Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie

Aan: dhr. Van Doesburg, wethouder gemeente Gorinchem

CC: Liniecommissie, Linieteam, gemeente Gorinchem

Onderwerp: voorlopig advies ontwikkeling 10 tiny houses aan de Dalemse Zeiving

20 september 2021

Geachte heer Van Doesburg,

Op uw verzoek hebben wij op vrijdag 17 september gesproken over het initiatief voor de ontwikkeling van 10 tiny houses in de boomgaard op het NSW-landgoed De Fazant, aan Waaldijk 20 te Dalem. De gemeente Gorinchem vraagt aan het kwaliteitsteam advies over de inpasbaarheid van dit initiatief binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Als basis voor de beoordeling hebben wij de rapportage 'Ruimtelijke onderbouwing' ontvangen en de heer Klercq (initiatiefnemer) en mevrouw Burg (stedenbouwkundig adviseur) hebben een toelichting tijdens de vergadering gegeven.

Landgoed De Fazant ligt in de kernzone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het grenst aan Fort bij Vuren en het ligt binnen het schootsveld (de eerste Verboden Kring) van het fort, aan de Waaldijk welke onderdeel is van het Waalacces. Daarnaast bevindt zich aan de overzijde van de rivier het Slot Loevestein. Naast de ligging in het militair stelsel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is het landgoed ook onderdeel van het waardevolle landschappelijk ensemble rond het fort. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen de Outstanding Universal Value van het werelderfgoed niet aantasten.

Na lezing van de ruimtelijke onderbouwing en het gesprek met de initiatiefnemer is onze conclusie dat het toevoegen van 10 kleine houten woningen in het landgoed De Fazant mogelijk geen inbreuk op de Outstanding Universal Value van de Waterlinie zal opleveren, mits daarbij enkele specifieke randvoorwaarden in acht worden genomen. Het is op dit moment echter onduidelijk in hoeverre aan die randvoorwaarden kan worden voldaan.

Wat de invloed op de Outstanding Universal Value van de Waterlinie betreft zijn twee aspecten van belang:

- de visuele integriteit van het militaire stelsel

- de landschappelijke waarde van de directe omgeving van het fort

Voor de beoordeling van de visuele integriteit is het van belang dat het landgoed De Fazant aan de achterzijde van het Fort bij Vuren ligt en niet in het open schootsveld aan de voorzijde van het fort. De aanwezige boswal, die de rand van het landgoed vormt, zorgt voor een groene buffer tussen de boomgaard en het fort. Vanuit dit gegeven is er mogelijk ruimte voor initiatieven, maar er dient te worden aangetoond dat de visuele integriteit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet wordt aangetast door de bouw van tien kleine houten woningen binnenin het landgoed.

Naast deze toets aan de impact op het militaire stelsel moet ook worden afgewogen in hoeverre de bouw van de woningen een negatief effect zal hebben op het waardevolle landschappelijke ensemble van Fort bij Vuren en omgeving. Omdat de voorgestelde ontwikkeling van 10 houten woningen binnen de Eerste Kring rond het fort ligt moeten de hoogste ruimtelijke kwaliteitseisen gesteld worden aan de locatie van de woningen op het landgoed, de woningen zelf, de wijze van ontsluiting en de inrichting van de ruimte rond de woningen. 'Verrommeling' van het landschap in de directe omgeving van het fort moet worden voorkomen. In de rapportage wordt de ambitie benoemd dat de woningen ondergeschikte elementen zijn binnen de ordening van de boomgaard, maar de eisen om dit te garanderen zijn op dit moment nog niet uitgewerkt. Bovendien constateren wij dat onderdelen van het concept zoals gepresenteerd in het rapport inmiddels weer gewijzigd zijn, zoals bleek uit de mondelinge toelichting. Het ontbreekt ons dus aan voldoende heldere informatie om over dit aspect een oordeel te kunnen geven.

Borging van ruimtelijke kwaliteit

Om een goed oordeel te kunnen geven over de ruimtelijke kwaliteit van de voorgestelde ontwikkeling adviseren wij aanvullende informatie ter beschikking te stellen over de volgende onderdelen:

- **een nadere cultuurhistorische analyse**
  De cultuurhistorische analyse in het rapport 'Ruimtelijke onderbouwing' is summier. Dit betreft zowel de analyse van de Waterlinie als van het landgoed. Een nadere analyse van de historische ontwikkeling van het landgoed – de logica van het erf, de boomgaard, de waterstructuur, de beplantingen en de (landschappelijke en visuele) relatie tot het fort en het Waalacces - is nodig om beargumenteerd keuzes te kunnen maken voor de toekomstige ruimtelijke opbouw, zoals het aantal huisjes en een vanzelfsprekende positionering ervan. Ook een nadere analyse van de zichtlijnen, onder andere vanaf het Waalacces, is hierbij van belang.

- **een samenhangend eindbeeld landgoed**
  Wij adviseren een besluit te nemen op basis van een samenhangende visie met een eindbeeld voor het gehele landgoed. De ontwikkeling van tiny houses is onderdeel van een grotere visie van de initiatiefnemer op de landgoedontwikkeling. Het voorgestelde deelbesluit voor de 10 huisjes biedt geen garantie voor de kwaliteit van het geheel en voor de kwaliteit op de langere termijn.
  Het beoogde tijdelijke karakter van de ingreep en de verplaatsbaarheid van de huisjes spelen geen rol bij onze kwaliteitsbeoordeling. We beoordelen het plan als ware het permanent. De bijzondere locatie vraagt om een excellent plan, ook voor een periode van 10 jaar. Daarnaast is op deze wijze niet te voorspellen wat over 10 jaar de volgende stap in de ontwikkeling zal zijn. Met een vastgesteld eindbeeld kunnen de landschappelijke en erfgoedwaarden worden geborgd en wordt voorkomen dat de aanleg van 10 huisjes de opmaat is naar een schaalvergroting tot woonwijk of recreatiepark in de Verboden Kringen van Fort bij Vuren.

- **een beeldkwaliteitplan**
  De initiatiefnemer streeft naar ontwikkeling van de tiny houses door de verhuur van 10 kavels, waarbij de huurders vervolgens zelf het huisjes bouwen op basis van beeldkwaliteitscriteria. Bij deze uitvoeringswijze is een gedetailleerd beeldkwaliteitplan cruciaal om kwaliteit te garanderen. Dit beeldkwaliteitsplan zou niet alleen de te bouwen huisjes, maar ook de te verhuren buitenruimte (waaronder de erfafscheidingen) moeten betreffen. De initiatiefnemer werkt aan het opstellen van het beeldkwaliteitplan, maar dit is nog niet gereed. Wij adviseren gemeente het beeldkwaliteitplan te betrekken bij de besluitvorming.

- **en juridische borging.**
  Het is van belang het eindbeeld voor het gehele landgoed en het beeldkwaliteitplan juridisch vast te leggen om de beoogde kwaliteit te garanderen.

  Wij adviseren u daarom om aan de borging van de ruimtelijke kwaliteit van de voorgestelde ontwikkeling van het landgoed meer invulling te geven, om zo te garanderen dat deze bijzondere plek in het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ook in de toekomst zijn waarde zal behouden.

Met vriendelijke groet,



ir. Yttje Feddes

Voorzitter van het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie