DORP STAD & LAND

ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl

datum : **5 augustus 2021**
ons kenmerk : **GRC21-0146 1**

LANDSCHAPSADVIES op verzoek van de gemeente **Gorinchem** over ondervermeld plan:

betreft	: **Toets ontvankelijkheid**
nummer gemeente	: 203131
omschrijving	: Landschappelijke inpassing 7-10 tijdelijke tiny houses
adres	: Waaldijk 9, 4213 LA, Dalem, gemeente Gorinchem
datum advies	: 20 juli 2021
landschapstype	: Nieuwe Hollandse Waterlinie

Op basis van de door u geleverde documenten en beschikbare beleidsdocumenten is door Stichting Dorp, Stad en Land advies uitgebracht over de landschappelijke inpassing van 7 tot 10 tijdelijke tiny houses aan de Waaldijk 9 te Dalem, gemeente Gorinchem.

Conclusie
Positief, onder voorwaarden.

Motivering
Beleid, ruimtelijke context en initiatief
In de Nota Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) wordt bouwen in de verboden kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie kritisch bezien tenzij verdichting een kans biedt voor een kwaliteitsimpuls en als er een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen het paraplu-bestemmingsplan van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied betreft weidegrond in de komgronden aan de voet van de Waaldijk in het buurtschap Dalem. De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd door de Waaldijk, het weidse zicht over de rivier en de uiterwaarden, de doorzichten naar de komgronden met een agrarisch karakter en de historische elementen en structuren van de NHW. Het plangebied grenst aan het wiel, een woonbuurtje uit de jaren ‘70 en het terrein van Autobedrijf Van den Bergen van waaruit het terrein zal worden ontsloten. Het plan betreft (7 tot 10) tijdelijke tiny houses (TH). De TH bevinden zich in het noorden van het plangebied tegen het woonbuurtje aan. De TH zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke groene ruimte met daarin een prieel-achtig bouwwerk. Er is voorzien in een helofytenfilter, een vijver, perma-cultuurmoestuinen en een wandelpad. De TH worden allen door de individuele toekomstige bewoners zelf ontworpen waardoor een architectonisch pluriform beeld ontstaat.

Reactie & aanbevelingen
Het initiatief valt voornamelijk buiten het bestemmingsplan NHW en tast daardoor de kernkwaliteiten van de NHW niet aan. Wel is het plan goed zichtbaar vanaf de Waaldijk. De omgeving van het plangebied heeft een eigen karakteristiek en kwaliteit die niet onevenredig aangetast dient te worden. Daarom dient de inpassing zorgvuldig en passend te zijn.

Een beperkt aantal tijdelijke TH is in principe voorstelbaar in het gebied. De autarkische en natuurvriendelijke ambities zijn sympathiek. Het initiatief betreft een ensemble van tijdelijke bebouwing. Het is noodzakelijk een goede omgevingskwaliteit te leveren. De kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing van het huidige plan zijn nog te weinig overtuigend. Een duidelijke visie, gestoeld op de karakteristieken en kwaliteiten van de omgeving, ontbreekt. Nadere studie en uitwerking van een kwalitatief hoogwaardig en passende stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing zijn voorwaarden voor toekenning van de omgevingsvergunning.

De volgende aspecten vragen om verdere studie en uitwerking. Een historische en landschappelijke analyse maken deel uit van de visie en het ontwerp.

- De stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke en inpassing van het plan zoals voorgesteld in de plandocumenten verhoudt zich te weinig tot het karakter en de kwaliteiten van omgeving en geeft nog te weinig inzicht in de daadwerkelijke ruimtelijk impact van het plan. De positionering ver van de dijk, de pluriformiteit van de bebouwing en de voorgestelde perma-cultuurmoestuinen zijn wezensvreemd en a-typisch in dit landschap van historische dijklinten en de komgronden. Dit kan al snel tot verrommeling leiden. Geadviseerd wordt om met de hulp van een landschapsarchitect vanuit de lokale karakteristieken van het landschap te komen tot een passende stedenbouwkundige opzet en streekeigen landschapsplan. Aandachtpunten zijn:

    - De uitstraling en de formele en informele aansluiting op de omgeving. Het is nu niet duidelijk of het terrein onderdeel is van een openbare wandelroute of dat gestreefd wordt naar het karakter van een gemeenschappelijk ‘erf’ waar wandelaars niet welkom zijn. Een duidelijke visie en uitwerking hiervan is nodig.
    - Duidelijke uitgangspunten en regels m.b.t. streekeigen beplanting, (half-) verhardingen, (terughoudendheid bij) hekwerken en terreinverlichting dienen te worden geformuleerd. Analyse en bestudering van goede voorbeelden in de omgeving kan hierbij behulpzaam zijn. Een stijlboek, met o.a. duidelijke en inspirerende referentiebeelden, waaraan alle bewoners zich dienen te houden bij de inrichting van het gemeenschappelijke terrein en het eigen perceel kan helpen landschappelijke eenheid en samenhang te bereiken en dreigende verrommeling tegen te gaan.
    - De aanleg van een vijver is een goed initiatief en kan helpen om de capaciteit van de waterretentie te vergroten en kwelwater in goede banen te leiden. Het is echter nog onduidelijk hoe het helofytenfilter wordt ingepast. Bij deze natte vraagstukken kan ook gekeken worden deze samen te laten gaan met herstel van historische sloten- en/of greppelpatronen. Een uitwerking hiervan is nodig.
    - Het terrein van het autobedrijf op Waaldijk 9, van waaruit het plangebied wordt ontsloten, zou meegenomen kunnen worden in de kwaliteitsslag.

- De hoogte van 6 meter nadert te veel de afmeting van een reguliere woning en lijkt de filosofie van een tiny house voorbij te streven. De visualisaties geven de hoogte nog niet juist weer. Een nok of kap van 5 meter hoog wordt als maximum gezien. Bij gebrek aan gemeentelijk beleid worden de ‘Beleidsregels tijdelijke tiny houses’ van de gemeente Krimpenerwaard als leidraad genomen. https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR655865
- Terrassen, overkappingen, pergola’s en schuurtjes zullen leiden tot verdichting van het terrein en kunnen leiden tot een verrommeld aanzicht. Duidelijke uitgangspunten en regels dienen hiervoor te worden geformuleerd. Een stijlboek waaraan alle bewoners zich dienen te houden bij de inrichting kan helpen landschappelijke eenheid en samenhang te bereiken en dreigende verrommeling en verdichting tegen te gaan.
- Het ‘prieel’ op het gemeenschappelijke terrein dient beter te worden ingepast.

De uitwerking van het plan dient te worden voorgelegd aan een landschapsdeskundige.

Namens Dorp, Stad en Land,

ir. S. Loen,
Adviseur landschap & cultuurhistorie