Parallelsessie Informatie en Ontmoeting en Beraad en Advies 16 mei 2024
Tiny Houses aan de Waaldijk in Dalem
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Klein
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep–de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	---
PvdA:	de heer. A Koçak
VVD:	de heer N. van Santen Mevrouw T. van 't Westende
ChristenUnie/SGP:	de heer M. de Pagter
Gorcum Actief:	---
D66:	de heer I. Tekir
CDA:	de heer J. van der Geest
SP:	de heer A. van Houwelingen mevrouw E. Otto
Portefeuillehouder:	wethouder M. de Boer
Ambtelijke ondersteuning:	mevrouw A. Siesling en de heer P. Speé

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Tiny Houses aan de Waaldijk in Dalem

Vanavond ligt opnieuw een besluit over de Tiny Houses in Dalem op tafel. Het is een gecombineerde vergadering met een I&O en een B&A deel. Na de ontvangst van de informatie en uw eventuele vragen daarover, is er gelegenheid om de mening van uw fractie te geven en het gesprek met elkaar te hebben om vervolgens tot een beoordeling te komen over het voorstel en te bezien of het voorstel aan de raad kan worden voorgelegd in de vergadering van 30 mei 2024.

Wethouder De Boer leidt het voorstel in. In 2021 is een vergelijkbaar verzoek voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen gedaan. In de afgelopen periode is veel gebeurd, met name met betrekking tot de vergunningen. Toegelicht zal worden welke processen doorlopen zijn, waarom dit verzoek voorligt en met name welke ruimte de raad heeft om in de B&A sessie het goede gesprek te voeren.

De heer Speé verzorgt een presentatie. Hij toont een situatietekening van de 7 tiny houses die al gerealiseerd zijn. Eén en ander is landschappelijk ingepast met een moestuin en fruitbomen wat refereert aan de historische context. De wethouder wees al op de herhaling van zetten. Op basis van het coalitieakkoord 2018-2022 is besloten tot een pilot waarna uiteindelijk toestemming is verleend voor 10 tiny houses voor tien jaar om te ontdekken hoe succesvol alternatieve woonvormen zijn. In 2020 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor maximaal 10 tiny houses van maximaal 30m² met een veranda van maximaal 15m². De huisjes aan de linkerzijde zijn 4 meter hoog, de huisjes aan de rechterzijde worden 5 meter hoog met een accent van 6 meter over 1/3 van het oppervlak. Voor deze aanvraag is de uitgebreide procedure toegepast (terinzagelegging

en zienswijzemogelijkheid en een afwijkingsbesluit vanwege de agrarische bestemming). Omdat er al één tiny house gerealiseerd was, is deze in de aanvraag opgenomen, de latere huisjes zijn afzonderlijk vergund. De raad heeft in 2021 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De vergunning is in maart 2022 verleend. Deze vergunning wordt aangevochten door twee bewoners. De Rechtbank heeft in januari 2023 een tussenuitspraak gedaan; de extra hoogte van de vijf huisjes aan de oostzijde is niet goed gemotiveerd. De gemeente heeft dit hersteld, maar dit werd niet geaccepteerd waarna de vergunning is vernietigd en de gemeente is opgedragen een nieuw besluit te nemen op de aanvraag.

De heer Van Santen merkt op dat de tiny houses in de tussentijd al werden gebouwd, daarna werd door de Rechtbank bekeken of dat wel of niet mag.

De heer Speé antwoordt dat een vergunning altijd wordt verleend behoudens rechten van derden. Als een vergunning nog niet onherroepelijk is, dat was het geval toen het beroep is aangetekend, is het risico voor degene die gaat bouwen in het geval de vergunning sneuvelt.

De heer Koçak ziet dat de rechter tweemaal een uitspraak heeft gedaan over het gebrek aan motivering en informeert naar de reden hiervoor.

De heer Speé antwoordt dat dit betrekking heeft op de aspecten landschap en de extra hoogte over een gedeelte van de oostelijke huisjes. De criteria voor landschap zijn verwerkt in de Provinciale Omgevingsverordening. De Rechtbank heeft geoordeeld dat er een schriftelijk advies van de Provincie had moeten liggen ondanks dat de Provincie ambtelijk heeft ingestemd met het plan. Ook de Provincie was verbaasd over deze uitspraak. Over de extra hoogte heeft Dorp, Stad en Land aangegeven dat dit 5 meter mocht zijn en dat er een beeldkwaliteitsplan diende te komen. Hierin is die extra hoogte opgenomen en dat heeft voorgelegen bij de Rechtbank. Hij vermoedt dat de rechter dit advies heeft gemist daar impliciet werd aangegeven dat de hoogte van 6 meter akkoord was. Tegen deze uitspraak had hoger beroep aangetekend kunnen worden, maar dan had het voor de bewoners veel langer geduurd omdat zo’n procedure zomaar twee jaar kan duren.

De heer De Pagter begrijpt dat hieruit geen lessen te leren zijn. De procedure is juist gevoerd, maar de Rechtbank heeft een onjuiste interpretatie gedaan.

De heer Speé reageert dat ook dit een interpretatie is.

De heer Koçak merkt op dat inmiddels een uitgebreid RO rapport is uitgebracht wat bij het vorige proces werd gemist.

De heer De Pagter vermoedt dat de uitspraak heeft geleid tot dit uitgebreide rapport waarbij de vraag is of er een lesje geleerd moet worden of de procedures wel goed uitgevoerd zijn. Hij vindt de typering een lesje moeten leren te zwaar.

De heer Koçak herhaalt zijn vraag, tweemaal een uitspraak, tweemaal een gebrek aan motivering en daarom wil hij weten waardoor dat kwam; ligt het aan de gemeente, aan de procedure, is er geen ervaring binnen de ambtelijke organisatie? Ondervinding is de beste leermeester.

Wethouder De Boer reageert dat deze gang van zaken jammer is omdat samen met de Rechtbank en de bewoners veel stappen zijn doorlopen. Eigenlijk is men het met elkaar eens, maar net dat ene briefje wordt gemist. Bekeken wordt hoe dit een volgende keer gedaan moet worden, maar aangeven dat de gemeente hier steken heeft laten vallen daar is hij het niet mee eens. Gekeken wordt hoe het vervolgproces ingestoken kan worden zodat er niet nog jaren geprocedeerd moet worden. Het inhoudelijke deel is afgerond met een akkoord vanuit alle partijen en daarom wordt dit in een nieuwe procedure opnieuw ingebracht.

De heer Van Santen benadrukt dat het om een pilot gaat voor een periode van tien jaar. De vergunningen worden één voor één uitgereikt. Hij informeert naar de uiteindelijke deadline van de pilot.

De heer Speé antwoordt dat in de vernietigende vergunning is opgenomen dat deze datum is gekoppeld aan het moment van verlening van de vergunning. Het feit dat er nu opnieuw vergunning verleend moet worden, wordt zo ingestoken dat nog steeds dezelfde termijn aan de vergunning gekoppeld wordt.

De heer Van Santen vervolgt dat dit in theorie betekent dat het een oneindig proces is, of moet hij uitgaan van de datum van de eerste vergunning als startdatum.

De heer Speé antwoordt dat er hooguit voor 3 tiny houses een nieuwe vergunning wordt afgegeven. In de vergunning waarin het afwijkend gebruik is geregeld is één tiny house opgenomen. Daarnaast zijn 6 vergunningen enkel voor de activiteit bouwen verleend. De moedervergunning regelt het afwijkend gebruik, de dochtervergunning regelt de activiteit bouwen maar deze leunen op de moedervergunning voor wat betreft het afwijkend gebruik. Omdat er nu 7 tiny houses gerealiseerd zijn, zou de termijn overwogen kunnen worden, maar de vernietiging van de vergunning heeft de plaatsing van nieuwe huisjes geremd.

De heer Van Houwelingen begrijpt hieruit dat wanneer de moedervergunning afloopt eigenlijk alle aanhangende vergunningen aflopen en vraagt of de periode van tien jaar daarna nog een aantal keren te verlengen is.

De heer Speé antwoordt dat er in theorie een mogelijkheid is om te verlengen, maar dat is aan de raad of de beleidsmakers op basis van het omgevingsplan zoals dat er dan ligt. Desgevraagd geeft hij aan dat aan verlenging geen maximum aantal keer is verbonden, maar dit hangt af van de samenstelling van de raad op dat moment.
Hij vervolgt zijn presentatie. Het motiveringsgebrek moet hersteld worden. Het college heeft gekozen voor een onafhankelijk deskundig advies van Buro SRO. Het is niet mogelijk gebleken om minnelijk overleg tot stand te brengen tussen omwonenden en de initiatiefnemers. Buro SRO heeft geconcludeerd dat het plan past binnen de criteria van de Provinciale Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie. Voorts zijn de hoogteaccenten als passend aangemerkt. De Provincie heeft dit ook schriftelijk bevestigd. Dorp, Stad en Land heeft bevestigd dat de kwaliteiten van het gebied niet aangetast worden. Hiermee is het motiveringsgebrek hersteld. De raad wordt voorgesteld een ontwerp verklaring van geen bedenkingen vast te stellen en dit wordt samen met een ontwerpbesluit vergunning ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Gelet op de voorgeschiedenis mag verwacht worden dat er zienswijzen ingediend zullen worden en vervolgens wordt teruggekomen bij de raad of de verklaring opnieuw afgegeven kan worden. Een besluit daarover dient te worden gebaseerd op ruimtelijke overwegingen.

De heer Van Santen geeft aan dat Waaldijk 20 eerder aan de orde is geweest waar één en ander geen issue was en informeert naar het verschil.

De heer Speé antwoordt dat ook hiervoor een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven maar geen beroep is aangetekend.

De heer Koçak hoort dat het college besluit op basis van ruimtelijke overwegingen en merkt op dat aangegeven wordt dat de ruimtelijke onderbouwing toereikend is.

De heer Speé antwoordt dat er een adequate ruimtelijke onderbouwing ligt. Alle aspecten van het bouwplan zijn beoordeeld door de rechter, alleen op het punt van de Provinciale Omgevingsverordening, de landschapscriteria en de hoogteaccenten heeft de rechter om een betere motivering gevraagd. Dit is nu gerepareerd door het onafhankelijke advies van een deskundige en daarom wordt de uitspraak van de rechter met vertrouwen tegemoet

gezien zonder daarmee al te zeer vooruit te lopen op hetgeen in de zienswijzefase nog ingebracht gaat worden.

De heer Van Houwelingen merkt op dat wanneer wordt aangegeven dat het motiveringsgebrek is hersteld daaruit bepaalde verwachtingen volgen terwijl het proces behoorlijk vervelend is geweest voor de bewoners en geïnteresseerden van de tiny houses en vraagt of er kans op herhaling is.

De heer Speé antwoordt dat wanneer de raad opnieuw een verklaring van geen bedenkingen afgeeft het college een besluit kan nemen over de vergunning. Als de vergunning vervolgens wordt verleend is er opnieuw de mogelijkheid van rechtsbescherming en rechtstreeks beroep bij de Rechtbank die beoordeelt of de gemeente het huiswerk goed heeft gedaan.

De heer Tekir twijfelt niet over de zorgvuldige stappen die nu genomen zijn, maar hem bekruipt het gevoel in dit proces met kleine leerpunten dat al jaren duurt dat het nu om een definitieve stap gaat. Het vakje kanttekeningen/risico's is leeg. Hij vraagt of geduid kan worden of in een worst case scenario toch tegen belemmeringen aangelopen kan worden.

De heer Speé antwoordt dat de Rechtbank veel onderbouwing al heeft beoordeeld en akkoord bevonden. Alleen het punt Provinciale Omgevingsvergunning en de hoogteaccenten moest beter op papier gesteld worden. Dat is nu hersteld. Het is altijd mogelijk om met andere gronden te komen, maar hij heeft het idee dat er nu een adequaat besluit genomen kan worden en ziet dit met vertrouwen tegemoet.

De heer Van Veen begrijpt dat dezelfde zienswijzen niet ingediend zullen worden omdat deze geen kans van slagen hebben, andere zienswijzen zullen niet ingediend worden want dan had men dat destijds al gedaan.

De heer Speé reageert dat dit koffiedik kijken is.

De heer Koçak merkt op dat hij zich meldt bij de heer De Pagter in het geval de rechter negatief besluit vanwege de typering een lesje leren.

B&A gedeelte

De heer Van der Geest bedankt voor de presentatie en het opnieuw doen van het huiswerk hoewel zijn fractie de lijn van de wethouder kan volgen. Met andere woorden: de Rechtbank heeft van een mug een olifant gemaakt en daarmee enorm veel kosten en onzekerheid veroorzaakt. Hij hoopt dat de rechters het voorstel deze keer gewoon door laten gaan. Zijn fractie was drie jaar geleden al positief en is dat nu nog steeds. Het is een mooi plan voor tiny houses om met een kleine voetafdruk te kunnen leven. Hij hoopt dat de pilotperiode nog heel lang duurt en hopelijk permanent wordt. Voor zijn fractie is het een hamerstuk.

De heer Van Santen geeft aan dat zijn fractie diverse woonvormen omarmt en voorstander is van een gezonde mix in de wijk. Het gaat nu heel erg over de procedure waarin de juiste volgorde aangehouden dient te worden. De rechter heeft een uitspraak gedaan, maar de huisjes staan er al. Een dergelijk risico is voor niemand goed. Dit veroorzaakt extra werk voor de gemeente, de raad wordt een beetje voor het blok gezet en het zorgt voor onzekerheid voor de bewoners en de omgeving. Bij Waaldijk 20 kreeg de raad iets heel anders voorgespiegeld, dat is in dit geval al veel beter gedaan, maar in de toekomst moet wel voor een precedent gewaakt worden. Dit voorstel is tweemaal naar de raad gekomen, maar het is tweemaal misgegaan. Bij het eventueel verlengen van de vergunning moet nadrukkelijk naar de kaders gekeken worden en daarom pleit hij om hier beleid op te formuleren. Met inachtneming van de opmerkingen is het ook voor zijn fractie een hamerstuk.

De heer Tekir zegt dat deze ontwikkeling al een aantal jaren geleden is ingegaan. Vanwege de gewekte verwachtingen merkt zijn fractie het voorstel als hamerstuk aan, hoewel het goed was dat deze sessie is gehouden want de gemeente kan zich geen derde misstap permitteren, ook al is het maar een 'futiliteit'. Zijn fractie hoopt dat er een punt achter deze procedure gezet kan worden waardoor er duidelijkheid komt voor iedereen.

De heer Koçak ziet geen belemmeringen meer en constateert dat de ruimtelijke onderbouwing toereikend is. Hij verwacht een maximale inspanning vanuit het college om dit dossier tot een positief besluit te laten komen; hamerstuk.

De heer De Pagter zegt dat het ook voor zijn fractie een hamerstuk is. Ondanks dat het voor de bewoners langer heeft geduurd en een onverwachte wending heeft gehad hoopt zijn fractie dat er nu duidelijkheid en een definitief besluit gaan komen. Voorts spreekt hij de hoop uit dat er nog meer van dergelijke creatieve woonvormen in Gorinchem ontstaan.

De heer Van Houwelingen herhaalt dat zijn fractie het voornamelijk vervelend vond voor de bewoners en geïnteresseerden en verwacht dat één en ander nu is hersteld. De tijdelijkheid voor tien jaar blijft een punt van aandacht, maar het is een pilot en de bewoners nemen dit risico bewust; hamerstuk.

De heer Van Veen roept op alle onzekerheden voor de bewoners weg te nemen; hamerstuk.

Wethouder De Boer bedankt voor de inbreng en bevestigt dat het college het gevoel heeft dat van een mug een olifant gemaakt is. De ruimtelijke procedures zijn op de juiste manier doorlopen. Mensen kunnen bezwaar maken en onderbouwingen aanvechten. Het blijft mensenwerk en soms is er dan een uitkomst waar niet op gehoopt wordt omdat deze niet klopt met de voorbereiding. Hij weet niet of dat een misstap is, dit komt gewoon af en toe voor. Elke RO-procedure wordt ordentelijk en deskundig doorlopen waarbij op alle aspecten getoetst wordt en daarbij wordt geen onderscheid gemaakt. Het is daarom extra vervelend dat dit de uitkomst is van het proces tot nu toe, maar tegelijkertijd hoort hij dat de raad de wens deelt om het herstel zoals dat is voorbereid te bekrachtigen waarmee het college eigenlijk toestemming krijgt om dit verder in gang te zetten.

De heer Van Santen mist in deze reflectie hoe in de toekomst een precedent voorkomen wordt om te voorkomen dat mensen een risico lopen doordat zij al iets plaatsen waarvan uiteindelijk blijkt dat het niet mag.

Wethouder De Boer vervolgt dat ambtelijk is toegelicht dat wanneer een vergunning verleend wordt er in principe gebouwd mag worden. Dit is wettelijk toegestaan maar op eigen risico voor de initiatiefnemer omdat er nog vervolgprocedures mogelijk zijn. Initiatiefnemers worden hier nadrukkelijk op gewezen. Er is dus geen sprake van het ontstaan van een precedent.

De heer Koçak hoort misstap en van een mug een olifant maken en vraagt hoe de wethouder verklaart dat de tweede uitspraak van de rechter nog steeds negatief was.

Wethouder De Boer antwoordt dat zojuist technisch is toegelicht dat in de poging om één en ander te herstellen goed is beschreven waarom de gemeente van mening is dat het past binnen de Provinciale Omgevingsverordening waarna de rechter aangaf dat men graag een schriftelijk akkoord van de Provincie had willen aantreffen. Op het moment dat dit doorslaggevend is in een juridisch proces terwijl je het eigenlijk met elkaar eens bent moet wellicht gezamenlijk even naar de werkwijze gekeken worden om te voorkomen dat iets dergelijks zich nogmaals voordoet.

De voorzitter concludeert dat het voorstel unaniem als hamerstuk wordt geagendeerd voor de raadsvergadering van 30 mei.

Sluiting

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

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.