuur- of landschapselementen worden toegebracht. Wij willen dat zelf ook niet. Ons eigen huis staat er ook. Wij koesteren onze bijzondere boomgaard. Wij willen dit alles zelf niet in gevaar brengen. Juist dat maakt dat wij uiterst zorgvuldig met ons terrein en omgeving willen omgaan. We willen ook dat onze toekomstige medegebruikers, de bewoners van de tiny houses, dat doen. Het betreffen hier mensen die van de natuur en rust houden, die bereid zijn om in de kleine woning eenvoudig te leven en die geen overlast veroorzaken. Daarbij willen wij voorts ook een beeld-en kwaliteitsplan vastleggen in de huurovereenkomsten zodat we allemaal op dezelfde lijn zitten.

Natuurlijk is het onderhoud van een boomgaard kostbaar en zal de realisatie van een huisje financieel bijdragen aan onderhoud en instandhouding van onze boomgaard. Maar we zijn niet uit op financieel gewin. Wel willen wij onze prachtige plek delen met anderen en daarbij tevens een bijdrage leveren aan de grote woningnood die er heerst. Op deze wijze willen wij onze plek samen met anderen een impuls geven en nog veel mooier maken.

Fred en Carlijn Klercq