

ADVIES

RIVIERDIJK 88/89

onderwerp : stedenbouwkundig advies ontwikkeling Rivierdijk 88/89
gemeente : Hardinxveld-Giessendam
van : Spacevalue
tekeningenset : nieuwbouw woning Rivierdijk 89, schetsplan wijziging 14-2-2017
situatietekening inclusief voorstel bouwvlak 88, 15-2-2017
datum : 24-07-2017

aanleiding

Er is een principe-aanvraag ingediend voor sloop-nieuwbouw van een woning aan de Rivierdijk 89, waarbij een groter (nieuw-)bouwvolume wordt voorgesteld wat achter op de kavel is gepositioneerd ('in tweede lijn'). Omdat dit niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is planologische medewerking van de gemeente noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

context

Het verplaatsen van het bouwvlak van Rivierdijk 89 heeft gevolgen voor (de bebouwingmogelijkheden van) Rivierdijk 88, want in het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de enkelbestemming wonen met bouwaanduiding 'twee-aaneengebouwde woningen'. Daarom is ook een voorstel ingediend om het bouwvlak ter plaatse van Rivierdijk 88 te verschuiven, zodat twee vrijstaande woningen (kunnen) ontstaan. Omdat de bebouwingmogelijkheden van Rivierdijk 88/89 onlosmakelijk met elkaar verband houden, zijn de voorstellen gezamenlijk beoordeeld. Via diverse gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemers is tot onderstaand advies gekomen.

Om consequent in te kunnen spelen op initiatieven waarbij woningen worden gesloopt en teruggebouwd elders op de kavel, is medio 2016 het ambtelijk advies 'Toetskader Herbouw Woningen Rivierdijk Hardinxveld-Giessendam' opgesteld. Hierin zijn een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd om sloop en herbouw van woningen mogelijk te maken. Het college van B&W heeft dit toetskader niet vastgesteld, omdat zij voornemens is meer regie en flexibiliteit aan initiatiefnemers te laten wat betreft (kleinschalige) ruimtelijke initiatieven. Deze gewenste flexibiliteit ligt in lijn met het vastgestelde beleid van welstandsvrij bouwen.

overwegingen

De initiatieven Rivierdijk 88/89 liggen in een gebied waar het bebouwingslint van de Rivierdijk aanligt aan het open polderlandschap. Hier zijn met name positie, proportionaliteit en landschappelijke inpassing stedenbouwkundig van belang voor de ruimtelijke onderbouwing van initiatieven.

positie

De woningen Rivierdijk 88/89 maken onderdeel uit van een bebouwingslint aan de Rivierdijk, waarbij de gevel van Rivierdijk 92 en de gevel van Rivierdijk 87a in elkaars verlengde liggen. Vanwege deze situatie en gezien de eigendomsgrenzen is het ruimtelijk mogelijk om nieuwbouw van Rivierdijk 89 te overwegen centraal tussen de percelen 92 en 87a, mits in gelijke rooilijn met genoemde gevels. In dat geval is ook een optimalere positionering bebouwing van Rivierdijk 88 denkbaar, meer centraal op de kavel. Op deze manier ontstaat een gelijkmatiger verdeeld bebouwingsbeeld.

proportionaliteit

Wat betreft de hoogte gaat uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur uit naar een bouwvolume van maximaal 1,5 bouwlaag met kap. Dit komt neer op een goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. In juridisch-planologisch oogpunt geldt ter plaatse van het bestaande bouwvlak aan de Rivierdijk op grond van de bouwregels van de bestemming Wonen van het bestemmingsplan "Buitengebied" een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Door een gebiedsaanduiding "bijzonder gebied van welstand" was de toegestane goot- en bouwhoogte tot voor kort echter gemaximeerd op de bestaande goot- en bouwhoogte. De geadviseerde goot- en bouwhoogte voor de nieuwe bouwkwavel sloot daarbij aan. Doordat binnen de gemeente besloten is om de welstandstoetsing af te schaffen en het welstandsbeleid in te trekken, worden aan de genoemde gebiedsaanduiding feitelijk geen consequenties meer verbonden. Dit heeft tot gevolg dat een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter bestuurlijk en planologisch toelaatbaar worden geacht.

landschappelijke inpassing

Randvoorwaarde van de ontwikkelingen is dat voorzieningen voor parkeren op eigen terrein worden meegenomen.

advies

Advies over de initiatieven Rivierdijk 88/89 is, om planologische medewerking te verlenen aan het bestemmen van twee nieuwe bouwvlakken voor vrijstaande woningen conform bovengenoemde bouwvlakken en goot- en nokhoogten, gebaseerd op voorgenoemde tekeningenset die als zodanig ook onderling tussen belanghebbenden zijn afgestemd en akkoord bevonden.