Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 17 juni 2021
Omgevingsvergunning en Tiny houses
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer R. van Breemen
Raadsgriffie:	mevrouw E. van Bekhoven
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 R. van der Weijden, de heren A. Bil en P. van der Werff
Gasten:	de heren F. Klercq en D. Verschoor
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

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

Omgevingsvergunning en Tiny houses

Deze sessie is bedoeld om informatie uit te wisselen, vragen te beantwoorden en de verschillende zienswijzen op het plan toe te lichten.
U heeft reeds de inhoudelijke stukken ontvangen. Deze worden kort ingeleid door de wethouder en mevrouw Van der Weijden.
Daarnaast zijn de heer Verschoor en de heer Klercq aanwezig. De heer Klercq is de initiatiefnemer van het plan en hij zal een korte toelichting geven over zijn visie.
De heer Verschoor is een omwonende die zienswijze heeft ingediend tegen het plan. Hij zal een toelichting geven over zijn zienswijze. Daarna kunnen we met elkaar in gesprek over het plan.
Na deze sessie zal nog een B&A volgen, waarna de raad kan beslissen om in te stemmen met het raadsvoorstel voor de omgevingsvergunning.

Mevrouw Van der Weijden licht het voorstel toe. Het gaat om een planologische vergunning inzake het afwijken van het bestemmingsplan, nog niet om de bouwvergunning. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen nodig. De meeste verklaringen van geen bedenkingen staan op een lijst en worden afgegeven door het college. Dit specifieke geval staat niet op die lijst, vandaar dat dit aan de raad wordt voorgelegd. De verklaring kan worden geweigerd als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ambtelijk is men van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in dit kader.

De heer Klercq licht zijn plan toe. Hij woont sinds 2016 op het landgoed De Fazant in Dalem en is inmiddels fruitteler geworden. Hij schetst de geschiedenis van het landgoed. Destijds zocht de fruitteler naar goede mogelijkheden om biologisch fruit te telen. Op deze plek wordt nu al 40 jaar biologisch gewerkt en worden 28 oude appelrassen geteeld en ander fruit. Hij wil de grootste hoogstam boomgaard in Nederland nieuw leven inblazen. Het vergt veel onderhoud om dit landgoed te behouden. Hij wil deze plek graag delen en andere mensen die van natuur en rust houden een plek bieden in de vorm van het bewonen van tiny houses. Het gaat om een periode van tien jaar. Op die manier kan het landschap worden behouden en kan het ook onderhouden worden. De tiny houses zullen opgaan in het landschap en zullen kleinschalig en duurzaam zijn. De heer Klercq hoopt hiermee snel van start te kunnen gaan.

De heer Klein vraagt met betrekking tot het behoud van het landgoed of het de bedoeling is dat het ook publiek toegankelijk wordt.

De heer Klercq antwoordt dat dit een eerste stap is waardoor er meerdere mensen op het landgoed kunnen komen, maar het is niet zo dat het helemaal vrij toegankelijk is. Men wil in balans blijven met de flora en fauna.

Mevrouw Mager vraagt of de tiny houses zichtbaar zullen zijn vanaf de dijk en informeert naar de tijdelijkheid.

De heer Klercq antwoordt dat maximaal 10 jaar de tijdelijkheid betreft, maar het gaat wel om langdurig wonen. Vanaf de dijk zullen de huisjes niet te zien zijn.

De heer Onvlee gaat in op de tijdelijkheid en vraagt of het om permanente bewoning gaat of om recreatieve bewoning.

De heer Klercq antwoordt dat het om langer dan vier maanden gaat, dus bedoeld voor permanente bewoning, niet recreatief.

De voorzitter bedankt de heer Klercq voor zijn toelichting en geeft het woord aan de heer Verschoor.

De heer Verschoor geeft een toelichting op zijn zienswijze. Tiny houses is een aansprekend initiatief. Ze worden meestal dichtbij voorzieningen geplaatst zodat er geen auto’s nodig zijn. Uit de stukken heeft hij begrepen dat het niet om tiny houses gaat maar om grotere prefab woningen. Hij verwijst naar de maatvoering. De aanvraag inzake tiny houses is misleidend. De woningen zijn een voorloper voor landgoed de Fazant met 20 woningen en ondersteunende voorzieningen zoals horeca en 15 seizoens kampeerplaatsen. Dit ontwikkelingsproject op deze unieke locatie is strijdig met de nieuwe Hollandse waterlinie en ontwerp richtlijnen. Voor dit gebied geldt een Unesco Werelderfgoed nominatie. De aanvraag voor de tien prefab woningen is in tegenstelling tot de ontwerp richtlijn. De gemeente loopt hiermee een groot risico. Het onderwerp is bij de vorige wethouder ook al aan de orde geweest; het is handig om dit dossier te lichten. Het is pijnlijk dat de Unesco druk op de waterlinie ondervindt. De gemeente zou dit ruimer moeten evalueren. De omgevingsdialoog is ontoereikend en heeft selectief plaatsgevonden. Er is geen dialoog gevoerd op basis van de ruimtelijke onderbouwing. Het gaat zeker niet om een klein project. Alles overziende meent de heer Verschoor dat dit ruimtelijk niet op orde is. Waarom is hier een verklaring van geen bezwaar voor nodig die de hele raad medeverantwoordelijk maakt. Cultuur en recreatie zijn belangrijke thema’s voor de verkiezingen om Gorinchem op de kaart te zetten. Hij meent dat de raad dit goed moet afwegen. Een evaluatie door het NHW-team is naar zijn mening noodzakelijk. Hij adviseert geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De voorzitter stelt vast dat er geen vragen aan de heer Verschoor zijn. Hij bedankt beide insprekers voor de inbreng en geeft het woord aan de raadsleden.

Mevrouw Versluis zegt in principe voor het plan met tiny houses te zijn maar na het verhaal van de heer Verschoor komen bij haar toch wat vragen op.

De heer Hassouna vraagt of de heer Klercq kan reageren op het betoog van de heer Verschoor.

De heer Klercq merkt op dat in de ruimtelijke onderbouwing verheldering te vinden is. Alles is ruimschoots onderzocht, ook met betrekking tot de waterlinie. Er zijn ook adviezen opgevraagd. Om nu al te spreken over horeca en recreatiewoningen, dat is niet aan de orde. Hij zoekt een nieuwe invulling van de boomgaard met tiny houses voor mensen die houden van de rust en de natuur. Hij meent dat het geen zin heeft om allerlei uitspraken te

weerleggen en verwijst naar het dossier inzake de ruimtelijke onderbouwing. Hij wil ook goed omgaan met de waterlinie.

Wethouder Van Doesburg licht toe dat er goed is opgelet bij de vergunningverlening. Het is op allerlei aspecten getoetst.

Mevrouw Van der Weijden zegt dat in de ruimtelijke onderbouwing gesproken wordt over eventuele andere ontwikkelingen zoals het ontvangen van schoolklassen. Er zijn ook andere kleinschalige wensen voor het perceel. Daar wordt nu niet over besloten. Als daar een aanvraag voor komt, kan altijd besloten worden dat dit te veel is. Het gaat nu alleen om de tiny houses. Zij verwijst naar de ruimtelijke onderbouwing.

De heer Koçak merkt op dat het over een periode van 10 jaar gaat, kleine woningen op basis van een duurzaam gedachtegoed. Hij kan die twee dingen, tijdelijkheid en duurzaamheid, niet met elkaar rijmen. Hij merkt op dat er onderzoeken zijn gedaan door de initiatiefnemers en vraagt of dat wel betrouwbaar is. Ook vraagt hij of men de ruimere interpretatie van het NHW-team vreest. Ook noemt hij de Unesco nominatie.

Mevrouw Van der Weijden licht toe dat de onderzoeken zijn gecontroleerd door de omgevingsdienst ZHZ. Ook de Erfgoedcommissie heeft een en ander beoordeeld maar niet het NHW-teram.

De heer Koçak vraagt of de procedure zorgvuldig is verlopen.

Wethouder Van Doesburg antwoordt dat het heel zorgvuldig is gegaan en dat er goed over gecommuniceerd is. Het past ook in de transformatievisie en opvattingen over biodiversiteit. Het is een mooie ontwikkeling in een fraai gebied.

De heer Klein merkt op dat in het akoestisch onderzoek is aangegeven dat er op een later moment eventueel meer bebouwing gerealiseerd zal worden. Hij verwijst naar de EO Weijersprijsvraag in het kader van de Regionale Maatschappelijke Agenda en vraagt of daar ook naar is gekeken. Hij doet de suggestie om het NHW-team hiernaar te laten kijken.

Mevrouw Van der Weijden zegt dat het geen kwaad kan advies in te winnen bij het NHW-team. Zij zal dit voor de vergadering in september vragen.

Wethouder Van Doesburg zegt geen kennis te hebben van de EO Weijersprijsvraag.
Dat is een aangelegenheid van de gemeente Molenlanden.
Hij licht toe dat de duurzaamheid betrekking heeft op het natuurbeheer in dit kader. Het gaat om tijdelijkheid in verband met het flex wonen.

De heer Koçak vraagt waarom er om de tien jaar geëvalueerd wordt en stelt voor dit na 2 of 3 jaar te doen.

Mevrouw Van der Weijden licht toe dat alternatieve woonwijzen tijd nodig hebben om van de grond te komen. Vandaar dat gekozen is voor tien jaar maar als er aanleiding voor is kan het ook eerder.

Mevrouw Mager merkt op dat zij twee verhalen heeft gehoord en dat er sprake is van een duidelijk verschil in de afmetingen van de huizen. Zij vraagt naar de afmetingen van de woningen. In het kader van de Omgevingswet is het de bedoeling dat initiatiefnemers draagvlak zoeken bij hun omgeving. Wat is de rol van de gemeente daarbij geweest?

Mevrouw Van der Weijden reageert op de vraag inzake de onduidelijkheid over de omvang van de woningen. Er is 35 m2 aangevraagd en daar zijn voorwaarden aan verbonden. Het gaat om een oppervlakte van 30 m2 en 15 m2 buitenruimte in de vorm van een terras. De bouwhoogte inclusief kap is maximaal zes meter. Participatie met de buurt is belangrijk. Er

is met een rij buren overleg geweest over de plannen en zij hebben geen bezwaar ingediend. Er is geen reactie ontvangen van andere buren. De gemeente heeft hier geen rol in gehad.

Mevrouw Mager vraagt of de woningen vergeleken kunnen worden met de tiny houses in Dalem.

Wethouder Van Doesburg merkt op dat er bij Waadijk 9 maar één of twee tiny houses staan. Hij kent die afmetingen niet. Mevrouw Van der Weijden heeft die zojuist genoemd; de maat van een tiny house kan tussen de 15 en 50 m2 zijn. Over Waaldijk 9 wordt op een later moment gesproken.

Mevrouw Van der Weijden verwijst naar de afbeelding in de ruimtelijke onderbouwing; het gaat om een klein houten huisje met een kap.

De heer Onvlee merkt op dat hij voor de B&A-sessie behoefte heeft aan extra informatie over wat er in Gorinchem speelt rondom tiny houses. Hij noemt ook Waaldijk 9. Hij vraagt of er 10 of 20 tiny houses komen. Wat zijn de harde en de zachte plannen in Gorinchem als het gaat om tiny houses? Hij is geïnteresseerd in de behoefte en in de projecten die op dit moment aan de orde zijn.

Wethouder Van Doesburg zal een overzicht geven van de harde en zachte plannen. Er zijn nu twee harde plannen en dat zijn deze; Bij Waaldijk 9 tien tiny houses en bij Waaldijk 20 tien tiny houses.

De heer De Jong merkt op dat in de projectomschrijving de term *overnachtingsmogelijkheden* genoemd wordt; dat is naar zijn mening iets anders dan wonen.

Mevrouw Van der Weijden geeft aan dat hiermee een woonfunctie is bedoeld. De reden dat het omschreven is als vier maanden is alleen een indicatie van langdurige bewoning en niet recreatief.

De voorzitter merkt op dat mevrouw Mager in de chat vraagt om een overzicht met aantallen. Hij bedankt de heren Klercq en Verschoor voor hun inbreng.
De stukken worden op iBabs geplaatst en eventuele aanvullingen kunnen via de griffie aangeleverd worden.

Toegezegd is dat het plan getoetst zal worden door het NHW-team en dat een overzicht gegeven zal worden van alle tiny houses projecten.
De B&A-sessie is voorzien op 2 september en de behandeling in de raadsvergadering op 23 september.

Sluiting

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