ADVISEURS RUIMTELIJKE KWALITEIT

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

datum : **25 augustus 2021**
ons kenmerk : **-**

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

betreft : **Omgevingsvergunning**
nummer gemeente : 203105
omschrijving : Landschappelijke inpassing 10 tiny houses
adres : Waaldijk 20, 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 de beheerderswoning aan de Waaldijk 20 te Gorinchem.

Conclusie
Advies positief

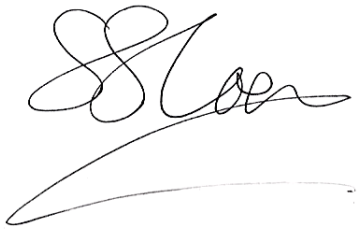
Motivering
Beleid en het initiatief
In de Nota Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt bouwen in de verboden kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie kritisch bezien tenzij verdichting een kans biedt voor een kwaliteitsimpuls en als er een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd. Het plangebied bevindt zich ten westen van Fort Vuren in de eerste verboden kringen een gebied zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het plangebied heeft door de aanleg van een boomgaard en beheerderswoning in de tweede helft van de 20ste een meer besloten karakter gekregen. Met dit initiatief voor verblijfsaccomodaties vindt enige verdichting plaats. Tevens is er de ambitie een landschappelijke en recreatieve kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied. Volgens de ontwerprichtlijnen in de nota voor de Polder bij Dalem ligt er een uitdaging een aantrekkelijke groene ruimte te ontwikkelen als afronding van de stad en uitloopgebied voor de bewoners.

Reactie & aanbevelingen
Het initiatief is voorstelbaar en passend in het gebied. Op enkele punten is een toelichting en/of uitwerking gevraagd. Deze zijn voldoende beantwoord

- Dit initiatief kan met ruimtelijke transformatie van het biologische fruitteeltbedrijf en openstelling voor bezoekers door verblijfsaccomodaties bijdragen aan kwaliteit in ruimtelijke en recreatieve zin. De beoogde samenwerking met de recreatieve pleisterplaats Fort Vuren en aansluiting bij de klompenroute wordt als positief gezien.
- De beoogde houten tiny houses zijn voorstelbaar en passend als tijdelijke bebouwing. Zwarte houten huisjes zouden ook goed van toepassing zijn daar dit aansluit bij de historische houten bebouwing in het waterliniegebied. Enkele gemeenten hanteren een maximale hoogte van 4 meter voor een tiny-house

(https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR655865) De voorgestelde maximale nokhoogte van 5 meter in dit plan is denkbaar.
- Eventuele verlichting op het terrein dient zeer terughoudend en passend te worden uitgevoerd.
- Verhardingen op het terrein en rondom de tiny houses dienen te worden vermeden. Bij voorkeur halfverhardingen toepassen.
- Nieuw aan te leggen beplanting heeft een streekeigen karakter
- Om de waterbergende capaciteit van het plangebied te verhogen en de historische structuren van het gebied te herstellen wordt de suggestie meegegeven om verdwenen sloten (deels) te herstellen.
- In het Concept Beeldkwaliteitplan (210224) wordt gerept van toekomstige plannen. Deze zijn nog niet verder uitgewerkt. Toekomstige plannen dienen t.z.t. aan een landschapsdeskundige te worden overlegd.

Namens Stichting Dorp, Stad en Land,



ir. S. Loen,
Adviseur Landschap & Cultuurhistorie