

RICHTLIJN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN **PARALLELWEG**

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

mei 2017



RICHTLIJN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN **PARALLELWEG**

Aanleiding

Recent zijn enkele particuliere initiatieven ingediend voor (sloop-)nieuwbouw van woningen aan de Parallelweg. Dit type initiatieven leidt over het algemeen tot een dichtere bebouwingsstructuur (aan de zuidzijde) van de Parallelweg, wat soms conflicterend kan zijn met een wenselijke ruimtelijke kwaliteit en transparantie richting (de openheid van) het achterliggend polderlandschap. Vanuit de gemeente Hardinxveld-Giessendam is er de behoefte om consequent op deze initiatieven te kunnen reageren en te kunnen bepalen of, en zo ja op welke wijze een initiatief mogelijk kan zijn. Vandaar dat voorliggende richtlijn is opgesteld, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Parallelweg worden beschreven. Als uitwerking van de richtlijn wordt eveneens advies gegeven met betrekking tot initiatieven tussen kavel 101 en 104 en een initiatief voor bebouwing ten oosten van kavel 163.

Twee gebiedskarakteristieken, twee regimes

De Parallelweg is een karakteristiek, beeldbepalend lint in de gemeente. Een 'lint' is een lijnvormig bebouwingspatroon langs wegen, water of dijken met een sterke relatie tot het omliggende landschap. Karaktereigenschap van linten is, dat de bebouwing zich geleidelijk en over vele jaren heeft ontwikkeld waardoor de historie er in is af te lezen. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het lint is een bepaalde (maximale) korrelgrootte van bebouwing, een typisch profiel met beperkte bandbreedte in de positie van bebouwing ten opzichte van de weg, transparantie tussen de bebouwing waardoor het achterliggend landschap ervaarbaar is en een bebouwingsopzet en -typologie die in lijn is met het ontstane (historische) patroon.

Mede vanwege de eigenschappen van bovengenoemde ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis, komt het regelmatig voor dat zich initiatieven aandienen waarin voornemens zijn om bestaande bebouwing aan te passen aan de eisen en wensen van deze tijd of om nieuwe bebouwing te realiseren. De gemeente heeft bepaalde beleidsvrijheid om wel of geen medewerking te verlenen aan deze kleinschalige initiatieven. Ten aanzien van het lint aan de Parallelweg zijn onderstaande richtlijnen daarbij van belang:

De bebouwing aan de zuidzijde van de Parallelweg kent twee karakters. Het gebied globaal oostelijk van Parallelweg 105 en westelijk van Parallelweg 143 is een zone, waar de kavelritmiek, bebouwingsdichtheid en het doorzicht tussen de bebouwing op het achterliggende landschap een waardevolle combinatie is die behouden dient te worden (zie afbeelding 1). Ontwikkelingen zijn hier in principe gelimiteerd binnen de kaders van de bestaande bebouwing. In de gebieden oostelijk en westelijk van deze zone staat de bebouwing over het algemeen dicht op elkaar en zijn percelen minder diep. Ook is het karakter van het achterliggende landschap minder open (door onder meer sportvoorzieningen en bebouwing). Ter plaatse van deze gebieden zijn ontwikkelingen van (sloop-) nieuwbouw en enige mate van verdichting mogelijk, mits passend in de schaal, maat en karakteristiek van bebouwing ter plaatse.

Beoordeling van initiatieven

Ontwikkelingen aan de Parallelweg dienen in overleg met de gemeente tot stand te worden gebracht, waarbij de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van elk initiatief individueel wordt afgewogen. De afwegingscriteria hebben betrekking op:

- de ruimtelijke opzet van het lint;
- voldoende afstand tot belendende percelen en afstemming daarmee;
- de bebouwingsopzet (typologie, volume, hoogte);
- kapvorm en richting;
- erftoegang en (voldoende) parkeren op eigen terrein.



Afbeelding 1 Zone aan de Parallelweg waar de kavels over het algemeen dieper zijn en zicht is op het achterliggende landschap.

UITWERKING KAVELS TUSSEN PARALLELWEG 101 EN 104

Initiatief voor vier kavels, algemene uitgangspunten

Kavel 101 (afbeelding 2), het aangrenzende oostelijk gelegen perceel en het perceel ten oosten van de toegangsweg richting de volkstuinen vallen binnen het bestaand stads- dorpsgebied (afbeelding 3). Binnen dit gebied heeft de bebouwing een bepaalde kwaliteit, schaal en maat. De kaprichting van de woningen is wisselend. Realisatie van woningen op betreffende kavels is - indachtig de richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg - voorstelbaar. Bij een ontwikkeling van woningbouw dient rekening gehouden te worden met een passende, ruimtelijke opzet van het lint met vensters op het buitengebied.

4

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een hoofdvolume van maximaal 7 meter breed en 15 meter lang. Dit volume past bij de meest voorkomende bestaande korrelgrootte van bebouwing aan de Parallelweg. Mede conform het bestemmingsplan Buitengebied is de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter. Daarnaast dient de afstand tot een naastgelegen watergang tevens minimaal 3 meter te zijn tot de insteek van het talud. Dit betekent dat de minimale (bruikbare) kavelbreedte van een woning van dit formaat minimaal 13 meter (twee maal 3 meter en een woning van maximaal 7 meter breed) bedraagt.



Referentiebeeld van het kleinschalige karakter van de bestaande bruggetjes voor erftoegangen aan de Parallelweg.



Afbeelding 2 situatie ter plaatse van Parallelweg 101-104 en omgeving, luchtfoto

UITWERKING KAVEL A

Afweging initiatief kavel A

Tussen Parallelweg 101 en Parallelweg 104 kunnen 4 gelijkwaardige kavels worden gerealiseerd en ontstaat een dergelijke situatie (afbeelding 5 en 6). De totale oppervlakte van kavel A zou dan circa 1.043 m² bedragen.

Op het betreffende perceel ontstaat dan een kavelbreedte van circa 20 meter. Op deze kavel bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning met een kaprichting parallel aan de weg. Een dergelijke kaprichting past bij het beeldbepalende karakteristiek van het bebouwingslint.

6

Ten aanzien van parkeren is het van belang om voldoende maat in het voorgebied van de kavels te maken om te parkeren (voor tenminste 2 parkeerplaatsen per woning, conform gemeentelijke parkeernorm) en toegang te krijgen tot de woningen. De rooijlijn van de woningen is wisselend en uitgangspunt is dat de entree (de voordeur), net als op meerdere plaatsen aan de Parallelweg, is gericht op de Parallelweg.

Om het aantal aansluitingen op de Parallelweg te beperken wordt geadviseerd te onderzoeken of de kaveltoegang gecombineerd kan worden met de toegang tot de bestaande woning. Indien dit aantoonbaar onmogelijk is, dient er één toegangsbrug voor twee woningen te worden gerealiseerd. Het ontwerp en de uitvoering van de toegangsbrug is eenvoudig en doelmatig, passend bij het kleinschalige karakter van de bestaande bruggetjes voor erftoegangen aan de Parallelweg.

Advies kavel A

Advies is positief om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op Parallelweg 101, conform voorgestelde beschrijving. Met een maximale voorgevelbreedte van 7 meter en een zijdelingse perceelsafstand / afstand tot de watergang van 3 meter dient de minimale (bruikbare) kavelbreedte 13 meter te zijn. De woning dient centraal op de kavel te worden geplaatst en er dient voldoende maat in het voorgebied van de kavels te worden gerealiseerd om te parkeren en toegang te krijgen tot de woningen.

Op deze manier past het initiatief in de ruimtelijke opzet van het lint en is er voldoende afstand tot belendende percelen. De bebouwingsozet (typologie, volume, hoogte), kapvorm en richting kunnen conform bovengenoemde verder worden uitgewerkt.



UITWERKING KAVEL B

Afweging initiatief kavel B

Tussen Parallelweg 101 en Parallelweg 104 kunnen 4 gelijkwaardige kavels worden gerealiseerd. Wanneer initiatiefnemer over gehele lengte van het kavel 3 meter grond aankoopt ontstaat een dergelijke situatie (afbeelding 5 en 6). De totale oppervlakte van kavel B zou dan circa 905 m² bedragen.

Op deze kavel bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning met een kaprichting dwars op de weg. Een dergelijke wisselende kaprichting past bij het beeldbepalende karakteristiek van het bebouwingslint.

7

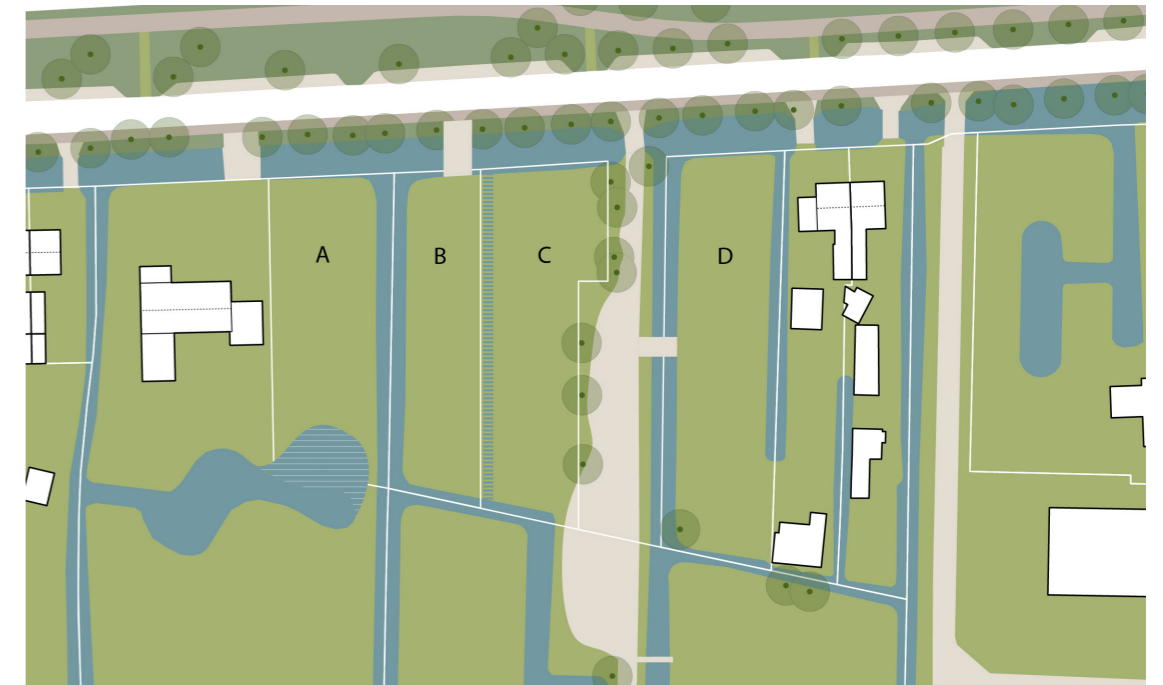
Ten aanzien van parkeren is het van belang om voldoende maat in het voorgebied van de kavels te maken om te parkeren (voor tenminste 2 parkeerplaatsen per woning, conform gemeentelijke parkeernorm) en toegang te krijgen tot de woningen. De rooilijn van de woningen is wisselend en uitgangspunt is dat de entree (de voordeur), net als op meerdere plaatsen aan de Parallelweg, is gericht op de Parallelweg.

Advies kavel B

Advies is positief om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op betreffende kavel ten oosten van Parallelweg 101, conform voorgestelde beschrijving. Aanbeveling is om kavel B te verbreden met 3 meter en ter plaatse van de erfgrans een smalle watergang te maken, die – in nader overleg met gemeente/waterschap - ook kan voorzien in de benodigde wateropgave. Kavel B wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg. Belendende perceel kan ontsloten worden via bestaande toegangsweg volkstuinen.

Met een maximale voorgevelbreedte van 7 meter en een zijdelingse perceelsafstand / afstand tot de watergang van 3 meter dient de minimale (bruikbare) kavelbreedte 13 meter te zijn. De woning dient centraal op de kavel te worden geplaatst en er dient voldoende maat in het voorgebied van de kavels te worden gerealiseerd om te parkeren en toegang te krijgen tot de woningen.

Op deze manier past het initiatief in de ruimtelijke opzet van het lint en is er voldoende afstand tot belendende percelen. De bebouwingsoptzet (typologie, volume, hoogte), kapvorm en richting kunnen conform bovengenoemde verder worden uitgewerkt.



UITWERKING KAVEL C

Afweging initiatief kavel C

Tussen Parallelweg 101 en Parallelweg 104 kunnen 4 gelijkwaardige kavels worden gerealiseerd en ontstaat een dergelijke situatie (afbeelding 5 en 6). De totale oppervlakte van kavel C zou dan circa 1.196 m² bedragen.

Op het betreffende perceel ontstaat een kavelbreedte van circa 18 meter. Op deze kavel bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning met een kaprichting parallel aan de weg. Een dergelijke kaprichting past bij het beeldbepalende karakteristiek van het bebouwingslint.

8

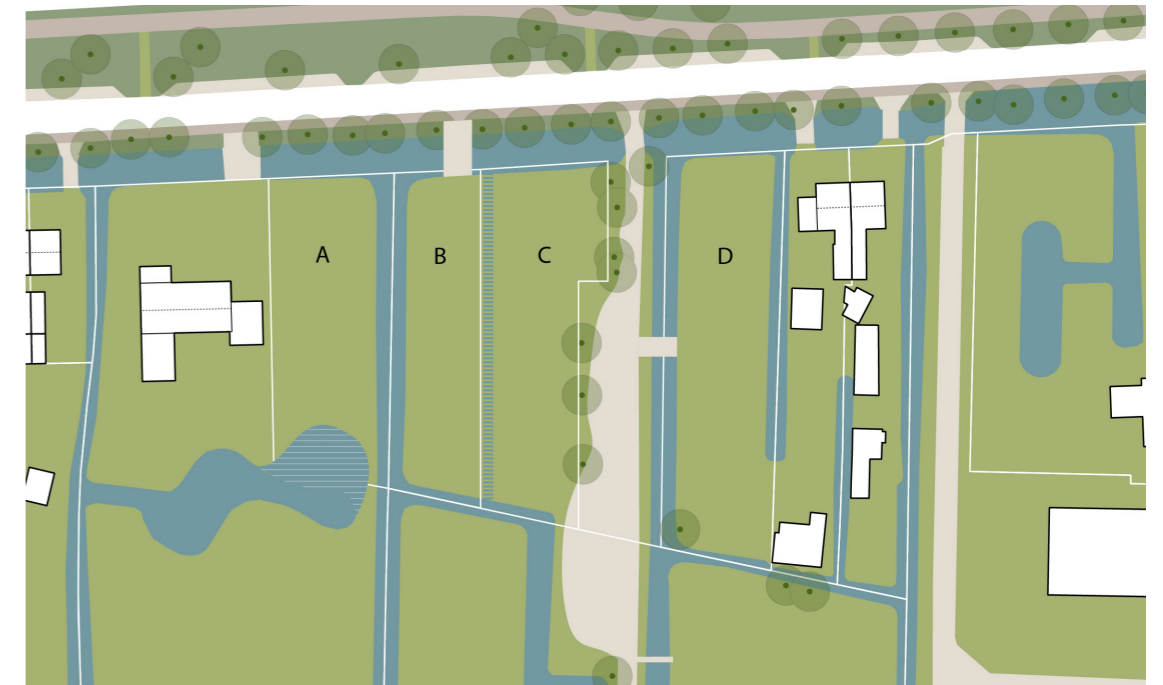
Ten aanzien van parkeren is het van belang om op het achtererf ruimte te voorzien om te parkeren (voor tenminste 2 parkeerplaatsen per woning, conform gemeentelijke parkeernorm) en toegang te krijgen tot de woningen. De rooijlijn van de woningen is wisselend en uitgangspunt is dat de entree (de voordeur), net als op meerdere plaatsen aan de Parallelweg, is gericht op de Parallelweg.

Om het aantal aansluitingen op de Parallelweg te beperken wordt geadviseerd de toegang tot kavel C te combineren met de toegang tot de volkstuinen.

Advies kavel C

Advies is positief om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op betreffende kavel ten oosten van Parallelweg 101, Aanbeveling is om kavel B te verbreden met 3 meter en ter plaatse van de erfgrans een smalle watergang te maken, die – in nader overleg met gemeente/waterschap - ook kan voorzien in de benodigde wateropgave. Het perceel kan ontsloten worden via de bestaande toegangsweg tot de volkstuinen.

Op deze manier past het initiatief in de ruimtelijke opzet van het lint en is er voldoende afstand tot belendende percelen. De bebouwingsozet (typologie, volume, hoogte), kapvorm en richting kunnen conform bovengenoemde verder worden uitgewerkt.



UITWERKING KAVEL D

Afweging initiatief kavel D

Tussen Parallelweg 101 en Parallelweg 104 kunnen 4 gelijkwaardige kavels worden gerealiseerd en ontstaat een dergelijke situatie (afbeelding 5 en 6). De totale oppervlakte van kavel D zou dan circa 1.440 m² bedragen.

Op het betreffende perceel ontstaat dan een kavelbreedte van circa 20 meter. Op deze kavel bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning met een kaprichting dwars op de weg. Een dergelijke wisselende kaprichting past bij het beeldbepalende karakteristiek van het bebouwingslint.

9

Ten aanzien van parkeren is het van belang om op het achtererf ruimte te voorzien om te parkeren (voor tenminste 2 parkeerplaatsen per woning, conform gemeentelijke parkeernorm) en toegang te krijgen tot de woningen. De rooijlijn van de woningen is wisselend en uitgangspunt is dat de entree (de voordeur), net als op meerdere plaatsen aan de Parallelweg, is gericht op de Parallelweg.

Om het aantal aansluitingen op de Parallelweg te beperken wordt geadviseerd te onderzoeken of de toegang tot kavel D gecombineerd kan worden met de toegang tot de volkstuinen. Indien dit aantoonbaar onmogelijk is, dient er één toegangsbrug te worden gerealiseerd. Het ontwerp en de uitvoering van de toegangsbrug is eenvoudig en doelmatig, passend bij het kleinschalige karakter van de bestaande bruggetjes voor erftoegangen aan de Parallelweg.

Advies kavel D

Advies is positief om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op betreffende kavel ten westen van Parallelweg 104, conform voorgestelde beschrijving. Concreet betreft het een bouwvlak van 7 meter breed en 15 meter diep, met goothoogte van 3 en maximale nokhoogte van 9 meter. Aanbeveling is om positie van het bouwvlak in het midden van de kavel te leggen op circa 10 meter afstand van de noordelijke perceelsgrens, met de nokrichting haaks op de Parallelweg. Aandacht gevraagd voor het – i.o.m. gemeente - oplossen van parkeren op eigen terrein via een nog aan te leggen westelijke toegang en het oplossen van de wateropgave.

Op deze manier past het initiatief in de ruimtelijke opzet van het lint en is er voldoende afstand tot belendende percelen. De bebouwingsopzet (typologie, volume, hoogte), kapvorm en richting kunnen conform bovengenoemde verder worden uitgewerkt.





10

Afbeelding 3 Grens bestaand stads- dorpsgebied en huidige gebiedsinrichting.



Afbeelding 4 Situatie Parallelweg 101 (schaal 1:1000)



Afbeelding 5 Mogelijke toekomstige situatie Parallelweg 101 e.o. (schaal 1:1000)



Afbeelding 6 Mogelijke toekomstige situatie Parallelweg 101 e.o. (schaal 1:500)

UITWERKING KAVEL NABIJ PARALLELWEG 163

Afweging initiatief kavel nabij Parallelweg 163

Ten oosten van kavel 163 ligt een perceel met een breedte van circa 28 meter, waarop (aan de westzijde) een tweetal schuren staan. Er ligt een initiatief voor sloop van beide schuren en bouw van een (nieuwe) woning meer richting de oostzijde van het perceel.

14 Realisatie van een woning op het betreffende perceel is - indachtig de richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg - voorstelbaar. Bij de ontwikkeling van de woning dient echter wel rekening gehouden te worden met een goede ruimtelijke opzet van het lint met vensters op het buitengebied. Dat leidt tot een aantal overwegingen en uitgangspunten (zie afbeelding 6).

Voor de vrijstaande woning wordt uitgegaan van een hoofdvolume van maximaal 7 meter breed en 15 meter lang. Dit volume past bij het merendeel van de bestaande korrelgrootte van bebouwing aan de Parallelweg. Mede conform het bestemmingsplan Buitengebied is de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter. Daarnaast dient de afstand tot de naastgelegen watergang tevens minimaal 3 meter te zijn tot de insteek van het talud. De voorkeurspositie van de woning ligt aan de oostzijde van het perceel, op circa 4 meter uit de insteek van de bestaande sloot. Daarbij ligt de voorgevelrooilijn haaks op de sloot en valt deze binnen de (denkbeeldige) lijnen tussen de rooilijnen van de belendende woningen (de stippellijn) waardoor het voorgebied een passende diepte krijgt. De kapvorm is een zadeldak, met nokrichting haaks op de weg.

De bestaande schuren dienen te worden gesloopt, zodat aan de westzijde van het perceel vrij doorzicht ontstaat. Van belang is hierbij, dat er (ook in de toekomst) geen (vergunningvrije) bouwwerken in deze open zone geplaatst worden. Aanbeveling is hier, om een achtererfgebied te bepalen (de stippellijn achter de woning), waarbinnen (vergunningvrije) bouwwerken wel mogelijk zijn. De ruimte op het overige deel van het perceel is dan onbebouwd.

Ten aanzien van parkeren is het van belang om voldoende maat in het voorgebied van de kavel te maken om te parkeren (voor tenminste 2 parkeerplaatsen per woning, conform gemeentelijke parkeernorm) en toegang te krijgen tot de woning. Toegang tot het voorgebied kan worden afgewikkeld via de bestaande toegang.

Advies kavel nabij Parallelweg 163

Op boven beschreven manier past het initiatief voor de sloop van opstallen en de bouw van een woning ten oosten van de Parallelweg 163 in de ruimtelijke opzet van het lint en is er voldoende afstand tot belendende percelen. De bebouwingsopzet (typologie, volume, hoogte), kapvorm en richting kunnen conform bovengenoemde verder worden uitgewerkt.



Afbeelding 7 Mogelijke toekomstige situatie Parallelweg 163 oost e.o.