

ONDERBOUWING KWALITEITSVERBETERING 'Gorinchem, Kooiweg 2'



Status: Definitief
Versie: 1.1

Langerak, 18-07-2016

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	1
2 PLANBESCHRIJVING.....	2
3 OMGEVINGSANALYSE.....	6
3.1 Bestaande situatie plangebied	6
3.2 Ruimtelijke structuur	7
4 ONDERBOUWING RUIMTELIJKE KWALITEIT	9
5 CONCLUSIE.....	10

Bijlage:

1. Beplantingsplan met sfeerbeelden

1 INLEIDING

Op 21 juni 2016 heeft de initiatiefnemer een brief ontvangen van de gemeente Gorinchem (WABO/UIT/16-20167) met het verzoek tot aanpassen/aanvullen gegevens voor de omgevingsvergunningsaanvraag (Wabo-151593). Eén van de inhoudelijke vragen is: *‘Provincie heeft verzocht om een aanvulling: de functieverandering betreft een inpassing. Bij een inpassing moet worden onderbouwd waarom dit leidt tot een kwaliteitsverbetering. Aanvrager verzoeken deze onderbouwing aan te leveren.’*

Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

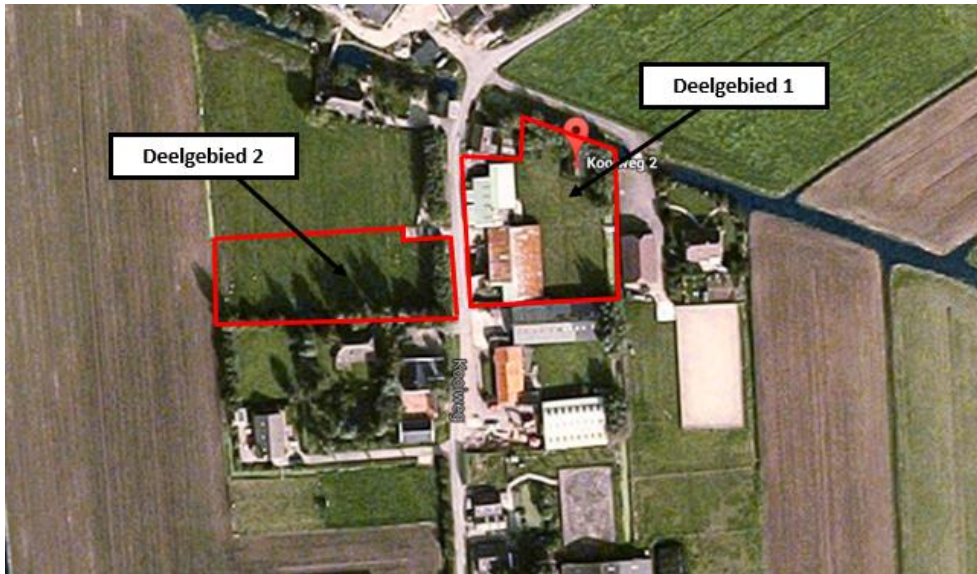
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Eén van de thema's in de VRM is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd een onderbouwing op te stellen waarin de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt aangetoond.

2 PLANBESCHRIJVING

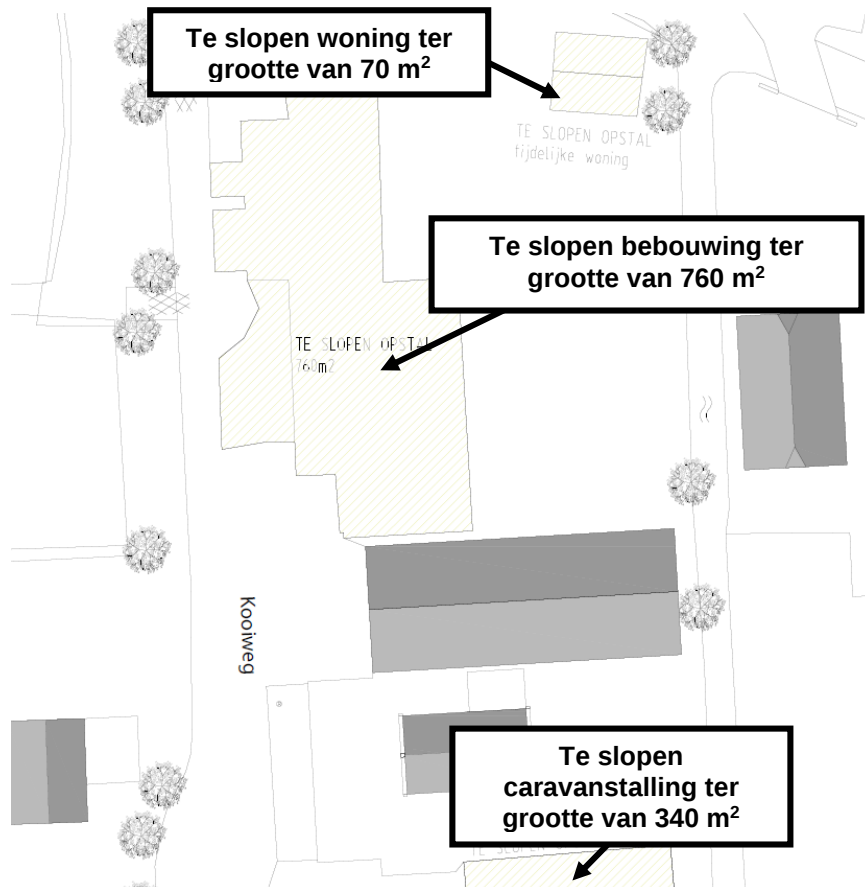
Het onderhavige plan 'Gorinchem, Kooiweg 2' bestaat uit drie onderdelen. Ter verduidelijking van de planbeschrijving is het plangebied opgedeeld in twee deelgebieden (afbeelding 1).



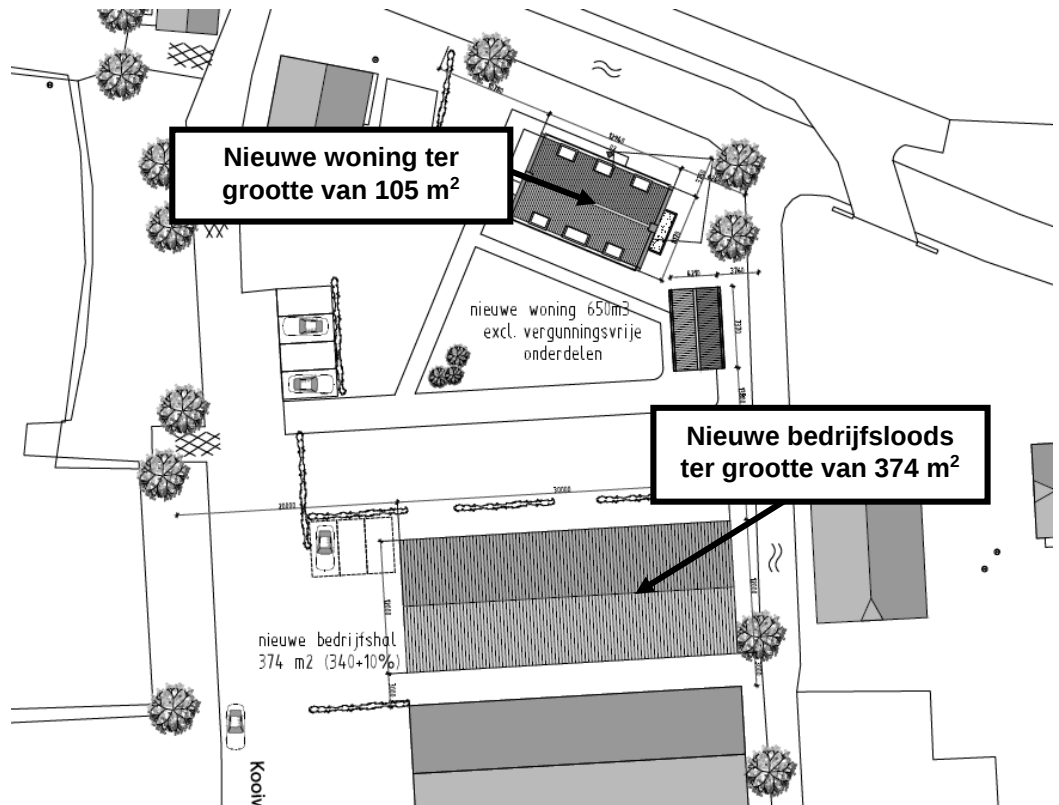
Afbeelding 1: Deelgebieden 1 en 2

Deelgebied 1

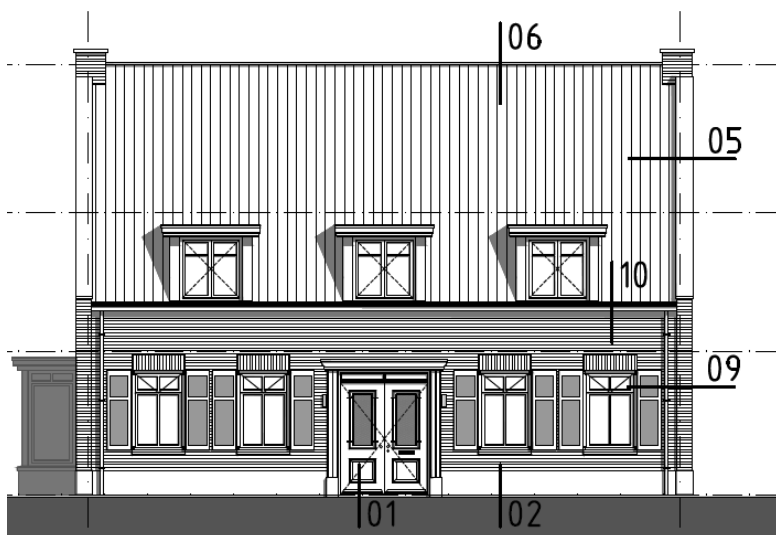
De initiatiefnemer is voornemens in ruil voor de sloop van de caravanstalling op het perceel Kooiweg 3 (340 m²) een nieuwe loods voor caravanstalling te realiseren in deelgebied 1. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gorinchem is afgesproken dat voor de sloop van de bestaande caravanstalling 10% extra mag worden teruggebouwd (340 m² + 10% = 374 m²). Daarnaast wordt de huidige vervallen woning (70 m²) vervangen voor een nieuwe woning (105 m²).



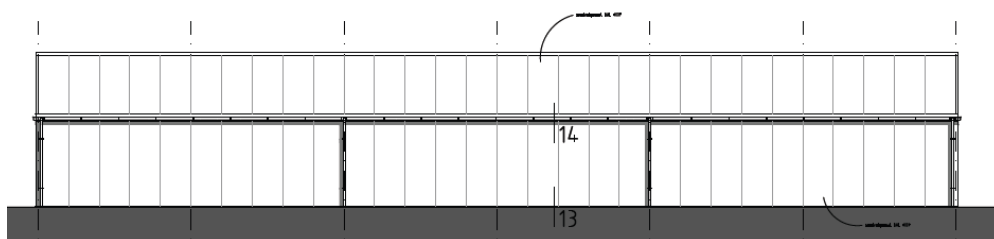
Afbeelding 2: Bestaande situatie deelgebied 1



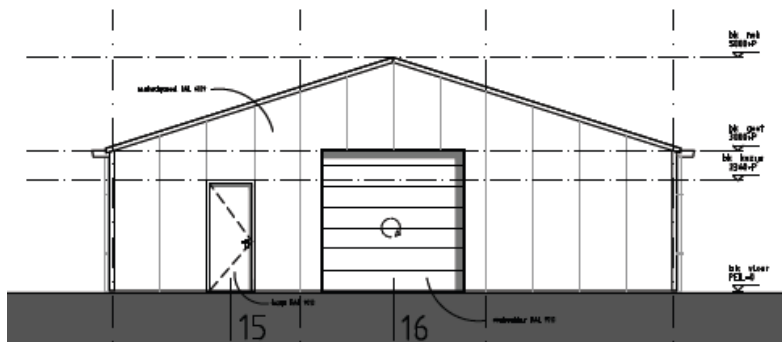
Afbeelding 3: Nieuwe situatie deelgebied 1



Afbeelding 4: Nieuwe woning (Deelgebied 1)



Afbeelding 5: Nieuwe bedrijfsloods (zijaanzicht)



Afbeelding 6: Nieuwe bedrijfsloods (vooraanzicht)

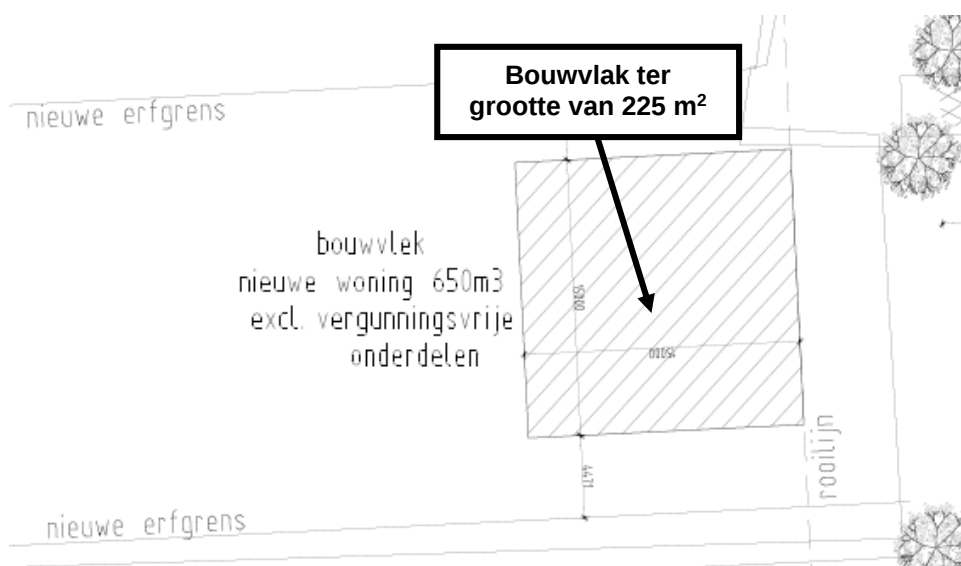
Deelgebied 2

In deelgebied 2 is men voornemens in ruil voor de sanering van 760 m² bebouwing in deelgebied 1 en 244 m² bedrijfsbebouwing op het perceel Weverwijk 30A te Leerbroek een nieuwe woning te realiseren.



Afbeelding 7: Te slopen bedrijfsbebouwing op perceel Weverwijk 30a te Leerbroek

In deelgebied 2 wordt een bouwvlak opgenomen ter grootte van 225 m². Binnen het bouwvlak is het mogelijk een nieuwe woning te realiseren welke voldoet aan de gestelde regels in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied van de gemeente Gorinchem (o.a. maximale inhoud 650 m³).



Afbeelding 8: Nieuwe situatie deelgebied 2

3 OMGEVINGSANALYSE

3.1 Bestaande situatie plangebied

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap 'De Kooi' dat gelegen is in het veenweidegebied in de nabijheid van de A27. Het plangebied is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Sinds de bedrijfsbeëindiging heeft de agrarische bedrijfsbebouwing geen functie meer. De woning en de achterliggende bedrijfsbebouwing zijn in verval geraakt. De bedrijfsgebouwen zijn aan elkaar gebouwd, zijn verschillend vormgegeven (zowel materiaalgebruik als kleuren) en zijn verschillend in het landschap gepositioneerd (zowel haaks als parallel aan de slagen in het landschap). In het plangebied is geen sprake van landschappelijke inpassing. Er is bijvoorbeeld geen groen aangebracht welke het zicht op de bedrijfsgebouwen filtert. Hierdoor heeft het plangebied een versteende en rommelige uitstraling (afbeeldingen 9-11).



Afbeelding 9: Luchtfoto plangebied



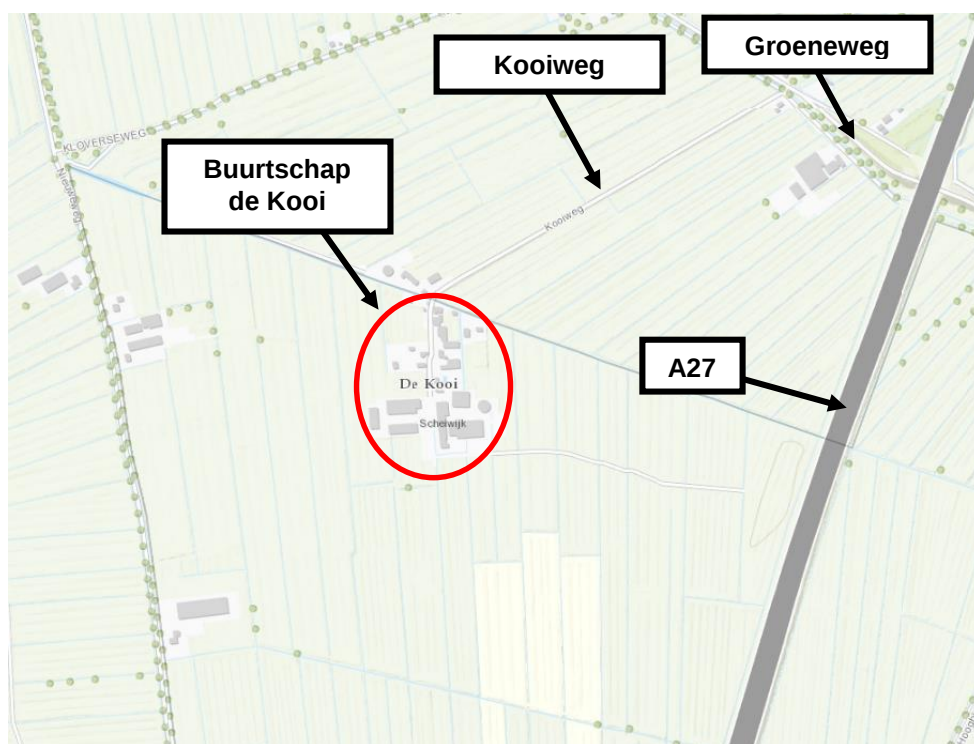
Afbeelding 10: Te slopen vervallen woning



Afbeelding 11: Te slopen bebouwing in deelgebied 1

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap 'De Kooi'.

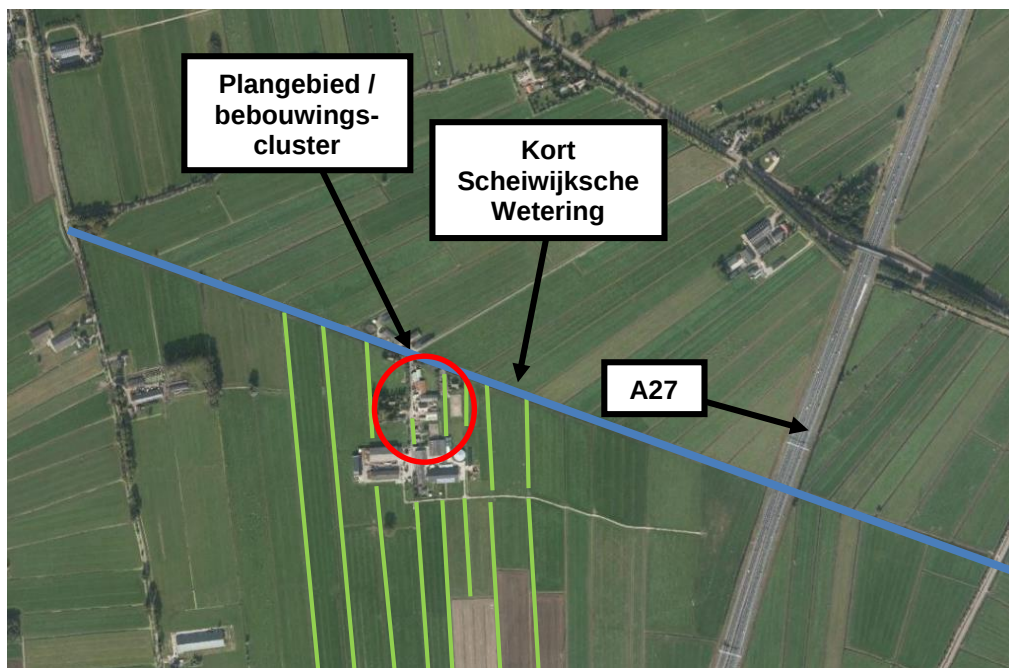


Afbeelding 12: Buurtschap de Kooi

Kenmerkend voor het slagenlandschap zijn de uitgestrekte weiden, boerderijen, knotwilgen- en elzenrijen en het rechtlijnige sloten- en verkavelingspatroon (slagenlandschap). Deze landschapskenmerken kunnen worden gezien als de bouwstenen van het veenweidelandschap in de omgeving van het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bijzondere situatie. Het buurtschap 'De Kooi' betreft een bebouwingscluster in het landschap. De Kooiweg kan worden gezien als een aftakking van het bebouwingslint langs de Groeneweg. In het landschap ziet men echter wel een duidelijke ruimtelijk structuur wat betreft de oriëntatie van de gebouwen in het landschap. De (bedrijfs)woning is zowel haaks als parallel aan de weg georiënteerd. De overige (bedrijfs)bebouwing is doorgaans haaks op de weg georiënteerd.

Ter plaatse van het plangebied zijn de slagen haaks op de Kort Scheijwische Wetering georiënteerd (aan de noordzijde van het plangebied). De Kooiweg loopt parallel aan de slagen in het landschap. Het karakteristieke sloten- en verkavelingspatroon is ter plaatse reeds aangetast door bebouwing en infrastructuur. Er zijn sloten gedeeltelijk gedempt. Aan de zuidzijde van het bebouwingscluster wordt het slagenlandschap doorgesneden door bedrijfsbebouwing en infrastructuur. Tevens wordt ten oosten van het plangebied het slagenlandschap doorsneden door de A27.



Afbeelding 13: Open slagenlandschap met verkavelingsrichting

4 ONDERBOUWING RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het onderhavige plan kan worden gezien als een passende en wenselijke ontwikkeling.

Afname bebouwing

In het onderhavige plan is sprake van een forse afname aan bebouwing (tabel 1). Hiermee wordt de huidige verrommelde uitstraling van het perceel weggenomen en is daarmee sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Tabel 1: Oppervlaktebalans	
Sanering bebouwing	
Bestaande woning	70 m ²
Bestaande caravanstalling	340 m ²
Bebouwing deelgebied 1	760 m ²
Bebouwing Weverswijk 30a te Leerbroek	244 m ²
Totaal	1414 m²
Nieuwe bebouwing	
Nieuwe woning deelgebied 1 (incl. max. toegestane oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen)	155 m ²
Woning deelgebied 2 (incl. max. toegestane oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen)	155 m ²
Nieuwe bedrijfsloods	374 m ²
Totaal	684 m²
Vershil	730 m² afname

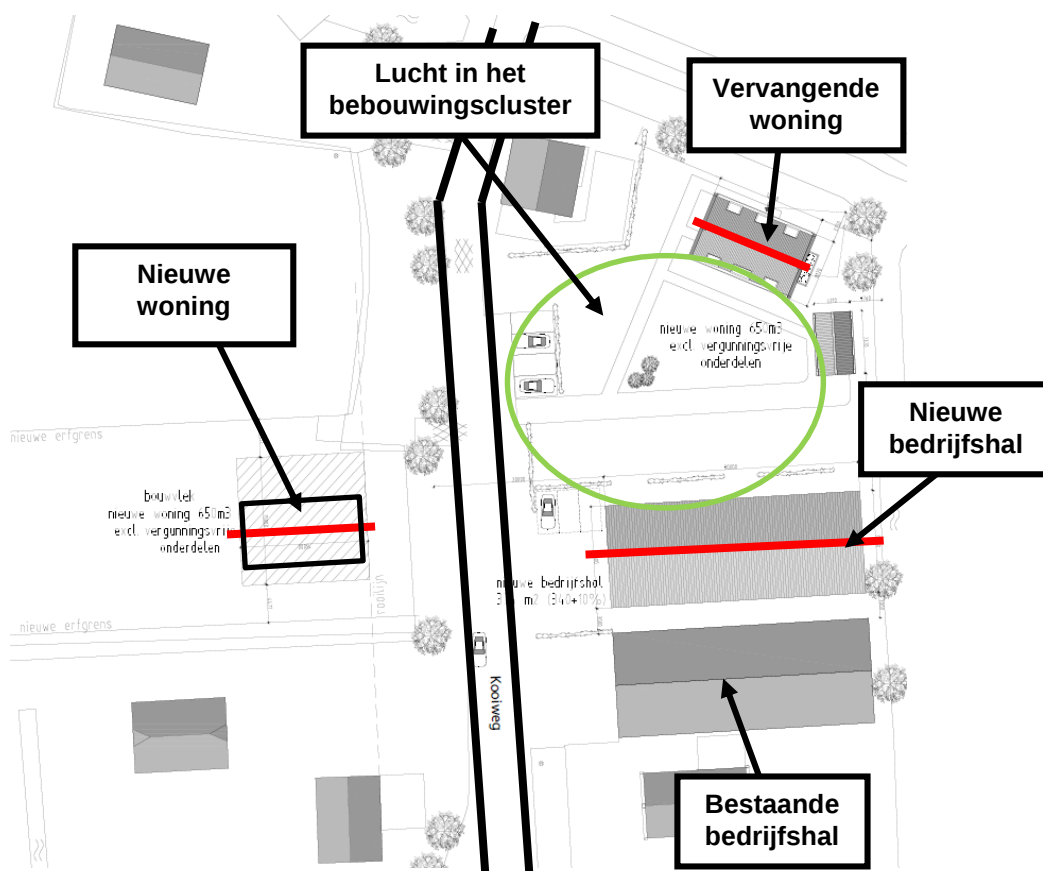
Nieuwbouw in harmonie met het landschap

In plaats van de sanering van de vervallen panden worden twee nieuwe woningen en een bedrijfshal gerealiseerd. Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van streekeigen bouwmaterialen (o.a. geel/bruine bakstenen, zwarte dakpannen en houten kozijnen). De nieuwe woningen zijn daarmee in harmonie met het landschap.

Qua architectuur, vormgeving en kleurstelling wordt aangesloten bij de bestaande bedrijfshal (ingetogen kleuren). De nieuwe bedrijfshal heeft een rechthoekige opbouw en is haaks op de Kooiweg gepositioneerd. De nieuwe bedrijfshal wordt op korte afstand parallel aan de bestaande bedrijfshal gerealiseerd. Hierdoor wordt de bedrijfsbebouwing meer geclusterd en ontstaat meer 'lucht' in het plangebied. Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Landschappelijke inpassing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij de herinrichting van het plangebied rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken. De landschappelijke kenmerken als genoemd in hoofdstuk 3.2 Ruimtelijke structuur worden zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt. Deze landschapskenmerken vormen de basis voor de landschappelijke inpassing van het plan. De landschappelijke kenmerken worden zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt. Na de sanering van de achterliggende bebouwing wordt een groot deel van de grond omgezet naar erf en tuin behorende bij de woning. Hiermee is sprake van een kwalitatieve impuls van de openheid van het gebied. Er vinden geen wijzigen plaats in het rechtlijnige sloten- en verkavelingspatroon. Tenslotte wordt voor de verdere inrichting van het plangebied gebruik gemaakt van streekeigen beplanting als knotwilgen en elzen.



Afbeelding 14: Herinrichting plangebied

5 CONCLUSIE

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande versteende en verrommelde uitstraling van het perceel wordt weggenomen en de nieuwe bebouwing wordt op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de totale ontwikkeling een beplantingsplan met sfeerbeelden opgesteld (zie bijlage).



Beplantingsindicatie Kooiweg 2 te Gorinchem

25 augustus 2016

In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer B.V.



Oog voor buitenruimten



Prunus avium, Boskriek
rooilijn



Tilia cordata, Linde



Fruitbomen



Acer campestre, Esdoorn



Salix alba, Knotwilg



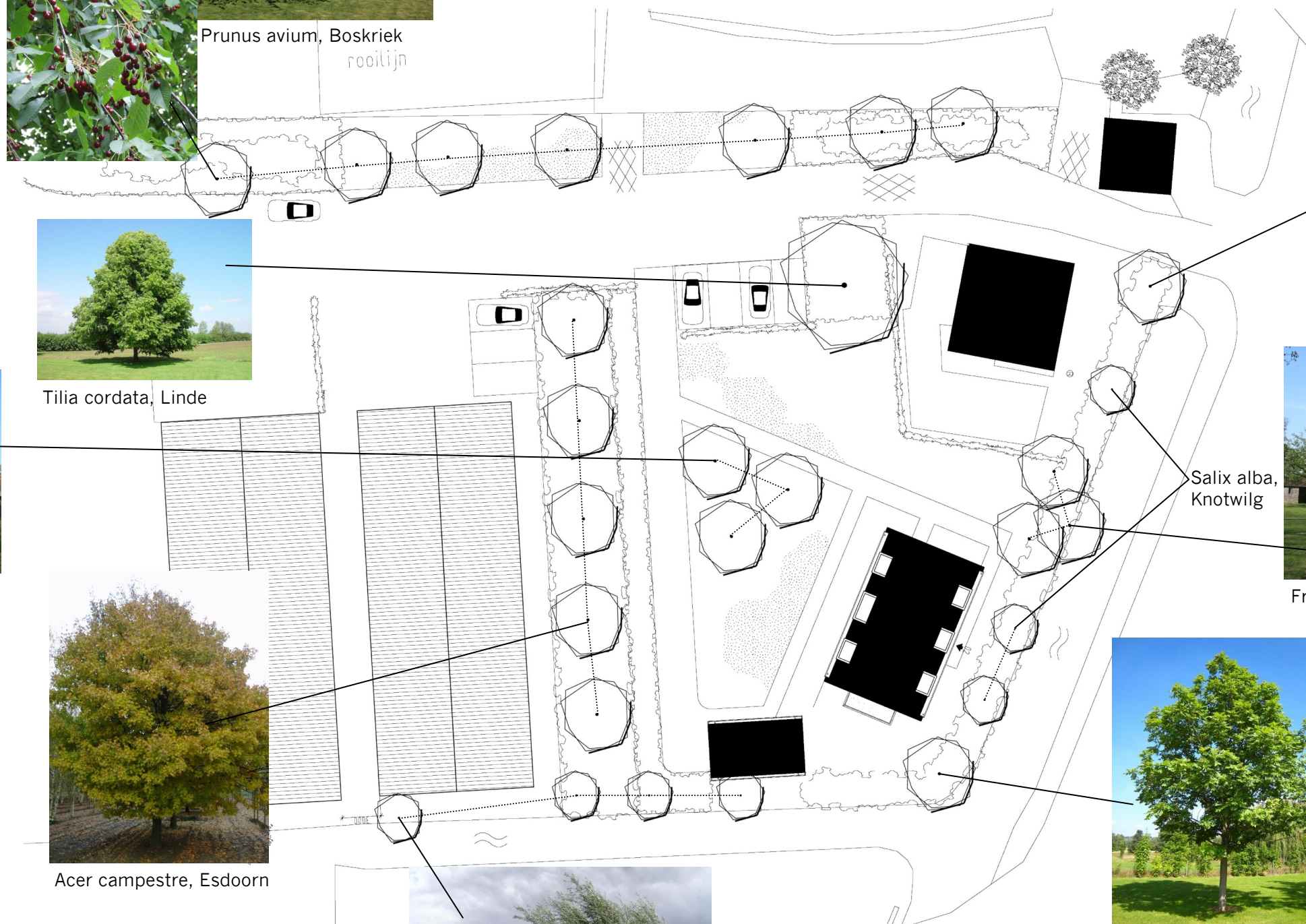
Fraxinus excelsior, Es



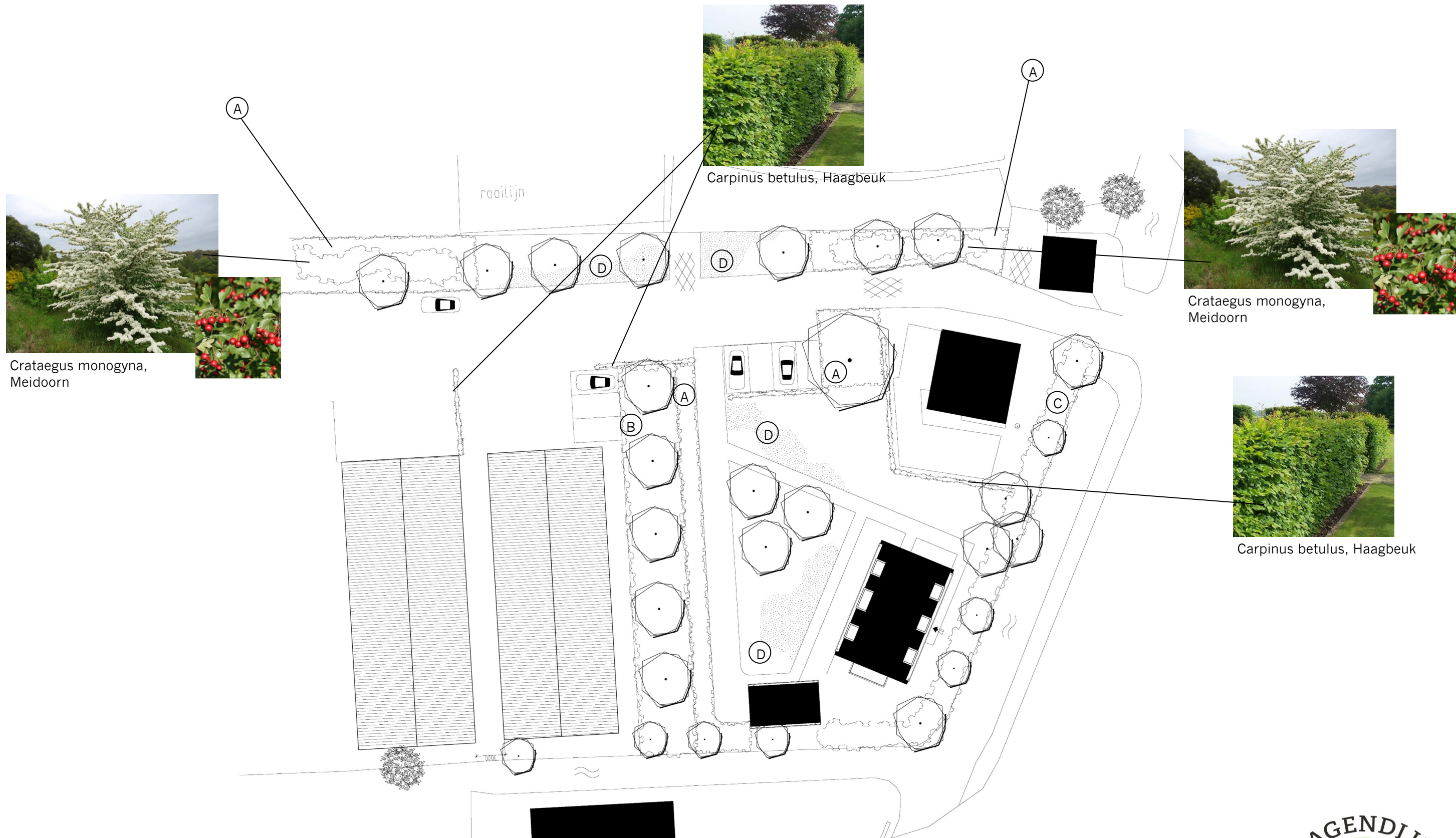
Juglans nigra, Walnoot



Fruitbomen of Alnus glutinosa, Els



Beplantingsindicatie Kooiweg 2 te Gorinchem
Blad 1, Bomen



Crataegus monogyna,
Meidoorn

Carpinus betulus, Haagbeuk

Crataegus monogyna,
Meidoorn

Carpinus betulus, Haagbeuk

Vakken A, B en C vind u op de volgende
bladzijde.

Beplantingsindicatie Kooiweg 2 te Gorinchem
Blad 2, Beplanting

Vak A;
Keuze uit onderstaande beplanting



Symphoricarpos chen.
'Hancock', Sneeuwbes



Spiraea arguta, Spierstruik



Lonicera nitida 'Maigrun',
Struikkamperfoelie



Ligustrum obtusifolium var.
regelianum, Liguster

Vak B;
Bestaat uit onderstaande beplanting



25% Amelanchier lamarckii,
Drent's krentenboompje



20% Crataegus monogyna,
Meidoorn



20% Corylus columnata,
Hazelaar



15% Prunus spinosa,
Sleedoorn



10% Viburnum opulus,
Gelderse Roos



10% Sambucus nigra,
Vlier

Vak C;
Enkele bomen selecteren uit bestaan-
de groensituatie de rest eventueel
verwijderen, als alternatief aanbre-
ngen van nieuwe bomen zoals voorge-
steld. Zie bomen indicatie op blad 1.

Eventueel aanvullen met beplanting
uit keuze van vak A en B.

Vak D;
Gras of beplanting naar eigen keuze.

Beplantingsindicatie Kooiweg 2 te Gorinchem
Blad 3, Beplantingsvakken



