Parallelsessie Advies en Beraad, 2 september 2021
Tiny Houses
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer R. van Breemen
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, de heer Davé
Gasten:	de heren Klercq (aanvrager) en Verschoor (buurman)
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

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

Tiny Houses, verklaring van geen bedenkingen

Voor de zomer heeft er een I&O-sessie plaatsgevonden waarin het plan is toegelicht en vragen zijn beantwoord. Samenvattend gaat de aanvraag over een omgevingsvergunning voor 10 tiny houses met een oppervlakte van 30 m2 en een bouwhoogte van 5 meter welke 10 jaar kunnen blijven staan en bedoeld zijn voor bewoning. De tiny houses staan in een boomgaard en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en 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.

Wethouder Van Doesburg geeft aan dat bij ruimtelijke ordeningsdossiers de verschillende belangen afgewogen moeten worden, de ruimtelijke kwaliteit en erfgoed zijn nadrukkelijk aan de orde, maar ook belangen op het gebied van wonen, biodiversiteit, ondernemerschap. Bestuurlijk is geprobeerd de juiste balans te vinden. Het college staat positief tegenover dit voorstel omdat bij veel doelen op het gebied van wonen wordt aangesloten, zoals ruimte maken voor creatieve woonvormen en aansluiten op biodiversiteit. Het bewaken van het erfgoed verdient alle aandacht en zorgvuldigheid. Dit plan is ondanks de bescheiden omvang aangeduid als stedelijke ontwikkeling om een zorgvuldige procedure te kunnen doorlopen. De ingewonnen adviezen ondersteunen het doorgang vinden van dit project. De Unesco erfgoednominatie is een feit en Gorinchem is aangewezen als mooiste vestingstad van Nederland. Hij begrijpt dat hier extra aandacht voor wordt gevraagd. Er is ruimte voor het stellen van technische vragen vanwege nieuwe informatie die naar voren is gekomen gedurende de zomerperiode.

De heer Verschoor spreekt in. Hij geeft aan dat hij naar aanleiding van de vorige bijeenkomst contact heeft gehad met Unesco en terugkoppeling heeft gekregen. Het betreft een ontwikkeling binnen een kring van 300 meter die hij heeft getoetst op een aantal punten. Hij verwijst naar de toezegging dat er een formele NHW-evaluatie zou worden opgesteld, maar deze ontbreekt. Een brief van stichting Dorp, Stad en Land wordt gebruikt als ruimtelijke onderbouwing voor het besluit. In zijn optiek is het initiatief strijdig met de

kernkwaliteiten. Unesco stelt dat er vooronderzoek gedaan dient te worden door de verantwoordelijke autoriteiten. De plannen voor de bouw van de tiny houses moeten eerst uitvoerig met het Linieteam en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed afgestemd te worden alvorens zij ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Beide contactpersonen zijn door Unesco geïnformeerd en zouden graag het dossier willen inzien. Het landschapsadvies van stichting Dorp, Stad en Land merkt hij aan als een 'komisch' document. Er wordt positief geadviseerd op basis van de door de gemeente geleverde documenten en beschikbare beleidsdocumenten over de landschappelijke inpassing van de beheerderswoning. Hij is van mening dat het niet over de beheerderswoning gaat en is daarom ondeugdelijk om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Samenvattend geeft hij aan dat op dit moment de volgende organisaties zijn geïnformeerd en betrokken: Unesco Nederlandse Commissie, het landelijk NHW-linieteam, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Linieteam Provincie Gelderland (Pact van Loevestein) en de gemeente West Betuwe. Hij geeft aan dat de boodschap van Unesco glashelder is. Zij hebben het landelijk NHW-team en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geïnformeerd met het verzoek om inhoudelijke opvolging. Zonder een gedegen ruimtelijke onderbouwing van de impact op het NHW wereld erfgoed mag geen verzoek aan de gemeenteraad worden gedaan om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hij vertrouwt erop dat de mooiste vestingstad van Nederland de werelderfgoedprocedure volgt en een zorgvuldige NHW-evaluatie indient. Het is zorgwekkend als daar geen tijd voor zou zijn. Het is nu urgent om vandaag een besluit te nemen waardoor een bezwaar en beroepsprocedure een onvermijdelijke stap wordt mogelijk in samenwerking met andere autoriteiten. Wereldgoed is van allemaal een prachtig, hij roept op dit zo te houden.

De voorzitter constateert dat er geen vragen zijn aan inspreker.

De heer Klercq spreekt in om het belang van het plan toe te lichten. Hij benadrukt dat het ruimtelijk goed inpasbaar is zoals ook uit de adviezen blijkt. Hij is zich bewust van de kwetsbaarheid van het gebied waarin hij woont. De boomgaard wordt verder ontwikkeld en versterkt. Hij wil de boomgaard delen via 10 tiny houses voor de periode van tien jaar. Het is niet juist om de toekomstvisie erbij te betrekken, dit is niet aan de orde. Mocht een uitbreiding wenselijk zijn dan volgt dit te zijner tijd. Hij toont een plaatje van bovenaf van de boomgaard en Fort Vuren. Het perceel is 8,5 hectaren groot. De toegang is aan de Dalemse zijde. Het parkeerterrein wordt omsloten door perenbomen. De tien tiny houses gaan op in het landschap en zijn niet zichtbaar vanaf de dijk en Fort Vuren. Het gaat in totaal om 300m² bebouwd oppervlak. Per huis is een aangebouwd terras mogelijk van maximaal 15 meter met een nokhoogte van maximaal 5 meter. De status van Unesco betekent niet dat er helemaal geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Bouwen in de kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt kritisch bezien (verdichting biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls, maatschappelijke meerwaarde). Hij wijst in dit kader op de recreatieve ontwikkeling rondom Fort Vuren. Uit advies is naar voren gekomen dat de recente aanwijzing tot bescherm erfgoed geen zwaardere bescherming biedt dan voorheen. Het is onjuist dat het plan aangehouden moet worden om elders nogmaals advies in te winnen. In 2017 is een landschapsadvies uitgebracht. In 2021 is de omschrijving aangegeven van 10 tiny houses. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn aangegeven. De plannen zijn passend in de ruimtelijke omgeving. Een HIA wordt alleen ingezet bij grote ruimtelijke ingrepen. De Rijksdienst heeft aangegeven dat dit niet noodzakelijk is. Het plan voldoet aan alle voorschriften. Hij refereert aan de omgevingsdialoog. Er is veel advies ingewonnen en er zijn gesprekken gevoerd met de buren. De heer verschoor woont wat verder van de toekomstige tiny houses af. Naar aanleiding van door hem geuite bezwaren heeft hij contact gezocht, maar er is geen bereidheid om een bezoek te brengen aan de boomgaard en verder in gesprek te gaan over het plan. Dit wordt betreurd. Hij is zich bewust van de bijzondere kenmerken van het gebied en de natuurwaarden en daarom is uitgebreid onderzoek verricht. De boomgaard wordt gekoesterd. De wens is om alles zorgvuldig te doen. De toekomstige bewoners houden van natuur en rust en veroorzaken geen overlast. Onderhoud van de boomgaard is kostbaar, de realisatie van huizen zal bijdragen aan het in stand houden van de boomgaard.

De voorzitter biedt gelegenheid om vragen te stellen aan inspreker.

De heer Klein vraagt of de parkeerhaven is omheind met struiken. Het ontwerp gaat over een nokhoogte van maximaal 5 meter. In de verklaring staat 6 meter. Hij vraagt of dit op 5 meter gesteld kan worden.

De heer Klercq antwoordt dat uit het advies naar voren is gekomen dat het beter is als de nokhoogte naar maximaal 5 meter gaat. Dit advies is overgenomen. De parkeerterrein wordt omheind door perenbomen en streekplanten zodat deze niet zichtbaar is vanaf de weg.

Mevrouw Hamann vraagt of de parkeerhaven aangewezen kan worden op de kaart.

De heer Klercq geeft aan dat bij de Dalemse Zeiving aan de rechterkant een rode beuk staat. Daarachter komt de parkeerhaven aan de rechterkant van de weg.

De voorzitter bedankt inspreker voor zijn inbreng en biedt gelegenheid vervolgens gelegenheid om in te gaan op hetgeen naar voren is gebracht.

De heer Hassouna geeft aan dat zijn fractie woonvormen en initiatieven zoals tiny houses met respect voor de natuur, biodiversiteit en vanuit een duurzaam gedachtegoed stimuleert. Er is behoefte aan dergelijke tiny houses. Dit is een mooi initiatief dat wellicht iets langer dan tijdelijk van aard is. Hij begrijpt de zorgen van bezwaarmaker met betrekking tot het verliezen van de werelderfgoedstatus, maar gaat er vanuit dat de onderzoeken goed zijn uitgevoerd door onafhankelijke deskundigen. Om toch het zekere voor het onzekere nemen en verzoekt hij een HIA in te zetten vanwege de zorgvuldigheid. Hij hoort graag van de wethouder of dit tot de mogelijkheden behoort. Afsluitend geeft hij aan dat hij hoopt dat er gewerkt gaat worden aan goed buurmanschap.

De heer Foppen merkt op dat de woningnood in Gorinchem groot is. Randstedelijke taferelen omtrent stijgingen van de prijs van huizen komen steeds meer voor. Het is noodzakelijk dat er gebouwd wordt. Er ligt een mooi plan voor om de woningcrisis een stukje te verminderen. Tijdens de I&O leek verwarring te ontstaan over de potentiele schending van het cultureel erfgoed. Deze verwarring is goed weggenomen waarvoor hij zijn complimenten uitspreekt in de richting van de ambtelijke organisatie. Het plan is getoetst aan het geldende paraplubestemmingsplan. Voor zijn fractie is het logisch dat de verklaring van geen bedenkingen gewoon afgegeven wordt om de woningnood een beetje te verlichten. Afsluitend sluit hij zich aan bij het verzoek om een HIA uit te voeren.

De heer Klein geeft aan dat zijn fractie de mogelijkheden en het potentieel van deze nieuwe woonvormen wil ondersteunen en in de basis positief tegenover dit plan staat. Het is echter niet direct een startschot om overal van dit soort ontwikkelingen te doen, maar ieder plan afzonderlijk zorgvuldig te beoordelen. Het gaat hier om maximaal 10 tiny houses voor een periode van 10 jaar met een tussentijdse evaluatie. Hij acht het goed om naast het insturen van de stukken extra navraag te doen of er ingestemd kan worden zodat de gemeente het zekere voor het onzekere kan nemen. Hij roept op de nokhoogte aan te passen van 6 naar 5 meter. Zijn fractie kan instemmen.

De heer Koçak merkt op dat de situatie op de woningmarkt vraagt om experimenten, maar niet alles moet overal kunnen. Zijn fractie kijkt kritisch naar innovaties al deze. De betreffende situatie is zorgvuldig bekeken. Het project is mogelijk mits de uitvoering met de nodige zorgvuldigheid wordt omgeven. Tiny houses zijn niet de oplossing voor de woningproblematiek. Er zijn geen formele bezwaren, de afscherming van Fort Vuren is geborgd. De vraag is niet of dit een wenselijke plaats is voor een buurtschap. Het plan is voldoende zorgvuldig om het een kans te geven.

Mevrouw Pelikaan geeft aan dat tiny houses een bijzondere manier van wonen zijn en dit wordt toegejuicht door haar fractie. De bouw vindt plaats in een gebied waar van oudsher houten huisjes stonden. Geschiedenis en de ideeën van vandaag de dag ontmoeten elkaar op een speciale manier. De spanning is duidelijk, het erfgoed moet zorgvuldig aandacht krijgen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt geborgd. Haar fractie heeft geen bezwaren. Deze ontwikkeling biedt kansen om de leefbaarheid en historie te vergroten.

Mevrouw Mager maakt graag een splitsing. Haar fractie heeft geen bedenkingen tegen het plan. De ruimtelijke onderbouwing, diverse onderzoeken en landschappelijke inpassingen geven een goede indruk. Het gaat om een particulier initiatief waardoor het behoud van de boomgaard wordt gerechtvaardigd. De manier waarop de gemeente is omgegaan met deze aanvraag is wellicht de reden waarom beide insprekers tegenover elkaar staan. Het traject heeft enorm lang geduurd. Een advies van de commissie NHW is nadrukkelijk gevraagd in de I&O. Het advies van stichting Dorp, Stad en Land voldoet niet. Inspreker geeft aan dat er nog nadere gesprekken zouden plaatsvinden, maar zij heeft dit niet teruggevonden in de bijlagen. Haar fractie wil graag aan alle voorwaarden voldoen en sluit zich aan bij de oproep om nadere informatie te vragen bij partijen die daartoe doen.

De heer Barth wijst op de uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied dat in de vorige raadsperiode is vastgesteld; bebouwing dient zo min mogelijk plaats te vinden. Aanvrager beoogt tiny houses in de groene omgeving met een maximale hoogte waarmee feitelijke de zichtbaarheid vanuit de dijk zo veel mogelijk wordt nagestreefd. Hij vindt dit niet terug in de vergunning. De nokhoogte is een cruciaal punt voor zijn fractie. Voorwaarde moet zijn dat de zichtbaarheid vanuit de dijk zo veel mogelijk beperkt wordt. Hij wijst op enkele procedurele punten, de werelderfgoedprocedure vereist afstemming van dit plan met de betrokken Provincie, het landschapsadvies op de tiny houses ontbreekt, dit voorstel wordt voorgelegd aan het Linieteam van de provincie Gelderland. Als inderdaad niet aan de Unesco procedure voldaan wordt is de raad nog niet aan zet.

De heer Onvlee vindt het leuk om een plan voor te hebben liggen dat zich bevindt aan het uiterste randje van de gemeente. De 10 huisjes zijn niet zichtbaar vanaf de weg. Zijn fractie geeft mee dat het wel hierbij moet blijven zodat het behapbaar en mooi blijft. De nokhoogte is teruggebracht naar 5 meter. Hij veronderstelt dat daarmee de problemen opgelost zijn, maar verzoekt de wethouder om dit nogmaals te bevestigen. Hij hoopt dat dit een mooie start zal zijn voor extra kleinschalig wonen in Gorinchem ten gunste van de woningnood.

Mevrouw Hamann bedankt insprekers voor hun heldere uiteenzetting. Beide verhalen hebben sympathieke kanten. De boomgaard behouden, een oplossing voor de woningnood, maar haar fractie ziet ook enkele bezwaren die al zijn genoemd door collega-fracties. Het buitengebied is beschermd en het plan bevindt zich dichtbij Fort Vuren waardoor een HIA noodzakelijk wordt geacht. Het plan komt sympathiek over, maar als dit zomaar kan in een buitengebied zou daar precedentwerking uit kunnen volgen. De vraag is of de raad dit soort projecten wil in het buitengebied. 10 tiny houses voegen weinig toe aan de woningnood. Het is bovendien niet duurzaam, want het zijn prefab woningen en die moeten na 10 jaar ook weer weg. Iets dergelijks zou ook als verdienmodel gezien kunnen worden. Alternatieve woonvormen zijn vaak sympathiek. Zij wijst in dit kader op stadsnomaden, dit initiatief is meer een campingachtige situatie aan de rand van een bos. Zij gelooft niet dat er verder niet meer gebouwd zal worden. Het plan moet verder getoetst worden met het oog op de Nieuwe Hollandsche waterlinie en Fort Vuren. Haar fractie pleit eveneens voor een HIA.

Wethouder van Doesburg bedankt voor de bijdragen en de positiviteit. Er wordt ook breder naar de woningnood gekeken, tiny houses worden als één van de instrumenten genoemd. De nokhoogte wordt inderdaad aangepast in de vergunning op basis van het advies.
Alle stappen zijn gezet om dit plan nu voor te leggen. Het zou mooi zijn als ook de Liniecommissie nog een uitspraak doet vanwege de zorgvuldigheid. Aanstaande maandag ligt één en ander voor. Ook nog een HIA uitvoeren acht hij een beetje overdreven, want het is geen echte stedelijke ontwikkeling. Het beoordelen van het plan heeft lang geduurd om

aan de zorgvuldigheid tegemoet te komen. Hij opteert daarom niet voor een HIA. Prefab woningen zijn duurzaam omdat deze hergebruikt kunnen worden op een andere plek. Hij wijst op de paraplubestemming, het plan voldoet aan de daarin genoemde kernkwaliteiten.

Mevrouw Mager beaamt dat het lang duurt, maar zorgvuldigheid staat voorop. Zij ziet een verschil tussen de zorgvuldigheid waarmee de indieners het plan omringd hebben met diverse onderzoeken, ruimtelijke onderbouwingen en de landschappelijke inpassing. Zij is van mening dat de argumentatie van de gemeente minder wordt onderbouwd door stukken, zoals verklaringen vanuit de provincie en buurgemeenten.

De heer Barth herhaalt zijn vraag om gestand te doen aan het voorstel van de indiener om de tiny houses zo veel als mogelijk op te nemen in het groen en dit ook zo te verwoorden in de vergunning zodat de zichtbaarheid vanaf de dijk minimaal zal zijn.

Wethouder Van Doesburg geeft aan dat dit overgenomen wordt.

De voorzitter inventariseert de standpunten. Hij constateert dat het stuk wordt aangemerkt als bespreekstuk voor de raadsvergadering van 23 september met inachtneming van de gedane toezeggingen (het advies van de commissie Waterlinie wordt meegenomen indien daar aanleiding toe is, de nokhoogte in de vergunning wordt aangepast naar 5 meter en de inpassing van de tiny houses in het groen wordt opgenomen in de vergunning).
De fractie van Gorinchem Actief kondigt een motie aan.

Sluiting

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