Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 28 oktober 2021
Verklaring van geen bedenkingen voor het plaatsen van 10 tiny houses voor 10 jaar bij Waalwijk 9 te Dalem
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer L. Onvlee
Raadsgriffie:	de heer H. Sepers
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie - VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief- Fractie van Maaren
Portefeuillehouder:	de heer R. van Doesburg
Ambtelijk:	mevrouw E. van der Weijden
Insprekers:	mevrouw P. Schröder en de heer J.R. van Manen, DHC advocaten (advocaat van de buren).
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Hij licht het doel van deze sessie toe.

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

We presenteren u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeven van het plaatsen van 10 tiny houses bij Waaldijk 9. De aanvrager heeft met onderzoeken aangetoond dat het plan haalbaar en inpasbaar is. De omwonenden van het plangebied ervaren dit echter anders. Het is aan u, als raad, om de ruimtelijke inpasbaarheid te beoordelen.
Samenvattend gaat de aanvraag over een omgevingsvergunning voor 10 tiny houses met een maximale oppervlakte van 30 m2 en een bouwhoogte van wisselend 4 of 6 meter welke 10 jaar kunnen blijven staan en bedoeld zijn voor bewoning. Bij het ontwerp zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en goedgekeurd door de omgevingsdienst Zuid-Holland zuid.
De gemeenteraad wordt verzocht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning. Een verklaring van geen bedenkingen kan alleen geweigerd worden op grond van ruimtelijke argumenten.

De voorzitter geeft eerst het woord aan de insprekers.

Mevrouw Schröder bedankt voor de gelegenheid om in te spreken over haar tiny houses project. Al twee jaar geleden is het initiatief genomen samen met de heer en mevrouw Van den Berg om dit project te ontwikkelen. Alle benodigde onderzoeken zijn aangeleverd, er is overlegd met de buren en de personen zijn geselecteerd voor de bewoning van de eerste zeven huisjes. Na drie jaar wil men evalueren en eventueel uitgroeien naar 10 huisjes. Zij schetst de visie en uitgangspunten. Het gaat om eenvoudig in een rustige groene omgeving wonen, zelfvoorzienend voor een klein ecologische voetafdruk. Eigen energie opwekken, hergebruik van regenwater. Er komt wel een rioolaansluiting op verzoek van het waterschap. Voorzieningen als wasmachines worden gedeeld en op termijn ook de vervoermiddelen. De biodiversiteit van het terrein wordt vergroot en het project wordt ingepast in het open karakter van het gebied. Dat is in de ruimtelijke onderbouwing het uitgangspunt.

De buren zijn vanaf de start betrokken bij het project. Eind 2019 zijn bewaren duidelijk geworden en is de opzet aangepast om aan de wensen van de buurt tegemoet te komen. De ontsluiting is verplaatst, de ingang is alleen vanaf de Waaldijk en parkeren vindt plaats op het terrein van Van den Berg. Aan de slootkant komt een extra groenstrook met begroeiing die groen blijft. Verplicht is stoken met hoog rendement houtkachel en rookafvoer met een filter dat fijnstof afvangt. In het dossier is een en ander terug te lezen. Men blijft streven naar goede samenwerking met de buren. Het is een pilot aansluitend bij de nieuwe woonvisie van Gorinchem. Zij wil aansluiten bij de ambities inzake duurzaamheid en vergroening. Tiny house projecten op agrarische grond kunnen een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood.

De heer Van Manen schetst de groene oostkant van Gorinchem, Dalem. Hij voert het woord namens veel andere bewoners van Dalem. Velen hebben gevraagd om hier geen medewerking aan te verlenen. Voor het plan bestaat geen draagvlak. Hij noemt het een mobile home park. Er is geen sprake van tiny houses. Hij noemt ook de houtkachels die overlast zullen veroorzaken. Het raakt de bewoners vooral dat het kostbare groene landschap wordt opgeofferd. Er is geen sprake van een zorgvuldige inpassing in het landschap. Er wordt groen opgeofferd voor woningbouw. Het is onwenselijk en niet passend. Cliënten hebben al twee uitgebreide zienswijzen ingediend en dat heeft geleid tot kleine cosmetische aanpassingen. De zienswijze van september laat ook zien wat er mis is met het plan. Cliënten willen niet dat het een papieren dossier wordt. Er moet een verklaring van geen bedenkingen komen voor de tien tiny houses voor tien jaar. Het is een alternatieve woonwijk of een mini camping. Er worden gasflessen gebruikt. Het lijkt op een vakantiepark. In het Lingebos zou het niet misstaan. Hij noemt de bouwhoogte van 4 tot 6 meter. Het gaat om agrarisch gebied met een open karakter. Op 16 december 2017 heeft de raad het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. In 2012 is een motie aangenomen over het niet toestaan van extra gebouwen aan de Merwededijk en Waaldijk. Nu is er een plan voor 10 geheel nieuwe gebouwen. De raad zou in strijd met het eigen ruimtelijk beleid handelen als hiermee ingestemd wordt. Sinds 2012 is er steeds voor gewaakt dat de groene en open structuur behouden blijft. Nu zou er meer dan 300 m2 bebouwing bij komen. Wat groen is moet groen blijven. Het college wil een omgevingsvergunning verlenen voor de periode van 10 jaar. Dit is ook geen structurele oplossing voor de wooncrisis. Dat komt door gebruik maken van de kruimelgevallen regeling. Na tien jaar moet alles weer weg. Dan moet men opnieuw een nieuwe woning zoeken. Zijn cliënten verzoeken de raad voor de woningnood permanente oplossingen te zoeken en als goed rentmeester op te treden als het gaat om het groen aan de Waaldijk. Locatie waaldijk 20 is anders want daar komen de tiny houses op een groter gebied en gaan op in het landschap. Dat is een significant verschil met waaldijk 9. Hier is het detonerend met de omgeving. De heer Van Manen wijst op het belang van een goede ruimtelijke ordening. De eigenaar van het perceel wil het perceel meer rendabel exploiteren. Het mooie stukje groen moet geld gaan opleveren. Het is een opmaat voor permanente bebouwing. De raad wordt voor een karretje gespannen. Hij vraagt de raad dit meer dan kritisch te toetsen en hieraan geen medewerking te verlenen.

De voorzitter bedankt de insprekers voor hun inbreng.

De heer Van Willigen merkt op dat de heer Van Manen verschillende termen gebruikte voor de tiny houses. Waalwijk 20 zou een heel andere situatie zijn. Als er bij Waaldijk 9 bomen geplant worden, zou het dan wel voldoen?

De heer Van Manen merkt op dat het iedereen aan het hart gaat als er gebouwd wordt in een groen gebied. Een deel van Hoog Dalem zou hier wel voor ingericht kunnen worden. Hij vindt de parallel met een minicamping terecht. Bomen zouden lang moeten groeien voordat ze het zicht wegnemen zoals bij Waalwijk 20.

De heer Klein vraagt of de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht naar aanleiding van overleg met de bewoners ook met de bewoners gedeeld zijn. Is de heer Van Manen daarna erbij betrokken of al eerder?

De heer Van Manen antwoordt dat na de eerste zienswijze de plannen zijn aangepast. Voor de laatste aanpassing is hij hierbij betrokken geraakt. Cliënten zijn geinformeerd over de plannen maar voor een voldongen feit geplaatst.

Mevrouw Van der Weijden geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Zij licht de aanvraag nader toe. Het is aan de raad om de belangen af te wegen. Er komt wel een aansluiting op de riolering. Parkeren gebeurt op het achter terrein van het garagebedrijf. Er is nog geen bouwaanvraag. De bebouwing zal een natuurlijke uitstraling krijgen. Het plangebied wordt getoond en een impressie van de bouwmassa's.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

De heer Klein vraagt of er ook tekeningen zijn van de gebouwen die maximaal 6 meter hoog mogen worden.

Mevrouw Van der Weijden zegt dat er nog geen bouwtekeningen zijn want er wordt nog geen bouwvergunning verleend.

Mevrouw Hamann vraagt of het koop of huur is en wat de kosten zijn.

Mevrouw Van der Weijden antwoordt dat de mensen eigenaar worden van het tiny house en dat voor de grond huur betaald wordt.

De heer Van Santen vraagt aan mevrouw Schröder hoe zij kijkt naar de gemeenschap na tien jaar. Hij heeft veel bezwaren gehoord en vraagt of er nog een bezwaarprocedure loopt en zo ja wanneer daar een terugkoppeling van komt.

Mevrouw Van der Weijden antwoordt dat er een zienswijze ligt. De verklaring van geen bedenkingen is voorwaardelijk voor een vergunning.

De heer Van Willigen leest dat de zienswijzen ongegrond zijn en vraagt naar de juridische status van de verklaring van geen bedenkingen.

Mevrouw Van der Weijden zegt dat de zienswijzen ongegrond zijn met betrekking tot de ruimtelijke argumenten. De verklaring van geen bedenkingen geldt voor 10 jaar.

De heer Ploeg verwijst naar de terreininrichting en vraagt naar de open en natuur-inclusieve inrichting. Aan mevrouw Schröder vraagt hij naar de houtkachels en gasflessen; in andere gemeenten zijn tiny houses meestal energieneutraal.

Mevrouw Van der Weijden zegt dat met de openheid bedoeld is dat er geen hoge schuttingen komen en natuur-inclusief door inheemse plantensoorten.

Mevrouw Schröder zegt dat er nog niet gesproken wordt over de periode na tien jaar. Men wil een nieuwe manier van leven gaan ontdekken en vervolgens verdere plannen maken. Er worden zes zonnepanelen gebruikt voor de elektra en zij kookt op propaangas.

De heer Hachhouch verwijst naar de opmerking dat het een vakantiepark wordt. Wordt het de primaire woning voor de mensen?

Mevrouw Schröder bevestigt dit.

De heer Hassouna vraagt wat er nog aangepast zou kunnen worden om nog consensus te bereiken met cliënten van de heer van Manen.

De heer Van Manen zegt dat zijn cliënten niet willen dat het plan van de grond komt. Zij willen het weiland groen blijft. Zij willen deze ontwikkeling niet. Er is hier sprake van aantasting van de ruimte.

De heer Kuijten hoort dat er op gas wordt gekookt. Nieuwbouw wordt tegenwoordig gasloos. Hoe verhoudt zich dit hiertoe?

Mevrouw Van der Weijden zegt dat een tiny house en jaar met een propaan tank doet. Het gasverbruik in een tiny house is beperkt.

De heer Kuijten merkt op dat het dus afwijkt van de gasloosheid. Hij heeft hier moeite mee in het kader van de energietransitie.

Wethouder Van Doesburg zegt dat het streven is hele wijken zonder gas te bouwen. Hij verwijst ook naar de woon- en transformatievisie waarin is gesteld dat creatieve woonvormen ondersteund worden. De essentie van deze kleine huisjes beweging is een minder grote footprint op het milieu te plegen.

Mevrouw Hamann verwijst naar het plan bij Waaldijk 20 en nu is Waaldijk 9 aan de orde. Kunnen er nu op alle veldjes rond Gorinchem tiny houses geplaatst worden?

Wethouder Van Doesburg zegt dat als er een nieuw plan wordt ingediend, dat op zijn merites beoordeeld zal worden.

De voorzitter merkt op dat over twee weken een B&A-sessie is gepland. Hij bedankt de insprekers.

De heer Van Manen merkt op dat hij veel specifieke detailvragen hoort van de raadsleden. De raad moet echt kijken of het plan past in de ruimtelijke omgeving uitgaande van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hij verwijst naar zijn zienswijze.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.