Nadere toelichting Landschappelijke inpassing 10 tiny houses Waaldijk 20

Welmers Burg Stedenbouw - 10.08.2021

Naar aanleiding van het ingediende initiatief voor de realisatie van 10 tiny houses is een positief landschapsadvies gegeven door Dorp, Stad & Land onder voorbehoud van een toelichtende reactie op een aantal punten. In deze notitie wordt per punt een toelichtende reactie gegeven.

Relatie naar het openbaar gebied en (klompen-) wandelpad

Familie Klercq, initiatiefnemer van het project aan Waaldijk 20 en ook woonachtig op het perceel, wil de hoogstamfruitboomgaard 'de Fazant' nieuw leven inblazen en een duurzame toekomst geven.
De eerste stap van de totale ontwikkeling voor de boomgaard is het realiseren van 10 tiny houses voor langdurig verblijf (langer dan 4 maanden).
In de toekomst wil de familie de boomgaard verder ontwikkelen en ook meer gaan openstellen. Dit zal stapsgewijs plaatsvinden. Vanuit het hart van de boomgaard loopt de centrale route naar 'De Zeiving' en kan in de toekomst direct worden aangesloten op de al bestaande wandelpaden rondom het fort.



Wandelroute Vurensche polderpad met directe aansluiting op de boomgaard
Openstelling zal in de verdere toekomst plaatsvinden

Beeldkwaliteit en bouwhoogte tiny houses

Ten behoeve van het waarborgen van de beeldkwaliteit van de tiny houses is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat de huisjes in (zwart) hout worden uitgevoerd en van een zadel- of lessenaarsdak moeten worden voorzien. Het concept beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

De tiny houses hebben een kleine footprint om het landschap zoveel mogelijk in tact te laten en de openheid na te streven. Bij de huisjes mag een onbebouwde buitenruimte van maximaal 15 m2 gerealiseerd worden in de vorm van een veranda.

De oppervlakte van de huisjes is maximaal 30 m2, exclusief veranda. Vanwege de kleine footprint is de mogelijkheid om te kunnen slapen onder de kap gewenst. Om deze reden zouden we als uitgangspunt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 5 meter willen nemen. De ruimte onder de kap is dan bruikbaar voor bewoners.

De bestaande bomen in de bosrand aan de oostzijde van de boomgaard hebben een hoogte van zo'n 15 tot 30 meter. De hoogstam fruitbomen hebben een hoogte van ca. 7 meter hoog.
De toekomstige tiny houses blijven dus met een maximale nokhoogte van 5 meter heel ruim onder de hoogte van de bestaande bomen en daarmee ruimtelijk ondergeschikt aan het landschap. Niet alleen vanwege het beperkte oppervlak maar ook vanwege de bescheiden hoogte.

Verlichting
Er wordt geen verdere dan de bestaande verlichting aangebracht om de boomgaard of de ontsluiting te verlichting. Bij de tiny houses mag geen permanente buitenverlichting aangelegd worden.

Verhardingen
De boomgaard wordt direct ontsloten vanaf de Dalemse Zeiving. Vanaf het bestaande verharde hoofdpad dat over de boomgaard loopt zijn de bestaande bedrijfswoning en opslagschuur bereikbaar.
De tiny houses zijn via een nieuw struinpad / houtsnipperpad vanaf het hoofdpad te voet bereikbaar.
Parkeren vindt plaats op grasbetonstenen bij de entree van de boomgaard in een groen ingerichte parkeerkoffer aan het hoofdpad.
Met de open verharding in de vorm van houtsnipperpaden en grasbetonstenen wordt het landschappelijk beeld in de boomgaard zo veel mogelijk ondersteund en het aandeel verharding zo beperkt mogelijk gehouden.

Beplantingen
Uitgangspunt is dat nieuwe beplantingen in de boomgaard onderdeel van het al bestaande landschap gaan uitmaken. Er wordt gestreefd naar openheid, contact tussen landschap en de tiny houses.
De oostzijde en de westzijde (deze grenzen aan het bos en aan de boomgaard) van de strook tiny houses blijft open, zodat elke bewoner een vrij uitzicht heeft de boomgaard in dan wel het bos in.

Tussen de huisjes in, aan noord en zuidzijde, kan een erfafscheiding gemaakt worden.
Randvoorwaarden voor de erfafscheidingen zijn:

- Erfafscheidingen zijn toegestaan in de vorm van een houtril, struiken of andere vegetatie.
- In geval van een houtril mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter, zodat het als landschappelijk element in de boomgaard thuishoort;
- Indien men een wat hogere afscheiding wenst kan gekozen worden voor druif, hazelaar of laagstam fruitboompjes. Maar niet hoger dan 2 meter, zodat het open karakter behouden blijft;
- Alle toe te passen soorten moeten van biologische oorsprong zijn en SKAL gekeurd. Dit omdat de boomgaard EKO en SKAL gekeurd wordt ieder jaar en daar streng toezicht opgehouden wordt;
- Er dienen inheemse soorten gekozen te worden, die van oorsprong in deze omgeving voorkomen. Hiermee blijft het gebied rondom de tiny houses onderdeel van het landschap en de boomgaard. Er is een soortenlijst toegevoegd aan het concept beeldkwaliteitsplan.
- Andere vormen van erfafscheiding, zoals schutting, kastanje houten hekjes of andere hekwerken worden niet toegestaan.

Bijlage Concept beeldkwaliteitsplan tiny houses

NB. Dit betreft nog een concept dat op onderdelen aanpassing en uitwerking behoeft. Maar het geeft wel een goed beeld van wat er met toekomstige bewoners van de tiny houyses afgesproken gaat worden.
Ook is er een soortenlijst met mogelijke beplantingen die de bewoners kunnen toepassen opgenomen.

In het beeldkwaliteitsplan is nog opgenomen dat de tiny houses maximaal 35 m2 mogen zijn.
Dit is inmiddels naar beneden bijgesteld naar maximaal 30 m2.