Gemeente Gorinchem

Ruimtelijke onderbouwing “10 tiny houses aan de Dalemse Zeiving”



Gorinchem, 4 maart 2021

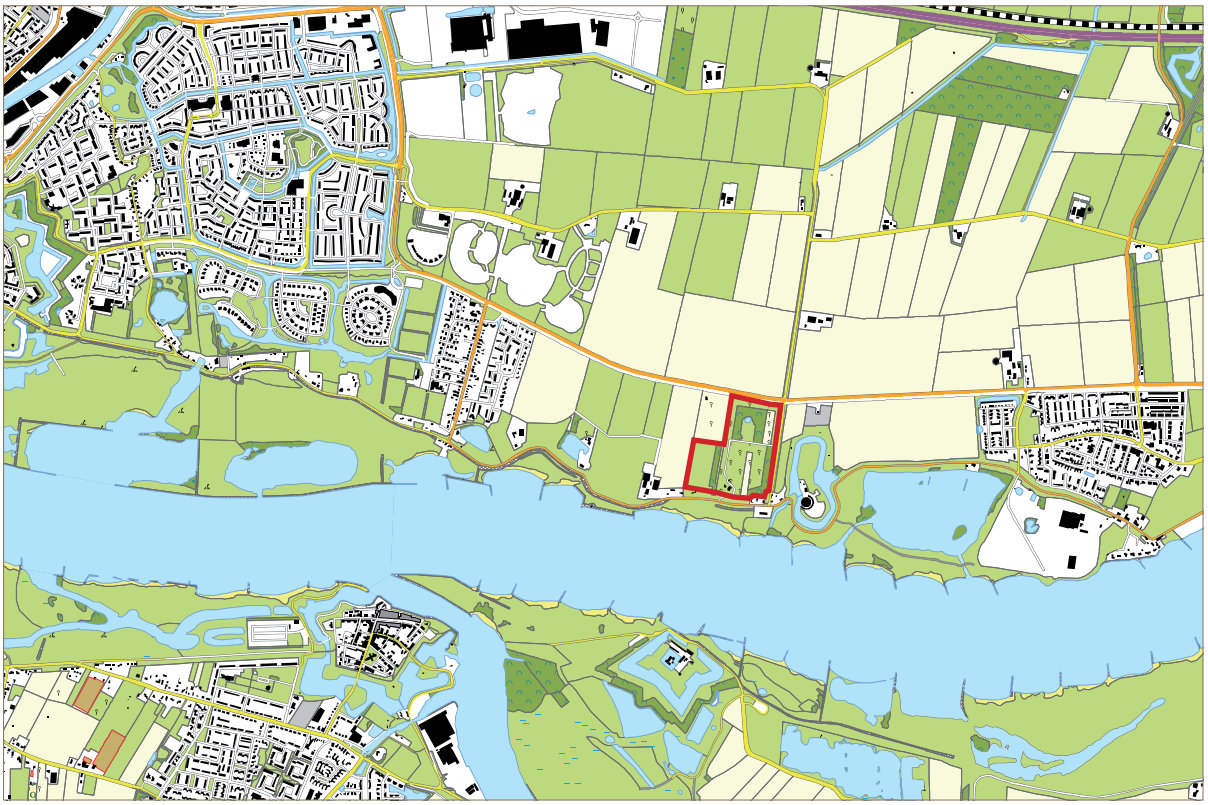
WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Inhoud

1	Inleiding		5
	1.1	Aanleiding	5
	1.2	Ligging en begrenzing van het projectgebied	5
	1.3	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	6
	1.4	Afwijken bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst)	7
	1.5	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie		9
	2.1	Historische ontwikkeling	9
	2.2	Bestaande situatie	10
3	Het planvoornemen		13
	3.1	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	13
	3.2	Verkeer en parkeren	14
	3.3	Beeldkwaliteit en architectuur	15
	3.4	Ontwikkeling boomgaard 'de Fazant' in een bredere context	15
4	Beleidskader		17
	4.1	Rijksbeleid	17
	4.2	Provinciaal beleid	18
	4.3	Regionaal beleid	19
	4.4	Gemeentelijk beleid	20
5	Motiveringen		22
	5.1	Cultuurhistorie en archeologie	22
	5.2	Bodem	23
	5.3	Flora- en fauna	23
	5.4	Water	25
	5.5	Wegverkeerslawaai	26
	5.6	Externe veiligheid	26
	5.7	Beperkte verantwoording Betuwelijn en binnenvaartroute	28
	5.8	Luchtkwaliteit	28
	5.9	Bedrijven en milieuzonering	28
	5.10	Stikstofdepositie	30
	5.11	Duurzaamheid	30
	5.12	Kabels en leidingen	31
6	Haalbaarheid		32
	6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
	6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	32
7	Samenvatting en conclusie		33

Bijlagen:
1. Verkennend Bodemonderzoek, Tritium Advies
2. Quickscan Flora en Fauna, Tritium Advies
3. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies
4. Externe veiligheid + beperkte verantwoording Betuwelijn en binnenvaartroute, Tritium Advies
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies
6. Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid



Figuur 1.1: Topografische kaart met de locatie Waaldijk 20 in rood omlijnd.



Figuur 1.2: Waaldijk 20, met de locatie voor de 10 tiny houses in ondoorbroken witte lijn.

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling van 10 tiny houses langs de Dalemse Zeiving op het perceel Waaldijk 20 te Dalem. Dalem is een dorp ten westen van de stad Gorinchem, in de gemeente Gorinchem.
De locatie is aangemerkt als landgoed. Op het landgoed is een biologische hoogstamfruitboomgaard aanwezig. 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). Om dit planologisch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar. Onderhavig document betreft de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag van de omgevignsvergunning.
Met de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen de volgende activiteiten worden aangevraagd:

- afwijken van het vigerend bestemmingsplan;
- uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Namelijk de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen.

De acitiviteit voor het bouwen van de tiny houses zal in een later stadium in een aparte aanvraag worden geregeld.

In de toekomst wil de familie de boomgaard verder ontwikkelen. Dit willen zij doen door de bestaande beheerderswoning en bijgebouwen te slopen en een beheerderswoning en opslagloods nieuw te bouwen. Daarnaast zullen een aantal nieuwe kleinschalige gebouwen gerealiseerd worden voor de bedrijfsvoering van de boomgaard waaronder een kas en expositieruimte.
Naast ontwikkeling en onderhoud van de fruitboomgaard liggen er ambities om via gereguleerde openstelling bezoekers te laten kennis maken met dit bijzondere terrein. Ambities die heel goed passen bij het cultuurhistorische karakter van het gebied en het naastgelegen fort Vuren.

1.1 Aanleiding

Op de locatie waar de 10 tiny houses beoogd zijn, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gorinchem, vastgesteld op 16 november 2017. Er geldt een enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - kleinschaligheid en reliëf' en een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. De realisatie van 10 tiny houses past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

De totale ontwikkeling zal worden opgedeeld in twee (juridische) stappen.

- Een afwijking op het vigerend bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar. Voor de 10 tiny houses langs de Dalemse Zeiving;
- Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de verdere ontwikkeling van landgoed 'de Fazant'.

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van de 10 tiny houses op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Ten noorden van de Waaldijk bevindt zich tussen Dalem, gemeente Gorinchem, en Vuren, gemeente West Betuwe, de biologische hoogstamfruitboomgaard 'de Fazant'. Het perceel is gelegen in een landschappelijk en cultuurhistorisch bijzonder gebied. De rivier de Waal met haar uiterwaarden en fort Vuren, als belangrijk onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, grenzen nagenoeg direct aan de locatie.

Het perceel wordt aan de noord- en oost- en zijde begrensd door de (provinciale)wegen Graaf Reinaldweg, de Dalemse Zeiving en de Waaldijk. Aan de westzijde grenst het perceel aan agrarische gronden.
Verspreid langs de noordzijde van de Waaldijk is lintbebouwing gevestigd afgewisseld met agrarische gronden en wielen, met ten oosten van de locatie nog enkele dijkwoningen en op zeer korte afstand fort Vuren. Aan de zuidzijde van de Waaldijk liggen de uiterwaarden en de rivier de Waal.

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Voor de locatie gelden verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 16 november 2017;
- Parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', vastgesteld op 17 december 2015;
- Paraplubestemmingsplan 'Parkeren', vastegesteld op 28 november 2019.

Op het moment dat de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken op het bestemmingsplan voor de 10 tiny houses wordt aangevraagd ligt het ontwerp bestemmingsplan 'dijkversterking GoWa' van Waterschap Rivierenland ter inzage.

Bestemmingsplan 'Buitengebied':
Op de locatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschaligheid en reliëf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1'.
In het zuiden ligt een gebiedsaanduiding ten behoeve van de bescherming van de hoofdwaterkering de Waaldijk 'Vrijwaringszone - dijk 2'.

Binnen het parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' en een gebiedsaanduiding 'Overige zone - kernzone'.
De beoogde toekomstige invulling met 10 tiny houses in de bosrand aan de oostzijde sluit niet aan op de daar geldende enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - kleinschaligheid en reliëf'.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, locatie 10 tiny houses in dikke rode lijn weergegeven. Hier gelden de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschaligheid en reliëf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1'. In het zuiden geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 2'

Afwijkingen op het nu geldende bestemmingsplan:

- Tiny houses zijn niet zonder meer mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschaligheid en reliëf van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gorinchem. Nieuwe (recreatieve) woningen zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemming. In het bestemmingsplan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 15 kampeerplaatsen te realiseren. Dit is echter alleen bedoeld voor kortdurend recreatief verblijf. Het verzoek betreft 10 tijdelijke tiny houses (bestemming 'Wonen') en zullen voor langere periodes worden verhuurd en bewoond.

1.4 Afwijken bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst)

Beleid
Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld bepaalde bijgebouwen, dakkapellen, nutsvoorzieningen en antenne-installaties.

Daarnaast is het op grond van de kruimellijst (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor) mogelijk om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat dan om een periode van maximaal 10 jaar.
Tijdelijk afwijken voor maximaal 10 jaar vormt een aanvulling op de "kruimellijst" uit lid 1 tot en met 10. Hiermee is tijdelijk afwijken voor maximaal 10 jaar feitelijk dus een bijzondere vorm van een kruimelgeval. Lid 11 bepaalt dat het moet gaan om:

- ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in lid 1 tot en met 10;
- voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

Het moet aannemelijk zijn dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen. Het bevoegd gezag mag de termijn voor de omgevingsvergunning verlengen of opnieuw verlenen. De totale tijdsduur van 10 jaar mag men niet overschrijden. Lid 11 biedt dus niet steeds opnieuw de mogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor 10 jaar.

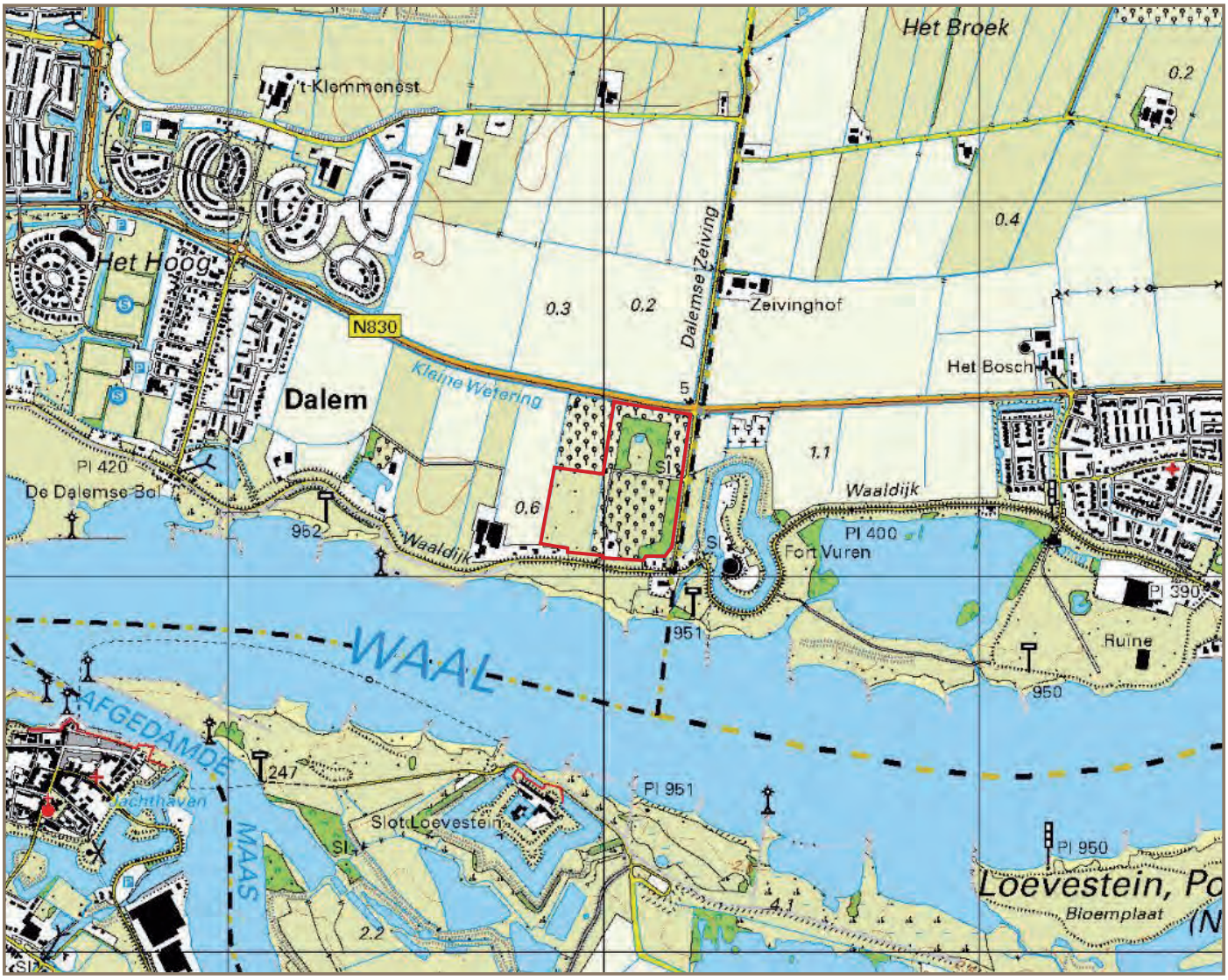
In artikel 2.12, eerste lid, Wabo staat dat de toestemming tot afwijken bestemmingsplan in per AMvB aangewezen gevallen (art 2.12, lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo) niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hieraan moet men dus toetsen bij verlening van een dergelijke omgevingsvergunning.

Bij de aanvraag moet gemotiveerd worden dat het initiatief past binnen het gemeentelijk (kruimelgevallen) beleid. Er mogen geen belemmeringen zijn vanuit de milieuregelgeving. Op basis van de Awb moet bevoegd gezag zorgvuldig de belangen afwegen. Afhankelijk van de specifieke situatie kan het daarom nodig zijn om voor bepaalde aspecten een nadere motivering op te nemen, zoals bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking, schaduwwerking, et cetera.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ligt ten grondslag van de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar voor het realiseren van 10 tiny houses.

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke structuur, en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat de samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 2.3: Kaartbeeld anno 2019

2 Bestaande situatie

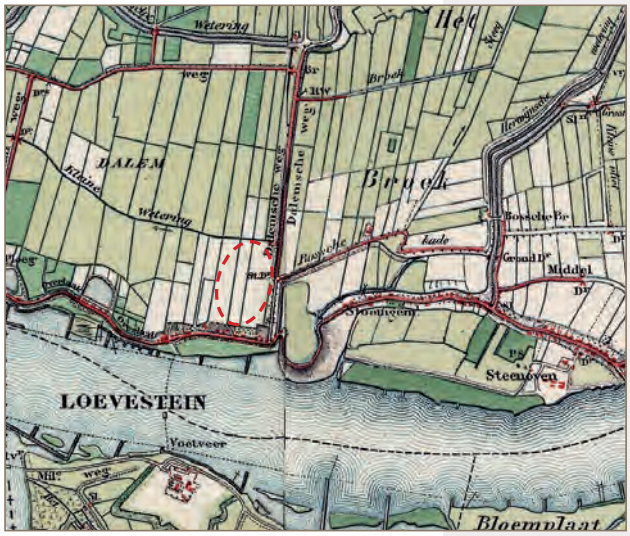
2.1 Historische ontwikkeling

De locatie is gelegen op de noordoever van de Waal, aan binnendijkse zijde. Het landschap was hier lange tijd open van karakter, met enkele stroompjes die de polders ontwaterden. In de 17e en 18e eeuw werd de Oude Hollandse Waterlinie ontwikkeld. Ook de polders ten noorden van de Waal maakten hier onderdeel van uit. In 1672 (het rampjaar) zijn grote delen land onder water gezet om het Franse leger te keren.
Later werd het systeem aangepast en versterkt met forten en dijken. Zo ontstond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het naast het perceel gelegen Fort Vuren maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De linie is van grote cultuurhistorische betekenis en komt waarschijnlijk in 2020 op de werelderfgoedlijst van Unesco te staan.

Vanwege de militaire functie en de mogelijkheid tot inundatie is het landschap lange tijd open gebleven, zo ook het perceel Waaldijk 20. Pas in in het tweede deel van de 20e eeuw werd er stapsgewijs een boomgaard aangelegd. De hoogstamfruitboomgaard heeft zich volwaardig kunnen ontwikkelen. Hoewel de fruitboomgaard minder aansluit bij de militaire geschiedenis van de plek en de toen geldende openheid, zijn de ontstane landschappelijke kwaliteiten van de hoogstamfruitboomgaard als zeer hoog aan te merken.



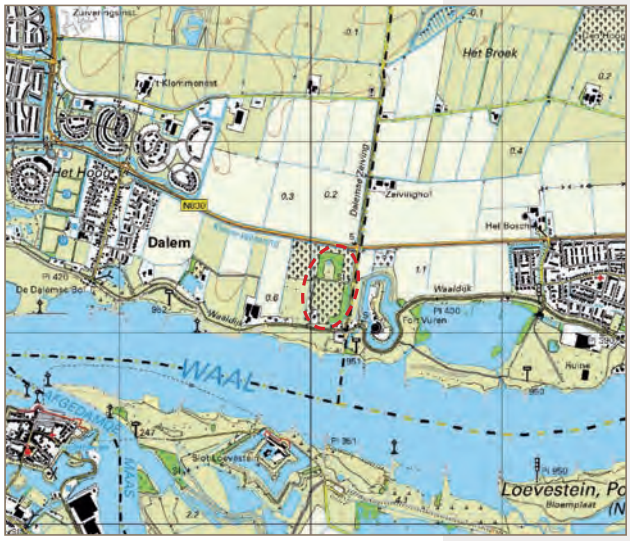
Figuur 2.1: Kaartbeeld anno 1850



Figuur 2.2: Kaartbeeld anno 1900



Figuur 2.3: Kaartbeeld anno 1950

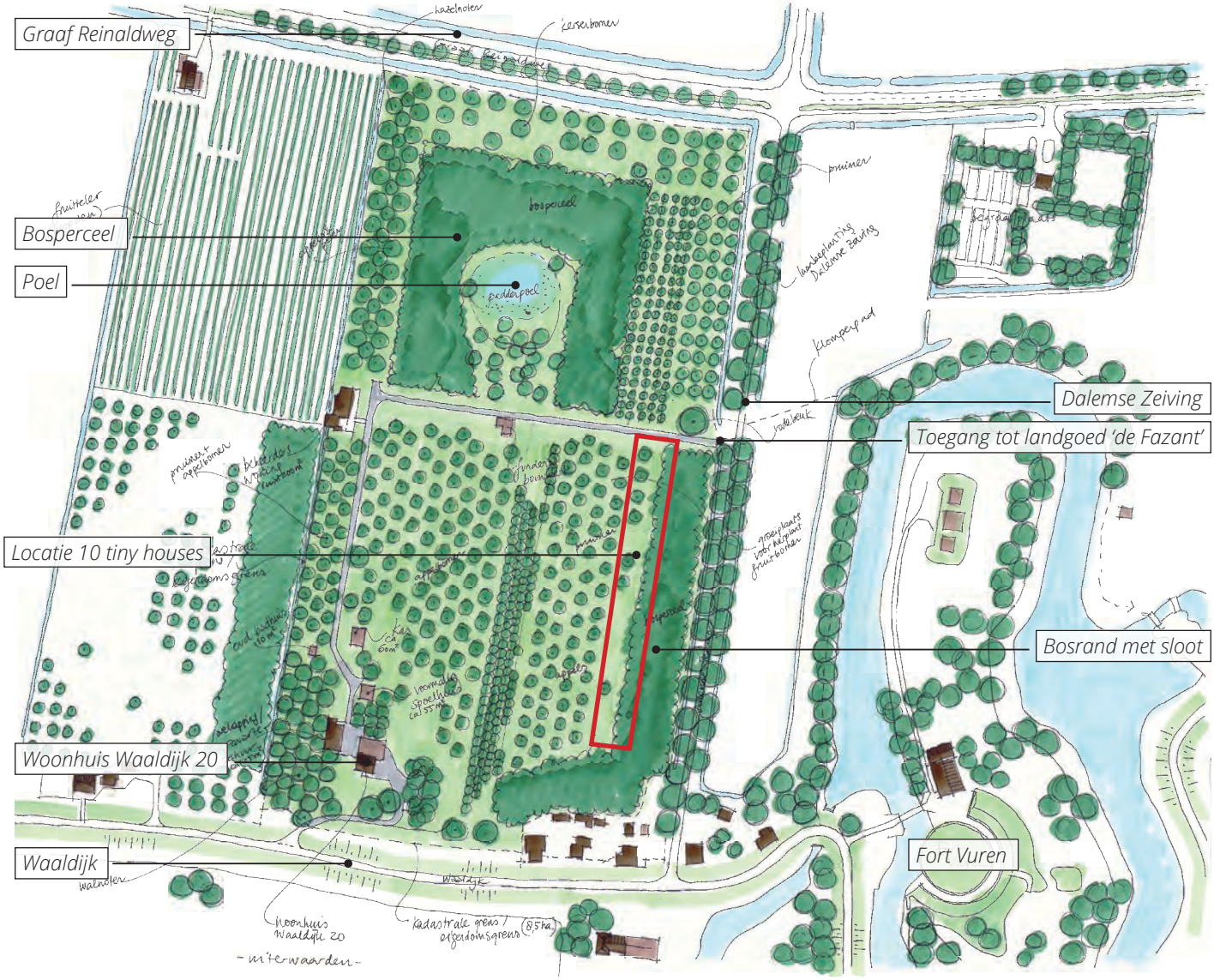


Figuur 2.4: Kaartbeeld anno 1980

2.2 Bestaande situatie

Het woonhuis Waaldijk 20 bevindt zich op enige afstand van de dijk. Via een lange oprit is er toegang tot het huis. Achter het huis is het uitgestrekte terrein met verschillende soorten hoogstam-fruitbomen in lange rijen. Het noordelijk deel van het perceel kent naast fruitbomen een natuurlijke inrichting met een opengewerkt bosperceel met daarbinnen een paddenpoel.
Aan de zuidoostzijde van het perceel vormt een dichte bosrand van circa 30 meter breed met daarnaast een sloot de grens van het perceel.

Op het terrein bevindt zich een aantal grotere en kleinere bouwwerken. Naast het woonhuis en de bij het woonhuis horende schuur is er een beheerderswoning, een kas, een oud badhuis en een spoelhuis. Vanaf de Dalemse Zeiving is er halverwege het perceel een toegang tot de fruitboomgaard via een poort. Het perceel bevindt zich op de grens van provincie Zuid-Holland en Gelderland. De Dalemse Zeiving is de provinciegrens. De uitstraling van de boomgaard richt zich zowel naar Gorinchemse / Zuid-Hollandse zijde als naar Gelderse zijde / fort Vuren.



Figuur 2.5: Bestaande situatie



Figuur 2.6: Woonhuis Waaldijk 20



Figuur 2.7: Waaldijk richting Gorinchem



Figuur 2.8 Toegang boomgaard vanaf de Dalemse Zeiving



Figuur 2.9: Pad t.b.v. ontsluiting boomgaard



Figuur 2.10: huidige bedrijfswoning



Figuur 2.11: Noordelijk deel van het perceel met links de begroeide poel



Figuur 2.12: Deel van de fruitboomgaard



Figuur 2.13: Dicht begroeide bosrand aan de zuidoostzijde. Tevens de locatie voor de tiny houses



Figuur 3.1: Stedenbouwkundig plan (indicatief), met de eerste 10 tiny houses langs de bosrand aan de oostgrens van het perceel



Figuur 3.2: Uitsnede stedenbouwkundig plan (indicatief), met de eerste 10 tiny houses langs de bosrand aan de oostgrens van het perceel

3. Het planvoornemen

3.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Om de ambities voor de boomgaard waar te maken zijn naast gebouwde voorzieningen voor het biologische fruitteeltbedrijf, waaronder de grote schuur, de beheerderswoning en de kas, een aantal overnachtingsfaciliteiten voor de verhuur nodig. Daarbij wordt niet gedacht aan bewoning in de vorm van hotel of bed- en breakfast maar in de vorm van tiny houses. Deze woonvorm sluit aan bij de visie op het landgoed waarin natuur en duurzaamheid centraal staan. Tiny houses is een vorm van bewoning waarbij het uitgangspunt is leven in de natuur met een zo klein mogelijke footprint. Dit past precies in de visie voor de ontwikkeling van Landgoed 'de Fazant'.

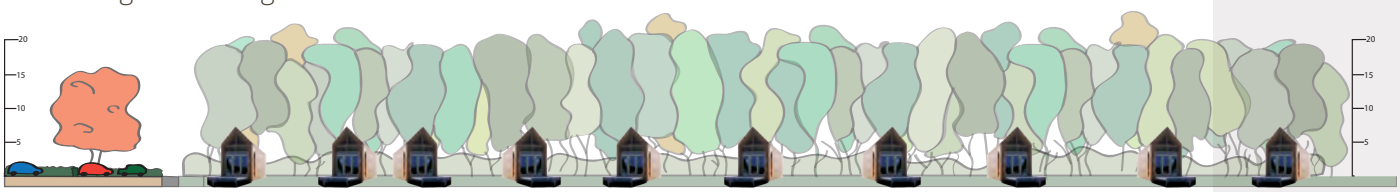
1. Inhoudelijke noodzaak:
Initiatiefnemers hebben de ambitie om mensen die van de natuur en rust houden een plek te bieden bij hen op het landgoed. De ambitie is een eerste instantie om mensen voor langere periodes een verblijf te bieden. Dit kan individueel zijn maar ook met meerdere gelijktijdig.
Daarnaast is er ook de ambitie om aan "het publiek" uit te dragen welke bijzondere activiteiten op het landgoed plaats vinden en hoe bijzonder het landschap is. Daarom worden er ook kleinschalige exposities georganiseerd.

2. Financiële noodzaak:
Voor het onderhoud en de instandhouding en doorontwikkeling van het landgoed is een vaste inkomstenstroom nodig. Het plan moet toekomstgericht en zelfvoorzienend zijn, en niet afhankelijk van subsidies.
Onderhoud van landgoederen is kostbaar. Boomgaard de Fazant is een van de grootste biologische hoogstam fruitboomgaarden van Nederland. Het voortzetten en doorontwikkelen ervan is niet alleen voor de eigenaren van belang. Het plan draagt bij aan het maatschappelijke belang en de uitstraling van het buitengebied van de gemeente Gorinchem.
Uit de verhuuropbrengsten van de tiny houses is de benodigde vaste inkomstenstroom voor onderhoud en doorontwikkeling van het landgoed te realiseren. Uiteraard zijn er ook inkomsten uit het biologisch fruitteeltbedrijf. Deze zijn niet voldoende voor instandhouding en het dagelijks onderhoud van de boomgaard als ook voor de rente op financiering voor de schuur, beheerderswoning en overige voorzieningen.

3. Ruimtelijke inpassing:
Bij de inpassing van overnachtingsmogelijkheden op het landgoed is het onwenselijk om, naast de gebouwen die nodig zijn voor het biologisch fruitteeltbedrijf, aanvullend grotere gebouwen op te richten. Het landschap van de hoogstamfruitboomgaard is daarvoor te waardevol en te kwetsbaar.
Kleinschalige bouwwerken in de vorm van tiny houses zijn heel ondergeschikt in te voegen op het landgoed in de bosrand aan de oostzijde.

Hiernaast is een impressie weergegeven van de toekomstige situatie. Het ruimtelijk plan laat zien dat 10 tiny houses goed kunnen worden ingepast zonder het landschap te verstoren.

- De tiny houses blijven allen een tijdelijk karakter behouden en zullen als verplaatsbare units worden opgebouwd. Tiny houses passen goed in het beleid voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Houten, verplaatsbare, kleinschalige bouwwerken hebben een tijdelijk karakter. In de schootsvelden van fort Vuren is dit een belangrijk thema.
- De tiny houses zullen langs de bosrand off-grid gerealiseerd worden. Dit wil zeggen zonder ondergrondse infrastructuur. Het regenwater zal opgevangen worden ten behoeve van het doorspoelen van het toilet (grijs water systeem). Ook zal er gebruik worden gemaakt van een composttoilet, dan is riolering niet nodig en is er nog minder water nodig. Door zonnepanelen toe te passen hoeft er ook geen aansluiting op het energienet gemaakt te worden en een zonneboiler kan voor warm water zorgen.
- De footprint van de tiny houses zijn circa 35 m2 (ongeveer 4 x 8,5 meter). De tiny houses hebben 1 bouwlaag, eventueel afgedekt met een kap waaronder een slaapzolder kan worden gerealiseerd. De tiny houses staan vrij in het landschap en hebben geen tuin maar een kleine buitenruimte in de vorm van terras of veranda. De oppervlakte van circa 35 m2 is exclusief een terras of veranda.
- De tiny houses komen op een wisselende afstand van elkaar te staan, langs de bosrand aan een onverhard pad aan de zijde van de bosrand. De tiny houses bestaan uit 1 bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 5 m. De tiny houses worden bovendien gerealiseerd op basis van duurzame bouwmaterialen en duurzaam opgeleverd waarbij er sprake is van gasloos wonen en een energieneutraal gebruik.



Figuur 3.3: Vooraanzicht 10 tiny houses langs de bosrand

Conclusie
Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de realisatie van 10 tiny houses goed inpasbaar geacht.

3.2 Verkeer en parkeren

De boomgaard wordt direct ontsloten vanaf de Dalemse Zeiving. Vanaf het verharde hoofdpad dat over de boomgaard loopt zijn de bedrijfswoning en de opslagschuur bereikbaar. De tiny houses zijn via een struinpad vanaf het hoofdpad te voet bereikbaar.
Parkeren vindt plaats bij de entree van de boomgaard in een groeningerichte parkeerkoffer aan het hoofdpad. De gerealiseerde parkeerplaatsen dienen voor bewoners van de tiny houses en bezoekers/personeel van de boomgaard.

De gemeente Gorinchem heeft in juni 2019 haar parkeerbeleid vastgesteld. Het beleid bevat een systematiek om te bepalen of bij ontwikkelingen en nieuw- en verbouwplannen kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
De gemeente Gorinchem heeft geen eigen specifieke parkeernormen. Er wordt voor het toepassen van de parkeernormen uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW (CROW publicatie 381).
Deze parkeerkencijfers kennen een minimum en een maximum normering. De gemeente gaat hierbij uit van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer, omdat in de gemeente Gorinchem geen sprake is van een uitzonderlijke situatie op grond waarvan een hoge of lage parkeerbehoefte verwacht mag worden.
Volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Gorinchem gekwalificeerd als ‘sterk stedelijk’. Op basis van de richtlijnen van het CROW zijn voor de gemeente Gorinchem de stedelijke zones ‘centrum’, ‘schil’, ‘rest bebouwde kom’ en ‘buitengebied’ te onderscheiden.

De tiny houses die langs de Dalemse Zeiving worden gesitueerd kunnen als uitzonderlijke situatie gezien worden. De geldende parkeerkencijfers van de CROW stroken niet met het beoogde woningtype, het ligt immers niet voor de hand dat iedere bewoner van een tiny house een eigen auto heeft. De gemeente heeft aangegeven dat per tiny house 1 parkeerplaats gerealiseerd dient te worden. Dit betekend dat er 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de tiny houses gerealiseerd dienen te worden.

Op de locatie zullen naast de parkeerplaatsen ten behoeve van de 10 tiny houses ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bezoekers en personeel van de boomgaard. In totaal is er ruimte om 25 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is ruim voldoende om voor de eerste 10 tiny houses, bezoekers van de boomgaard en het personeel.

De locatie ligt van de tiny houses ligt in het buitengebied. In verband met de in deze ruimtelijke onderbouwing beoogde ontwikkeling wordt binnen het plangebied voorzien in een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen.

Conclusie
In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om 25 parkeerplaatsen te realiseren. Aan de behoefte van 10 parkeerplaatsen kan worden voldaan. De parkeerplaatsen kunnen zorgvuldig worden ingepast, zonder ruimtelijke kwaliteit te verliezen.

3.3 Beoogde beeldkwaliteit van de tiny houses

Onderhavig plangebied is in principe welstandsvrij is. Om de beeldkwaliteit, mede in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie, tot uiting te laten komen in de architectuur is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. De tiny houses dienen aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- ondergeschikt aan het landschap met een tijdelijke uitstraling en dienen verplaatsbaar te zijn;
- gebouwd in hout en glas, dit geeft de tijdelijke en verplaatsbare uitstraling;
- een kap is verplicht, bijvoorbeeld een zadeldak of lessenaarsdak;
- de tiny houses hebben een veranda en een kleine tuin die wordt omzoomd met natuurlijke bossages die in de boomgaard passen;
- de tiny houses hebben een oppervlakte van maximaal 35 m2 (bruto vloeroppervlak excl. veranda);

Hieronder worden enkele voorbeelden voor de architectuur/uitstraling van de tiny houses gegeven.



Figuur 3.4: Impressie beoogde tiny houses van WellHome GreenHuus

3.4 Ontwikkeling van 10 tiny houses in een bredere context

De 10 tiny houses die in onderhavige ruimtelijke onderbouwing geregeld worden maken onderdeel uit van een grotere ontwikkeling van de hoogstamfruitboomgaard.

Duurzaam behoud van de hoogstamfruitboomgaard

De openheid van het landschap was hier eeuwenlang het gegeven. Het gebied maakte onderdeel uit van de waterlinies en moest onder water gezet kunnen worden. Inmiddels is het perceel al enkele decennia in gebruik en ontwikkeling voor fruitteelt. De ontstane hoogstamfruitboomgaard met haar vele soorten is van een grote landschappelijke kwaliteit. Voor de toekomst wordt uitgegaan van behoud en ontwikkeling van de boomgaard. Een nieuw, kleinschalig agrarisch ensemble van schuur en beheerderswoning maakt beheer en daarmee duurzaam behoud van de hoogstamfruitboomgaard mogelijk.

Het wonen en werken scheiden

De eigenaren hebben de wens het wonen aan de dijk te scheiden van het agrarische fruitteeltbedrijf. De woning heeft de toegang vanaf de dijk. De fruitboomgaard een eigen toegang vanaf de Dalemse Zeiving. De bestaande toegang vanaf de Dalemse Zeiving wordt versterkt met een nieuwe bomenlaan. De bomenlaan leidt naar het nieuwe ensemble van schuur, beheerderswoning en hooimijt. Dit ensemble van gebouwen vormt het hart van het agrarische bedrijf.

Overige activiteiten

Het bijzondere karakter van het terrein maakt het voor bezoekers interessant een kijkje te nemen. Initiatiefnemers hebben de ambitie om in de toekomst op het landgoed kleinschalige exposities te geven waardoor het landgoed beperkt open gesteld wordt. Daarnaast is er een wens om het aantal tiny houses in de toekomst uit te breiden. Deze zullen zowel voor langdurig verblijf als voor recreatief gebruik (< 4 maanden) worden ingezet.

Biologische fruitteelt
De fruitboomgaard wordt geheel biologisch geteeld en beheerd. Het fruitteeltbedrijf heeft het Skal en Eko keurmerk bemachtigd. Skal Biocontrole is toezichthouder als het gaat om biologische producten in Nederland en keurt de fruitboomgaard.
Aandachtspunt bij het verkrijgen van dit keurmerk was het naastgelegen fruitteeltbedrijf dat haar fruitbomen bespuit. Er dient een buffer tussen dit bedrijf en het biologische fruitteeltbedrijf te worden ingezet. De rijen hazelnoten en ook de nieuwe schuur maken onderdeel uit van die buffer.

De beoogde ontwikkeling van de gehele boomgaard past tevens niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Hier zal te zijner tijd een bestemmingsplanprocedure voor gestart worden.



Figuur 3.5: Stedenbouwkundig plan (indicatief) van de totale ontwikkeling voor landgoed 'de Fazant'

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto "Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in mede-overheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijks-betrokkenheid.
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro wordt de borging van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde geregeld. Het gaat om:
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)
- de Romeinse Limes
- Werelderfgoed de Beemster
- Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam

Provincies hebben op grond van het Barro opdracht gekregen om voor alle gebieden de kernkwaliteiten verder uit te werken en voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes de begrenzing nader te bepalen, en deze informatie te verwerken in een provinciale verordening. Inmiddels hebben alle provincies naar aanleiding van het Barro eigen beleid en regels vastgesteld met betrekking tot (toekomstige) werelderfgoederen.

Conclusie
De locatie voor de beoogde 10 tiny houses is gelegen in het aangewezen gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de paragraaf provinciaal beleid (4.2) wordt ingegaan op het beleid betreft de NHW en hoe hier in het plan rekening mee is gehouden. Verder zijn geen van de bovengenoemde belangen in het kader van deze ontwikkeling in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd)

het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de ontwikkeling van 10 tiny houses voor een periode van maximaal 10 jaar in het buitengebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling,
en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland
Op 20 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie geeft dit beleid vorm door middel van 6 ambities. Deze ambities zijn hieronder weergegeven:
- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De ambities vinden hun grondslag onder andere in de historie en de geografische kenmerken van Zuid-Holland. Per ambitie zijn er een aantal opgaven gedefinieerd die de provincie graag wil realiseren.
Voor het plangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van belang. De kwaliteiten van het gebied zijn door de provincie in overleg met de gemeente vastgelegd in het gebiedsprofiel Alblasserwaard - Vijfheerenlanden. Het plangebied is in het gebiesprofiel aangewezen als oeverwallen en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Oeverwallen
Langs de rivierlopen liggen stroken land, oeverwallen, die in de loop van de eeuwen hoger zijn komen te liggen doordat ze bestonden uit zandig materiaal dat bij de ontwatering minder inklonk. Daarnaast zijn er in het oosten oeverwallen te vinden op de plek van voormalige rivierlopen (stroomruggen). De oeverwallen zijn te herkennen aan de hogere ligging, de fruitboomgaarden en de bewoning waarvoor de hoge en droge stukken werden opgezocht.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de bestaande structuren van het landschap en dragen bij aan het versterken van het contrast tussen verdichte, multifunctionele oeverwallen / stroomruggen en open kompolders / veenweide.
De versterking van de visuele relatie tussen de rivier en het achterliggend landschap met de typerende strokenverkaveling is tevens een ambitie.

Nieuwe Hollandse Waterlinie
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarbij Fort Vuren (ten oosten van het plangebied) ter bescherming diende van de vestingstad Gorinchem. De Nieuwe Hollandse Waterlinie staat op de voorlopige Unesco-lijst om Werelderfgoed te worden.
In het gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfherenlanden worden cultuurhistorisch waardevolle plekken en Werelderfgoed in het bijzonder als kans gezien voor recreatie en toerisme. Tegelijkertijd kan een sterke toename van het aantal bezoekers een bedreiging vormen vanwege de benodigde aanvullende voorzieningen als parkeerterreinen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit van de identiteitsdrager, het leesbaar houden van het verhaal dat deze oriëntatiepunten in tijd en ruimte vertellen.
Het instandhouden en versterken van de beleefbaarheid van de identiteitsdragers met aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van de gebieden.

De functie van waterkering en liniedijk (onderdeel Nieuwe Hollandse Waterlinie), de aanwezigheid van wielen en het fort en de relatie met het achterliggende regelmatig verkavelde landschap geven het complex waarin het plangebied is gelegen waarde. De richtlijn behoud van de uitzonderlijke kwaliteit betekent het volgende:
- Behouden van de samenhang tussen alle onderdelen van dit ensemble: poldergrenzen, kavelstructuur, diefdijk, grienden, waterlopen, wielen en fort met schootsveld.
- Bewaren van de openheid in de polders waardoor de zichtrelatie van de dijk naar het landschap blijft bestaan.

- Behouden van het bestaande profiel van de dijk als inzet bij dijkversterkingen.
- Herkenbaar houden van oude paadjes waarover met kruiwagens de klei werd afgevoerd voor dijkophogingen. Deze zijn zichtbaar als smalle kades vanaf de dijk de polder in.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Gelijktijdig met de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Zuid-Holland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling van 10 tiny houses sluit aan op bovengenoemde ambities voor oeverwallen en de NHW. Landschappelijke structuren worden niet aangetast. De vrije/ onbebouwde schootsvelden betekent niet dat het landschap volledig leeg dient te zijn. Zeker op de oeverwallen langs de Linge en de Waal, waar boomgaarden een vanzelfsprekend onderdeel van het landschap zijn, is kleinschaligheid en beslotenheid aanwezig. De boomgaarden en de bijbehorende ontwikkeling van 10 tiny houses vormen geen belemmering voor het vrije uitzicht over het landschap vanaf de liniedijken en de dijken zijn daarnaast hoger dan de boomgaarden, waardoor men over de boomgaarden heen kijkt.
De tiny houses worden in de bosrand aan de oostelijke perceelsgrens gerealiseerd en gaan op in het reeds bestaande landschap. De landgoederen die liggen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie werden alleen gebouwd in hout zodat "in tijden van de vijand", de schootsvelden vrij konden worden gemaakt door de opstallen te verbranden. De tiny houses (tijdelijk en verplaatsbaar) passen goed in deze gedachte van destijds. Hiermee wordt aangesloten op het provinciale beleid.

4.3 Regionaal beleid

Visie 2030
De regio heeft recent de visie 2030 opgesteld, welke een actualisering van de structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden betreft. Met deze nota wordt ingezet op de ontwikkeling van een vitale regio waarbij duurzaam vernieuwen van het landelijk en stedelijk gebied en het vesterken van het veelal open, rustige en authentieke karakter van de regio.
De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Conclusie
De 10 tiny houses worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het tijdelijk en verplaatsbare karakter van de tiny houses draagt bij aan de versterking van het rustige en authentieke karakter van het landschap en de activiteiten op het landgoed. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het regionaal beleid.

Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
De locatie is gelegen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Er is een regionale woonvisie opgesteld met als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. In bestemmingsplannen waarin woningbouw is opgenomen dient de woonvisie gebruikt te worden ter verantwoording. De visie van 2013 is recent geactualisseerd. Een van de belangrijkste uitkomsten is dat de totale verwachte groei in de regio hoger ligt dan in 2013 is voorspeld. Het behoud van voldoende betaalbare woningen in tevens een must.

De locatie is gelegen in het landelijk gebied. Hiervoor geldt dat netto toevoeging geen doel is, maar wel op kleine schaal mogelijk is, bijvoorbeeld door ruimte-voor-ruimte-regelingen. Woningbouw betreft hier meestal woningvervanging.

Conclusie
Met de ontwikkeling van 10 tiny houses wordt aangesloten op de op kleine schaal toevoeging van betaalbare woningen. De bijzondere woonvorm heeft tevens het aspect duurzaamheid hoog staan. De tiny houses worden off-grid gerealiseerd. Tevens worden de beoogde tiny houses tijdelijk, voor een periode van maximaal 10 jaar, mogelijk gemaakt. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Woon- en transformatievisie
De gemeente Gorinchem heeft op 26 oktober 2019 haar woon- en transformatievisie vastgesteld. In de woon- en transformatievisie beschrijft de gemeente hoe zij om willen gaan met de vestingstad, de woningbouw en bereikbaarheid, met een doorkijk naar 2032.
De locatie aan de Dalemse Zeiving wordt niet specifiek beschreven, evenmin als nieuwe woningbouw in het buitgebied. Daarentegen wordt er wel aandacht besteed aan experimenteel wonen. In de woon- en transformatievisie wordt gesproken over de ambitie om creatief en uitbundig te zijn. Woningkenmerken worden daarbij onder andere huurappartementen, atelier/werkruimte bij de woning en alternatieve verschijningsvormen genoemd.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling van 10 tiny houses wordt niet expliciet besproken binnen de woon- en transformatievisie. Wel wordt er gesproken over alternatieve en speelse woonvormen in een experimenteel karakter. De tiny houses sluiten hier goed bij aan. Ook de locatie waar de tiny houses gerealiseerd worden, de biologische boomgaard de Fazant sluit goed aan bij het experimentele karakter. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de woon- en transformatievisie van de gemeente Gorinchem.

Vigerend bestemmingsplan
Voor de locatie gelden verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem:
- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 16 november 2017;
- Parapluplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', vastgesteld op 17 december 2015;
- Paraplubestemmingsplan 'Parkeren', vastegesteld op 28 november 2019.

Op het moment dat de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken op het bestemmingsplan voor de 10 tiny houses wordt aangevraagd ligt het ontwerp bestemmingsplan 'dijkversterking GoWa' van Waterschap Rivierenland ter inzage.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'
Op de locatie van de beoogde tiny houses geldt een enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschaligheid en reliëf'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1'. In het zuiden geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 2 ' ten behoeve van de bescherming van de hoofdwaterkering de Waaldijk.

Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie
In december 2017 is het parapluplan Nieuwe Hollandse waterlinie vastgesteld. Het bestemmingsplan zorgt er voor dat rekening wordt gehouden met de waarden van de NHW. Ter plaatse van de ontwikkeling geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' en een gebiedsaanduiding 'Overige zone - kernzone'. In de zogenaamde kernzone, die zich langs de hoofdverdedigingslijn en de forten bevindt, wordt aanvullend gevraagd om een onderbouwing van het ruimtelijke initiatief in relatie tot het geschetste ontwikkelingsperspectief en de opgenomen ontwerprichtlijnen.
Dit initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan, een planherziening is noodzakelijk. Daarbij dient aangesloten te worden op de regels van het paraplubestemmingsplan. Daarbij moet worden aangegeven hoe rekening is gehouden met de kernkwaliteiten uit de 'Nota Kernkwaliteiten NHW'.

Voor het gebied ten zuiden van de Lek (inundatiekom de Tielerwaard) zijn kernkwaliteiten benoemd waarop ingespeeld dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor erven in de waterlinie zijn de belangrijkste elementen:
- relatie met het landschap - het is van belang dat erven voortbouwen op karakteristieke ontginningsstructuren in het gebied en zich voegen naar de verkavelingspatronen;
- erfensemble - een overzichtelijke en functionele comositie van gebouwen, infrastructuur, beplanting en water is belangrijk;
- kwaliteit van de gebouwen en materialen - voor de architectuur van nieuwe gebouwen is het aan te raden voort te bouwen op de regiospecifieke kenmerken en sober en terughoudend kleurgebruik toe te passen;
- erfbeplanting - de ontwikkeling van erven draagt bij aan de versterking van de kernkwaliteit groen en landelijk karakter. een stevige erfbeplantng maakt het makkelijker om veranderingen op het erf op te nemen;
- houtbouw binnen de Verboden Kringen - de historische houtbouw binnen de verboden kringen van de forten zijn een mooie inspiratiebron voor nieuwbouwinitiatieven binnen de verboden kringen, houtbouw kan bijdragen aan versterking van de identiteit van de Waterlinie.

Het gaat hierbij om regels op het gebied van onder andere ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling van 10 tiny houses sluit aan op bovengenoemde kernkwaliteiten voor erven in de NHW. De tiny houses blijven allen een tijdelijk karakter behouden en zullen als verplaatsbare units worden opgebouwd. Ze worden in de bosrand aan de oostelijke perceelsgrens gerealiseerd en gaan op in het landschap. Tiny houses passen goed in het beleid voor de NHW: houten, verplaatsbare, kleinschalige bouwwerken met een tijdelijk karakter.

De plannen zijn niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen, omdat de beoogde toekomstige invulling met tiny houses niet overeenkomstig is met de bestemming.
Om het initiatief toch mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. De afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan is juridisch verankerd in artikel 2.12, eerste lid van de Wabo. Op grond van het bepaalde in dit artikel kan het college, ten behoeve van de realisering van een project, vrijstelling verlenen van het nu geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
Tevens is het initiatief, vanwege de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, voorgelegd aan de gemeentelijke commissie NHW. De beoogde ontwikkeling van 10 tiny houses en het openstellen van de hoogstamfruitboomgaard dragen bij aan de kwaliteit in ruimtelijke, ecologische en recreatieve zin. De commissie NHW staat dan ook positief tegenover de ontwikkeling. Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

5 Motiveringen

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Cultuurhistorie

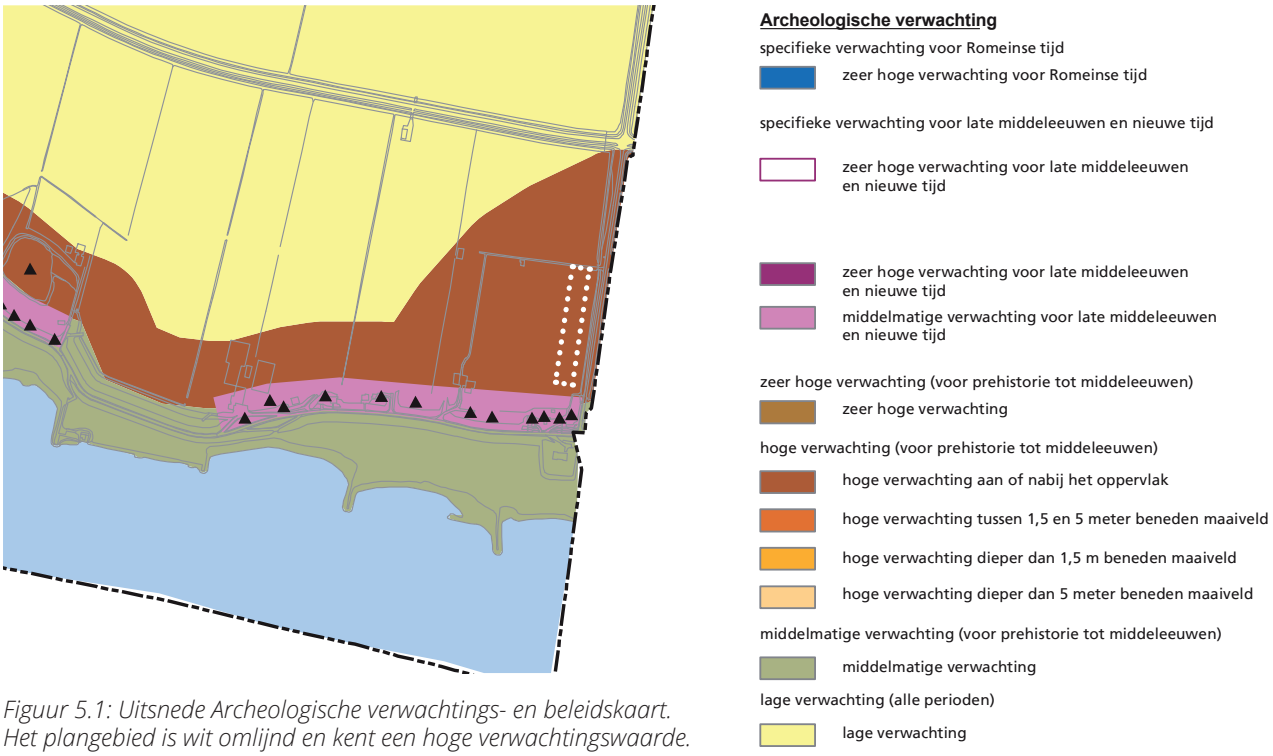
Het plangebied is gelegen in het Nationale landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit is een gebied met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk vlakgebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt.

Het plangebied is niet gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht en er bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten of cultuurhistorische belangrijke objecten aanwezig die een doorwerking in deze ruimtelijke onderbouwing behoeven.

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarden van de gemeente Gorinchem zijn bepaald door een koppeling te maken tussen de landschapskenmerken en de bekende archeologische waarden om vervolgens elke archeolandschappelijke eenheid om te zetten in een archeologische verwachting. De aanwezigheid van een bepaald landschapstype zegt immers veel over de oorspronkelijke hoogteligging, ontwatering en bodemvruchtbaarheid; de drie factoren die bij de locatiekeuze van nederzettingen en akkers in het verleden een belangrijke rol speelden.
Startpunt bij de vervaardiging van de kaart was de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Deze CHS is opgesteld om te gebruiken op provinciaal niveau.

Een onderdeel van het gemeentelijke archeologisch beleid is het maken en actueel houden van een verwachtingskaart. Deze kaart toont gedetailleerd de bekende archeologische vindplaatsen en de locaties waar een verhoogde kans is om archeologische resten aan te treffen bij grondverplaatsingen.



Figuur 5.1: Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidskaart. Het plangebied is wit omlijnd en kent een hoge verwachtingswaarde.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- hoge verwachting aan of nabij het oppervlak, voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;

Conclusie
Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 10 tiny houses. De tiny houses worden off-grid gerealiseerd. Bodemingrepen zullen dus niet aan de orde zijn, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2 Bodem

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, woningbouw of aanleg van wegen.
De beoogde ontwikkeling van de 10 tiny houses gaat niet gepaard met grond/bodemwerkzaamheden. De tiny houses zullen off-grid gerealiseerd worden. Dit betekend in eerste instantie dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Voor een goed woon- en leef klimaat is desondanks een bodemonderzoek uitgevoerd.
Door Tritium Advies B.V. is een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1908/195/BU-01, versie A, 4 februari 2020). Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen afwijking op het bestemmingsplan voor maximaal 10 jaar en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen van 10 tiny houses. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of sprake is van bodemverontreiniging, die mogelijk een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Onderzoek
Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd. Aangenomen wordt dat in verband met de aanwezige boomgaard bestrijdingsmiddelen (OCB’s) op de locatie aanwezig zijn. Verder wordt het terrein als onverdacht beschouwd voor overige stoffen.
Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de ondergrond plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetoond met nikkel en molybdeen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond, ook zijn geen verhoogde gehaltes aan OCB gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De gemeten OCB-gehaltes zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie hierop verdacht is.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking op het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Met de ontwikkeling van de 10 tiny houses worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd, de afvoer van grond is dus niet aan de orde.

5.3 Flora- en fauna

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de locatie wordt derhalve een juridisch-planologische procedure doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening in de vorm van een afwijking op het bestemmingsplan voor maximaal 10 jaar. In het kader van deze procedure dient onder andere een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld.

Tritium Advies B.V. heeft een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (Quickscan Flora en Fauna, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1908/176/JOW-02, versie 2, 19 augustus 2020).
Doel van het onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Onderzoek
Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Gebieden
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie Zuid-Holland hanteert een externe werking als het gaat om NNN, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNN-gebied niet op voorhand uit te sluiten is.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem) is met circa 580 meter op relatief kleine afstand gelegen. Er zijn habitattypen en diersoorten aanwezig die gevoelig zijn voor vermesting en verzuring door stikstof, zoals de stroomdalgraslanden en de kamsalamander. De geplande tiny houses worden echter op een externe locatie volledig opgebouwd en vervolgens in één beweging naar het plangebied vervoerd en geplaatst. Hierdoor betreft het een beperkte ingreep. Tevens bestaat het planvoornemen om de tiny houses zo zelfvoorzienend mogelijk (gasloos) te maken. Hierdoor valt een significant negatief effect op het Natura 2000-gebied niet te verwachten.

Soorten
Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels
Er zijn vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van de buizerd. De nest- en verblijflocaties en individuen van deze soort zijn jaarrond beschermd. De vogels mogen niet opzettelijk worden gedood of gevangen en de nesten mogen niet opzettelijk worden beschadigd of verstoord.
Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Vleermuizen
Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.
In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen.

Amfibieën, reptielen en vissen
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Ongewervelden/ overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat:
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

In algemene zin kan dus geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten te verwachten zijn op de beschermde gebieden en soorten.

5.4 Water
In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.
In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader
Landelijke beleid

Met het Waterbeleid 21e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:
- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterschap Rivierenland
Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in en om de gemeente Gorinchem.
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten"

bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.
Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig.

Waterberging
Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. De tiny houses hebben een maximaal vloeroppervlak van 35 m^2 en een veranda van maximaal 15m^2. Voor 10 tiny houses geldt een toename aan verhard oppervlak van 500 m^2 ((35+15)x10).
Het Waterschap Rivierenland stelt dat voor een toename vanaf 500 m2 van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied compenserende maatregelen getroffen dienen te worden.

Conclusie
Gezien de toename van max. 500 m^2 aan verharding kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen aanvullende compenserende maatregelen getroffen dienen te worden.
Hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. De tiny houses worden off-grid gerealiseerd, wat betreft water inhoudt dat vuil water wordt opgevangen en wordt gefilterd voordat het infiltreert in de grond. Bij de bouw van de woning mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden die de kwaliteit van het regenwater verslechteren (zoals lood, zink, koper). Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem) systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.5 Wegverkeerslawaai
Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.
In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermd tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai.

Conclusie
Door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van 10 tiny houses aan de oostzijde van het perceel Waaldijk 20 tegen de bosrand aan. Daarnaast zijn nog 10 extra beoogde tiny houses en een bedrijfswoning getoetst. Via deze ruimtelijke onderbouwing worden alleen de eerste 10 tiny houses mogelijk gemaakt.
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure (nieuw bestemmingsplan).
Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Dalemse Zeiving, Graaf Reinaldweg (N830) en Waaldijk.
Voor de Dalemse Zeiving en de Waaldijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied nergens overschrijdt.

Ten gevolge van het wegverkeer op de drie beschouwde wegen wordt ter plaatse van de beoogde locatie van de tiny houses de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele toetshoogte overschreden. Derhalve is voor de ontwikkeling van deze geluidgevoelige objecten zowel een procedure hogere waarde als een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet aan de orde.

Het toevoegen van 10 tiny houses zorgt ook voor een toename van geluid op de omgeving. De bestaande woningen langs de Waaldijk liggen op ca. 50 m afstand van de locatie waar de tiny houses worden beoogd. Er kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige aantasting van de omgeving plaatsvind.

5.6 Externe veiligheid
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer)veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”(Bevb).

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10-6 contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming.
Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Conclusie
Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:
- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie is gelegen binnen de risicozone van het basisnet voor water, namelijk de rivier de Waal. Tevens is de locatie gelegen binnen de risicozones van de betuwelijn en de A15. Hiervoor is door Tritium Advies een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Quickscan externe veiligheid Waaldijk 20 te Dalem, gemeente Gorinchem, Tirtium Advies B.V., documentkenmerk: 1908/176/JOW-03v.2, 19 februari 2020).

Onderzoek
Binnenvaartroute ‘Corridor Rotterdam – Duitsland’ (Waal):
In de nabije omgeving van het plangebied is de binnenvaartroute Corridor Rotterdam – Duitsland (Waal) gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter van het midden van deze vaarroute. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.
Het plangebied is gelegen binnen de effectafstanden van de stofcategorieen LT1 en GT3.

Rijksweg A15:
Ten noorden van het plangebied is op circa 1,86 kilometer afstand de Rijksweg A15 gelegen. Over de A15 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De beoogde ontwikkeling is buiten de maximale effectafstanden gelegen van de gevaarlijke stoffen die vervoerd worden over de Rijksweg A15. De Rijksweg A15 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Betuwelijn:
Ten noorden van het plangebied is op circa 1,9 kilometer afstand de Betuwelijn gelegen. Over de Betuwelijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is gelegen buiten 200 meter van de Betuwelijn, echter wel gelegen binnen de maximale effectafstand van de stofcategorieën B3 en D4.

Conclusie
Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het plangebied gelegen is in het invloedsgebied van binnenvaartroute Corridor Rotterdam - Duitsland. Aan de hand van de vuistregels van het HART is vastgesteld dat voor deze binnenvaartroute een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld dient te worden.
Uit de inventarisatie is verder gebleken dat eveneens voor de Betuwelijn een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven.
Ten aanzien van de Rijksweg A15 geldt voor het plangebied geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid.

5.7 Beperkte verantwoording Betuwelijn en binnenvaartroute

Voor de Betuwelijn en de binnenvaartroute Corridor Rotterdam-Duitsland is door Tritium Advies een beperkte verantwoording opgesteld. Over de Betuwelijn worden, voor zover relevant voor het plangebied, wagons met zeer toxisch gas en zeer toxisch vloeistof vervoerd. Over de binnenvaartroute Corridor Rotterdam – Duitsland wordt, voor zover relevant voor het plangebied, containers met toxische vloeistof en toxisch gas vervoerd.
Het plangebied is op meer dan 200 meter van deze transportroutes gelegen. Derhalve dient conform het Bevt, artikel 7 ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid met betrekking tot het toxisch scenario. Deze punten zijn in de beperkte verantwoording als volgt beschreven:

Vluchtmogelijkheden
Het plangebied wordt via de bestaande wegenstructuur goed ontsloten, waardoor het gebied goed te ontvluchten is. Bij blootstelling aan een toxisch gas is 'schuilen' vaak de beste wijze van zelfredzaamheid. Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze om de zelfredzaamheid te vergroten. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij voorkeur worden de woningen uitgerust met voorzieningen waarmee toxische stoffen kunnen worden buitengesloten, zoals uitschakelbare mechanische ventilatie en/of luchtdicht afsluitbare gevelelementen.

WAS-netwerk / NL-alert
Voor hulpverleningsdiensten is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan met behulp van het zogenaamde waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied. Het gebruik van WAS, eventueel aangevuld met het gebruik van NL-alert kan er aan bijdragen dat het aantal slachtoffers wordt beperkt.

Bereikbaarheid / blusvoorzieningen
Het plangebied is relatief dichtbij een brandweerkazerne gelegen. Op 5,9 kilometer (10 minuten afstand, normaal wegverkeer) ligt aan de Arkelsedijk 22 te Gorinchem een brandweerkazerne. Verkeerskundig gezien is er sprake van een goede ontsluiting voor hulpdiensten. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de zorgnorm voor nieuwe woonfuncties (12 minuten).

Advies Veiligheidsregio
De VRZHZ (Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid) adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.
Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). De VRZHZ adviseert om in overleg Oasen een extra brandkraan te plaatsen t.h.v. de toegang van de boomgaard vanaf de Dalemse Zeiving. Voor de hulpdiensten moet een calamiteitenpad worden gerealiseerd zodat de maximale afstand tot een tiny house 40 meter is.
De uitvoering van het calamiteitenpad moet in overleg met de VRZHZ worden bepaald.

5.8 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 10 tiny houses wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.



Figuur 5.2: Waaldijk 20, met de locatie voor de 10 tiny houses in ondoorbroken witte lijn en het bedrijfsgebouw in rood omlijnd

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die met hun milieuzones reiken over de planlocatie. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Op de locatie Waaldijk 20 zelf, het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd: boomgaard de Fazant. In de VNG-publicatie kan de boomgaard onder fruitteeltbedrijf (bedrijfsgebouwen), categorie 2, geschaard worden. De richtafstanden voor categorie 2 bedrijven is minimaal 30 meter.

Boomgaard de Fazant is een biologische boomgaard. Het fruit wordt niet gespoten en wordt met de hand geplukt. Het enige aanwezige bedrijfsgebouw is voor de opslag van fruit. De verwerking ervan vindt elders plaats.
De afstand van de locatie voor de beoogde tiny houses tot aan het bedrijfsgebouw is ruim 145 m. De genoemde feitelijke afstanden tussen het voorliggend plangebied en de diverse bedrijven worden op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 als toereikend betiteld. Er wordt ruim voldaan aan de genoemde richtafstand.

De tiny houses hebben een vlonder/veranda van ca. 15 m^2 als buitenruimte. De ontsluiting van de tiny houses vindt plaats aan de bosrand zijde. Er wordt op deze manier een minimale inbreuk op het landschap en de boomgaard beoogd. Geconcludeerd kan worden dat er geen of nauwelijks belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van de biologische boomgaard.

Geurhinder

Wettelijk kader
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen.

Voor bedrijven waarvoor een geuremssie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.
De minimale afstandseisen zijn van toepassing:
- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom.
In de omgeving van de locatie is een agrarische bedrijf zonder geuremissiefactor gelegen:

- Aan de Waaldijk 16 wordt rundvee gehouden.

Aangezien er enkel diercategorieën aanwezig zijn waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een minimale afstand van 100 meter. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan. De feitelijke afstand van de dichtstbij gelegen tiny house tot de veehouderij is ruim 400 meter.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande kan gesteld worden, dat kan worden voldaan aan de minimaal aan te houden afstanden tussen de agrarische bedrijven/bedrijfsgebouwen en de nieuwe tiny houses. Er kan hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe tiny houses. Geconcludeerd wordt dan ook dat, ten aanzien van het aspect "milieuzonering bedrijven" er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie. Een goed woon-en leefklimaat ter plaatse kan gewaarborgd worden.

5.10 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem op een afstand van circa 600 meter. Op ruim 2,8 kilometer afstand ligt Natura 2000 gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid.
Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten. Als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied kunnen storingsfactoren optreden als geluid, optische verstoring, trillingen etc. Door de afstand tot de Natura 2000 gebieden, het tussenliggende stedelijke gebied van Weert richting beide Natura 2000 gebieden en de aard van de werkzaamheden, kunnen negatieve effecten op de kwalificerende soorten en/of habitattypen, voor alle storingsfactoren op voorhand uitgesloten worden met uitzondering van de storingsfactoren verzuring/vermesting als gevolg van stikstofdepositie.

Hoewel de kans klein lijkt dat een eventuele project-gerelateerde emissie leidt tot depositie in een van de Natura 2000-gebieden, is het in de huidige onzekere regelgeving omtrent stikstof aan te raden een AERIUS-berekening te laten maken van de uitstoot tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase. Op grond van de resultaten van een dergelijke berekening kunnen vervolgstappen nodig zijn. Bijvoorbeeld het uitvoeren van een voortoets of passende beoordeling al dan niet inclusief het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming.

Onderzoek
Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Tritium Advies B.V. (Berekening stikstofdepositie Waaldijk 20 te Dalem, gemeente Gorinchem, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1908/176/JOW-04, 23 december 2020).
De stikstofberekening is uitgevoerd voor zowel de beoogde ontwikkeling van de 10 tiny houses als voor de toekomstige ambitie om het landgoed verder te ontwikkelen. Volgens de wettelijke richtlijnen voor stikstofdepositie moeten de ontwikkeling van 10 tiny houses en de toekomstige ambitie als één ontwikkeling gezien worden.

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2020. In de berekeningen zijn de emissies van NOX en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Woningen (bedrijfswoning en tiny houses), schuur, kas, hooimijt en kampeerplaatsen (gebruiksfase);
- Verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (gebruiksfase en aanlegfase);
- Sloop- en bouwwerkzaamheden (aanlegfase).

Conclusie
Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

5.11 Duurzaamheid

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet.

Met de ontwikkeling van 10 tijdelijke tiny houses wordt een eerste stap gemaakt naar een invulling van de hoogstamboomgaard die op deze manier duurzaam kan worden voortgezet. De tiny houses worden gerealiseerd op basis van duurzame bouwmaterialen, hout en glas en worden duurzaam opgeleverd waarbij er sprake is van gasloos wonen en een energieneutraal gebruik. De daken van de tiny houses zullen worden voorzien van zonnepanelen.
De ontwikkeling van 10 tiny houses heeft dus geen negatief effect op het milieu.

5.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Het plan voor realisatie van 10 tiny houses is een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt zorg voor een sluitend financieel project. De gemeente zal naar verwachting een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer om haar kosten te dekken. Indien er sprake zou zijn van eventuele planschade is dat voor risico en rekening van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Doel van de ontwikkeling van de hoogstamfruitboomgaard is namelijk het samenbrengen van kunstenaars, wetenschappers, ecologen en natuurliefhebbers. Mede om onderscheidend te zijn in relatie tot andere initiatieven op het gebied van circulaire economie.
Boomgaard de Fazant wil graag een kennisplek/centrum zijn waarin de gangbare boer zijn kennis deelt met de bio boer. De hoogleraar met de student, de kunstenaar met de bioloog en de afnemer met de producent etc. Een plek waar iedereen kan aanschuiven, die laagdrempelig is, zodat er een nieuwe kenniseconomie ontstaat die los komt van reguliere structuren.

De boomgaard ligt op een van de mooiste plekken in het Hollandse rivierengebied en is omgeven door historie: Woudrichem, Slot Loevestein, Fort Vuren en Gorinchem. Landgoed De Fazant is zelf een van de grootste biologische boomgaarden in Nederland.
De moderne kunst heeft in dit gebied ook een geschiedenis: Gorinchem huisvestte in de jaren 60/70 kunstcentrum Het Badhuis en veel kunstenaars die daar exposeerden waren uit deze streek afkomstig of vestigden zich hier: Ad Dekkers, Marinus Boezem, Jan van Munster, Ad de Keijzer, Sjoerd Buisman, Ewerdt Hilgemann. Hieruit kwamen de Symposion beeldende kunstmanifestaties voort (1974, 2005, 2015).

De beoogde tiny houses hebben als doel: 'Je footprint zo klein mogelijk maken. Leven in het nu en respect hebben voor wat de natuur je geeft in elk jaargetij'.
Er zou sprake moeten zijn van veel minder milieuvervuiling, een transparante productie, betere relaties tussen producenten/ boeren en afnemers/consumenten en meer eten uit het seizoen en wat er lokaal aangeboden wordt. Dit sluit aan bij het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Op maatschappelijk gebied draagt het tevens bij voor bewoners uit omliggende kernen en mensen van buitenaf.
Ten behoeve van de ontwikkeling van de 10 tiny houses is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een gebied van ca. 3700 m^2.
De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. In hoofdstuk 5 zijn de betreffende rapporten beknopt samengevat.
Uit de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe tiny houses.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers zijn op woensdag 16 september 2020 in gesprek gegaan met de bewoners welke directe aan het landgoed wonen (Waaldijk 21, 22 & 24). Tijdens het gesprek is ingegaan op het plan, de achtergrond en de beweegredenen. Daarna is een rondgang over de boomgaard gemaakt en is de locatie voor de toekomstige tiny houses getoond.

Er is aangegeven dat de tiny houses enkel bereikt kunnen worden middels een wandelpad en dat de auto's geparkeerd zullen worden op een aparte parkeerplaats langs de toegang tot de boomgaard vanaf de Dalemse Zeiving. De entree voor de bewoners van de tiny houses zal dus gezamenlijk zijn via de bestaande toegang aan de Dalemse Zeiving. Daarnaast is aangegeven dat de tiny houses zoveel mogelijk zelfvoorzienend zullen worden.

Vanuit de bewoners werd een vraag gesteld over eventuele geluidsoverlast, hierop is aangegeven dat de tiny houses ca 60-70 m afstand van de bestaande woningen gerealiseerd zullen worden. Er kan geen garantie afgegeven worden, maar ook initiatiefnemers en eigenaren van de boomgaard hebben er belang bij dat geluidsoverlast zoveel mogelijk vermeden en beperkt zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat de bijeenkomst positief verlopen is, waarbij geen directe kritiek is geuit op de voorgenomen ontwikkeling van 10 tiny houses.

7 Samenvatting en conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 10 tiny houses voor langdurig verblijf (langer dan 4 maanden) en in een vervolg traject tiny houses te realiseren voor recreatief gebruik (korter dan 4 maanden). Doel hiervan is aan "het publiek" uit te dragen welke bijzondere activiteiten op het landgoed plaats vinden en hoe bijzonder het landschap is. Daarnaast is er de ambitie om kunstenaars, wetenschappers en ecologen samen te kunnen laten werken en onderzoeksruimte te bieden zijn overnachtingsmogelijkheden nodig.
Hiertoe worden 10 tiny houses gebouwd tegen de bosrand aan de zuidoostelijke grens van het landgoed.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Functioneel gezien passen de (recreatieve) kleine huisjes in de omgeving. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid, stellen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. De tiny houses worden off-grid gerealiseerd waardoor voorzieningen zoals riolering, elektriciteit en water niet nodig zijn. Bovendien zal geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.
Ten behoeve van de ontwikkeling van de 10 tiny houses is tevens onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Uit de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe tiny houses.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.