



## **Ruimtelijke Visie 's-Gravenweg-West**

Groene ruggegraat met karakter

*Opdrachtgever:*

Gemeente Capelle aan de IJssel

*Documentnaam:*

1041 sGravenwegWest-RV-Vo1

*Wijzigingsdatum:*

27 juli 2015

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

Middenbaan 108, 2991 CT  
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

# *Inhoud*

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <i>01 Inleiding</i>                        | <i>1</i>  |
| <i>02 Beleidsinventarisatie</i>            | <i>3</i>  |
| <i>03 Ruimtelijke analyse - Structuren</i> | <i>5</i>  |
| <i>04 Ruimtelijke analyse - Gebieden</i>   | <i>15</i> |
| <i>05 Visie</i>                            | <i>27</i> |
| <i>06 Bijlage</i>                          | <i>31</i> |





Ligging plangebied 's-Gravenweg-West



# 01 Inleiding

Op 2 maart 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het “Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen” vastgesteld. De intentie van het Plan van Aanpak is te komen tot actuele bestemmingsplannen voor de gehele gemeente. De bedoeling is het totale aantal (bestemmings) plannen terug te brengen tot twaalf bestemmingsplangebieden.

De gemeente wil voor het gebied 's-Gravenweg-West een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Voordat met het feitelijk opstellen van dit bestemmingsplan wordt begonnen, is het gebruikelijk dat eerst een aantal uitgangspunten wordt geformuleerd. De uitgangspunten worden opgenomen in de 'Nota van Uitgangspunten 's-Gravenweg-West'. De 'Ruimtelijke Visie 's-Gravenweg-West' levert een belangrijke bijdrage aan deze uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten vormt samen met deze 'Ruimtelijke Visie 's-Gravenweg-West' de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan 's-Gravenweg-West.

De gemeenteraad stelt de 'Nota van Uitgangspunten 's-Gravenweg-West' (waar de 'Ruimtelijke Visie 's-Gravenweg-West' onderdeel van uitmaakt) vast, omdat in de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan aan de raad is toegekend. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geldt er straks een eenduidig regime voor het gehele plangebied waardoor er weer sprake is van een actueel juridisch-planologisch kader, dat goed aansluit bij de huidige situatie en dat inspeelt op de actuele maatschappelijke behoeften.

Het plangebied 's-Gravenweg-West wordt begrensd door:

- aan de noordzijde de Ringvaart;
- aan de westzijde grens gemeente Rotterdam;
- aan de zuidzijde de Abram van Rijkevorselweg;

- aan de oostzijde het plangebied Oeverrijk (inclusief de woningen aan het 's-Gravenpark).

## *Doel en functie van visie*

Deze Ruimtelijke Visie en het bestemmingsplan beslaan alleen het westelijk deel van het cultuurhistorisch 's-Gravenweggebied. De 's-Gravenweg is een bijzonder gebied met een herkenbaar historisch en structuurbepalend polderlint, een levend monument, waar oud en nieuw samengaan. Een bijzonder gebied verdient een bijzondere aanpak. In de Ruimtelijke Visie wordt daarom gezocht naar de balans tussen het beschermen van cultuurhistorische en landschappelijke waarden en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bewoners/eigenaren, die de gesignaleerde cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten niet aantasten of juist kunnen versterken.

We doen dit in een aantal heldere stappen, die uiteindelijk resulteren in een visiekaart van ruimtelijke, landschappelijke, typologische of historische kenmerken die de specifieke waarden van het plangebied 's-Gravenweg-West vertegenwoordigen. In de Ruimtelijke Visie geven we ook aan op welke wijze deze waarden vervolgens in het bestemmingsplan worden vertaald, zodanig dat bescherming en ontwikkeling samen een karakteristiek en vitaal plangebied waarborgen.

De Ruimtelijke Visie staat niet op zichzelf. Er is al veel geschreven over het gebied en haar naaste omgeving. Voor de visie van het plangebied is onder meer gekeken naar het vigerend bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006, de Structuurvisie, de Welstandsnota, de Groene Kaart, het monumentenbeleid, het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied, het Stedelijk Waterplan en de Ruimtelijke Visie Schollebos e.o.

In aanvulling hierop is goed gekeken naar de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen en wat dit betekent voor het behoud en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

De Ruimtelijke Visie levert uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 's-Gravenweg-West. Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft gaat de Ruimtelijke Visie vooral in op behoud en versterken van de huidige kwaliteiten met ontwikkelingsmogelijkheden op reeds gebouwde individuele kavels.

## *Leeswijzer*

Aan de hand van een ruimtelijke analyse op structuurniveau worden de thema's verkeer, groen, water en bebouwing geanalyseerd op specifieke kenmerken die een bijdrage leveren aan de identiteit van het plangebied. Door het analyseren van de verschillende deelgebieden kan een beeld worden gevormd van wat de sterke en zwakke punten zijn en welke deelgebieden een specifieke bijdrage leveren aan de identiteit van het plangebied. In het laatste hoofdstuk Visie wordt een toekomstbeeld geschetst voor het plangebied aan de hand van de specifieke kwaliteiten die geborgd moeten worden in het bestemmingsplan om ook in de toekomst de identiteit van het plangebied te kunnen behouden.

## Aandachtspunten

### Verkeer

#### Uitgangspunt:

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van de verkeersfuncties
- Ruimtelijk profiel 's-Gravenweg vastleggen van voorgevel tot voorgevel

#### Vraagpunten:

- Boomstructuren als begeleiding van wegen vastleggen?

### Water

#### Uitgangspunt:

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van water en hoofdwatertgangen
- Herkenbaarheid slagenlandschap benadrukken
- Behouden en versterken zichtlijnen over het water
- Beschermen oevers 3 meter vrije zone, 5 meter vrije zone langs hoofdwatertgangen

#### Vraagpunten:

- Geen steigers en vlonders toestaan in Water?
- Alleen bruggen als ontsluiting naar de kavels?

### Groen

#### Uitgangspunt:

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van de verschillende groenfuncties
- Herkenbaarheid slagenlandschap benadrukken

#### Vraagpunten:

- Waardevolle beplanting, waardevolle bomen, monumentale bomen, structuurbomen en cultuurhistorische objecten bestemmen?

### Kavel

#### Uitgangspunt:

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van de woonfuncties en voorzieningen

#### Vraagpunten:

- Kwaliteit, diversiteit typologieën?
- Kwaliteit, cultuurhistorische objecten, boomgaarden?

### Bouwvlak

#### Uitgangspunt:

- Aanpassen bouwvlak hoofdgebouw conform systematiek bestemmingsplan Schollebos e.o.
- Kwaliteit voortuinzone; huidige voorgevelrooilijn vastleggen
- Kwaliteit, doorzichten over de sloten naar achterland
- Zijgevelrooilijn minimaal 3-5 meter uit de kant van de waterlijn, zijgevel bebouwing staat evenwijdig aan de sloot

#### Vraagpunten:

- Achtergevelrooilijn, maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel?

### Gebouw

#### Uitgangspunt:

- Vastleggen huidige goot- en bouwhoogte
- Vastleggen huidige aantal woningen
- Vastleggen rijks- en gemeentelijke monumenten

#### Vraagpunten:

- Vastleggen beeldbepalende panden?
- Vastleggen kap en dakhelling?



## 02 Beleidsinventarisatie

Er zijn al veel beleidsdocumenten geschreven over het 's-Gravenweggebied. In deze paragraaf worden de belangrijkste beleidsdocumenten besproken die van invloed zijn op deze Ruimtelijke Visie van het plangebied. De verschillende beleidsdocumenten zijn onderverdeeld naar beleid op gemeentelijk niveau en specifiek voor het plangebied.

### *Niveau gemeente*

Het beleid op gemeentelijk niveau gaat over de gehele gemeente Capelle aan den IJssel en is minder specifiek voor het plangebied. De Structuurvisie 2030 noemt het totale 's-Gravenweggebied een belangrijke groene ruggegraat voor de gemeente, waarvan de ruimtelijke kwaliteit moet worden behouden en versterkt. Het plangebied 's-Gravenweg-West vormt een belangrijk onderdeel van deze ruggegraat. De Groene Kaart beslaat de gehele gemeente Capelle aan den IJssel. Omdat de kaart specifieke elementen aanduidt voor het plangebied, wordt dit beleidstuk meegenomen bij de inventarisatie op het niveau van het plangebied. Het monumentenbeleid, de Welstandsnota en het Stedelijk Waterplan worden in deze paragraaf niet apart besproken. Elementen uit het monumentenbeleid en de Welstandsnota zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied en worden daar aan de orde gesteld. Het Stedelijk Waterplan gaat in hoofdzaak over waterkwaliteit en heeft geen directe ruimtelijke consequenties.

#### *Structuurvisie 2030*

In de Structuurvisie 2030 'Parkstad naast economische motor', vastgesteld 10 juni 2013, wordt het 's-Gravenweggebied aangeduid als hoofdgroenstructuur. Het 's-Gravenweggebied is een van de laatst bewaard gebleven gedeeltes van het slagenlandschap binnen de gemeente. Deze strook

loopt vanaf Kralingen tot Gouda. We zien dat het hele gebied langzaam verstedelijkt. Het 's-Gravenweggebied is in ecologisch, cultuurhistorisch en structurerend opzicht waardevol in Capelle aan den IJssel en in de regio. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied moet worden behouden en versterkt. Ontwikkelingen worden op een zorgvuldige manier ingepast en met nieuwe ontwikkelingen wordt terughoudend omgegaan.

### *Niveau plangebied*

- bestemmingsplan 's-Gravenweg-West
- Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied
- Ruimtelijke Visie Schollebos e.o.
- Groene Kaart

Het beleid op gemeentelijk niveau gaat specifiek over het plangebied. De basis voor het plangebied wordt gevormd door het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006. Dit bestemmingsplan is echter bijna 10 jaar oud en moet worden geactualiseerd naar aanleiding van gewijzigd beleid. Het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied is in 2010 opgesteld en geeft aan hoe de ruimtelijke kwaliteit van de 's-Gravenweg ook in de toekomst kan worden behouden en waar mogelijk zelfs versterkt. De criteria in het Beeldkwaliteitsplan sluiten op onderdelen niet aan op de regelgeving zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan. Ten oosten van het plangebied ligt het bestemmingsplangebied Schollebos e.o. In 2011 is voor dit gebied een Ruimtelijke Visie opgesteld. Het is dus belangrijk dat de verschillende beleidsdocumenten goed op elkaar worden afgestemd. In augustus 2014 is de Groene Kaart voor de gemeente Capelle aan den IJssel opgesteld. Op deze kaart zijn alle beschermde groenstructuren, zones en objecten

aangegeven. In het plangebied 's-Gravenweg-West ligt een aantal van deze beschermde groenelementen.

Deze vier verschillende beleidsstukken zijn door middel van een matrix met elkaar vergeleken op basis van onderstaande thema's:

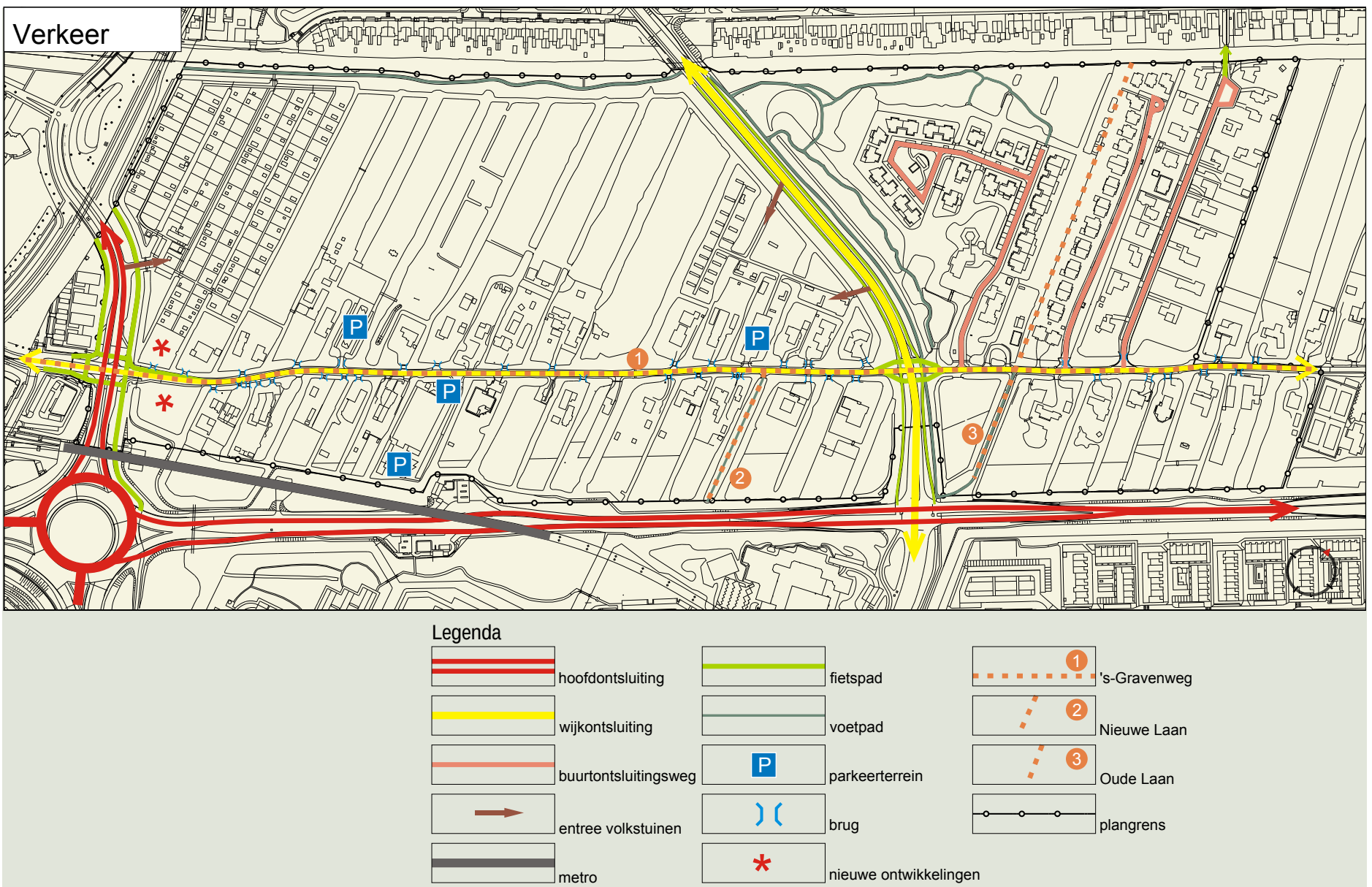
- Verkeer
- Water
- Groen
- Kavels
- Bouwvlak
- Gebouw

De inventarisatie is opgenomen in bijlage 1 beleidsinventarisatie. In de matrix is duidelijk gemaakt wat per beleidsstuk en thema de uitgangspunten zijn. Tevens is in deze matrix aangegeven welke overeenkomsten en verschillen er zijn tussen de verschillende beleidsstukken.

Uit de beleidsinventarisatie blijkt dat het plangebied meer betekenis zou moeten krijgen als bijzonder, groen, historisch en recreatief gebied. In het vigerende bestemmingsplan zijn vooral de verschillende functies bestemd en minder de specifieke kwaliteiten die een bijdrage leveren aan de identiteit van het 's-Gravenweggebied.

In het nieuwe bestemmingsplan moet de identiteit van het 's-Gravenweggebied meer worden geborgd met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de bewoners/eigenaren.

De resultaten van deze beleidsanalyse zijn opgenomen in de naastgelegen kolommen op bladzijde 2. De analyse leidt tot een aantal aandachtspunten die als basis zal dienen voor de op te stellen Ruimtelijke Visie.





## 03 Ruimtelijke analyse - Structuren

### Verkeer

Capelle aan den IJssel is goed bereikbaar via de A20 en de A16. In oost-westelijke richting wordt het plangebied ontsloten door de Abram van Rijckevorselweg en de 's-Gravenweg. De Abram van Rijckevorselweg is de belangrijkste oost-westverbinding richting Nieuwerkerk aan den IJssel en Rotterdam voor autoverkeer. Deze weg grenst aan de zuidrand van het plangebied. De 's-Gravenweg is een historisch bebouwingslint in een slagenlandschap, waar het landelijke karakter sterk beleefd wordt. De weg vervult een belangrijke functie voor de fietser en sluit aan op de fietsroutes in de omgeving.

De Prins Alexanderlaan en de Schenkelse Dreef zijn de belangrijkste noord-zuidverbindingen. De Prins Alexanderlaan/Algeraweg verbindt in noordelijke richting het plangebied met de A20 en in zuidelijke richting met Krimpen aan den IJssel. De Schenkelse Dreef zorgt voor een directe ontsluiting tussen de zuidelijke en noordelijke woonwijken. Langs beide hoofdontsluitingen liggen fietspaden.

Het 's-Gravenpark, de 's-Gravendreef en het Wegelingpark zijn doodlopende ontsluitingswegen en ontsluiten de woonbuurtjes in het oosten van het plangebied. De in het plangebied gelegen volkstuincomplexen hebben hun eigen ontsluiting. Vanaf de 's-Gravenweg zijn de privé kavels in het plangebied bereikbaar. De kavels zijn toegankelijk via een brug, waarbij overwegend 1 brug per kavel is gesitueerd. Slechts op een aantal plaatsen komt een duiker voor. De ontsluiting van de kavels per brug is kenmerkend voor het plangebied. Een aantal kavels is in gebruik als parkeerterrein.

Binnen het plangebied liggen 3 historische structuren, de 's-Gravenweg, de Nieuwe Laan en de Oude Laan. De 's-Gravenweg en het zuidelijk deel van de Oude Laan vervullen nog

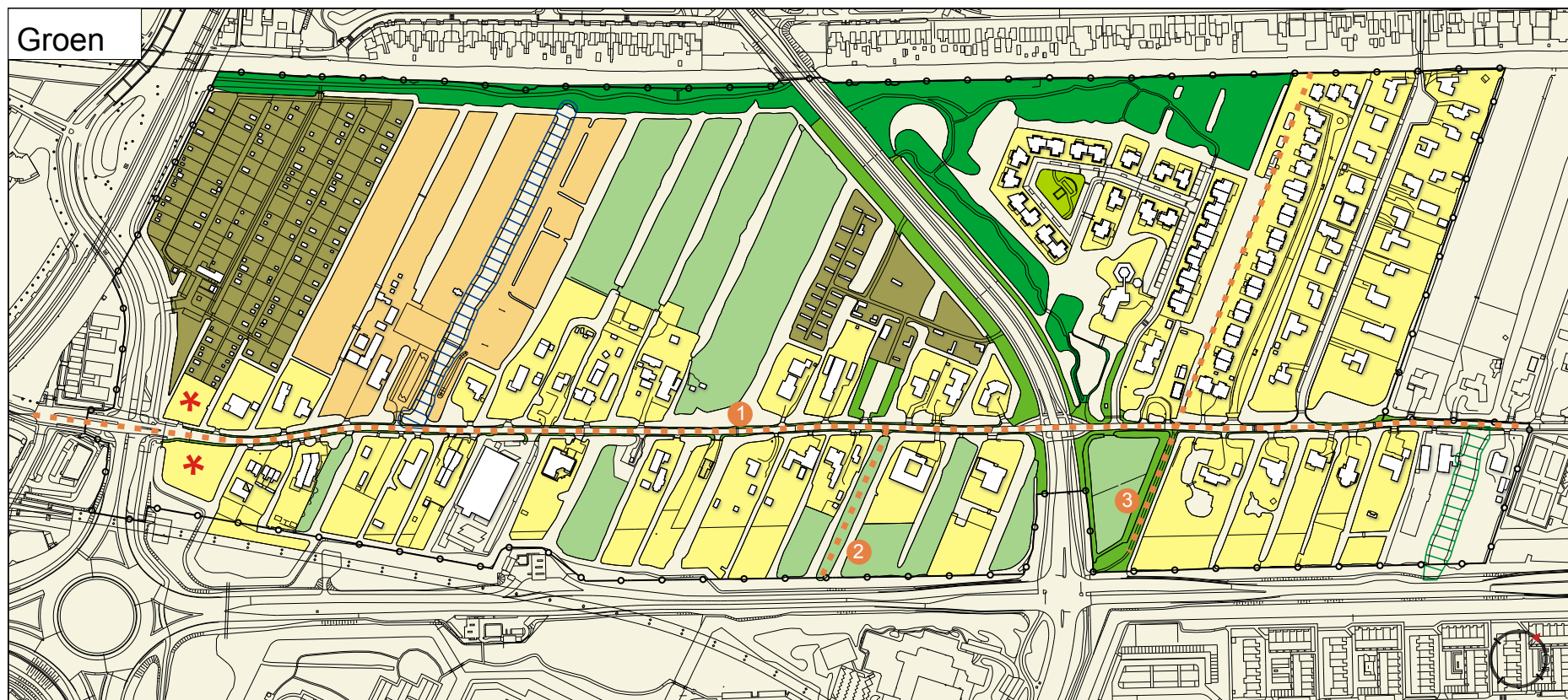
steeds de verkeersfunctie. De Nieuwe Laan heeft zijn verkeersfunctie verloren en is momenteel in gebruik als weiland.

### Kenmerkend

#### Behouden en versterken

- 's-Gravenweg als recreatieve route
- ontsluiting van de kavels via een brug
- herkenbaarheid cultuurhistorische wegen; 's-Gravenweg, Nieuwe Laan en Oude Laan;





### Legenda

|  |              |  |                 |  |                     |
|--|--------------|--|-----------------|--|---------------------|
|  | 's-Gravenweg |  | volkstuinten    |  | berm                |
|  | Nieuwe Laan  |  | scouting        |  | tuin - privé        |
|  | Oude Laan    |  | weide -grasland |  | Nieuwe ontwikkeling |
|  | Kade         |  | park            |  | Plangrens           |
|  | Mient        |  | plantsoen       |  |                     |



## Groen

Het plangebied is een groen en landelijk gebied met een divers karakter. De kavels van het slagenlandschap zijn door verschillende functies in gebruik genomen, die daardoor het beeld bepalen.

### *Volkstuinen*

Grenzend aan de Prins Alexanderlaan en de Schenkelsedreef liggen de volkstuinen met mogelijkheden voor kleinpluimvee. Door het gebruik van deze gebieden hebben deze een gecultiveerd karakter.

### *Scouting*

Het recreatieterrein van de scouting heeft een groene uitstraling. Door de combinatie van de aanwezige beplanting en de open graslanden heeft dit gebied een natuurlijk en landelijk karakter.

### *Weide/grasland*

De weide/graslanden hebben een groene open uitstraling. Door de open graslanden heeft het plangebied een natuurlijk en landelijk karakter, passend bij het oorspronkelijk agrarische karakter van het slagenlandschap. Op een aantal plaatsen grenzen de graslanden nog aan de 's-Gravenweg.

### *Park en plantsoen*

Het park is gelegen in de oksel van de Schenkelsedreef en de Ringvaart en loopt langs de Ringvaart naar de Prins Alexanderlaan. Het gebied heeft een groene besloten uitstraling en vormt een onderdeel van de woonbuurtjes, net als de plantsoentjes die midden in de buurt zijn gelegen.

### *Berm*

Het overige openbaar groen wordt gekenmerkt door bermen langs verkeersontsluiting als de 's-Gravenweg, Schenkelsedreef en langs de Oude Laan.

### *Tuinen*

De tuinen van de bebouwde kavels en de woonbuurten zorgen voor een groen beeld, maar is echter wel meer gecultiveerd. Tuinen zijn op verschillende manieren ingericht met beplanting, vijvers, verharding en erfafscheidingen.



*Weide/grasland, agrarisch karakter*



*Scouting, natuurlijke beplanting*



*Inrichting privé tuinen, gecultiveerd*





### Legenda



's-Gravenweg



Nieuwe Laan



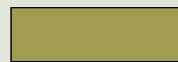
Oude Laan



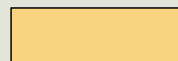
Kade



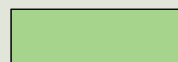
Mient



volkstuinen



scouting



weide -grasland



park



plantsoen



berm



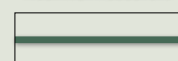
tuin - privé



cultuurhistorisch object



dichte beplanting



hagen



monumentale bomen



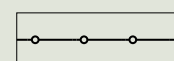
waardevolle bomen



structuurbomen



nieuwe ontwikkeling



plangrens

### *Beplanting*

Kenmerkende beplanting in natte poldergebieden zijn onder andere knotwilgen, elzen en riet. Deze beplanting is met name te vinden langs de oevers van de sloten. Tuinen zijn daarentegen beplant met minder inheemse soorten en vaak afgeschermd met hoge beplanting en hagen. Het zuidelijk deel van de 's-Gravenweg is in vergelijking met het noordelijk deel meer beplant, waardoor een besloten karakter ontstaat en het oorspronkelijke karakter van het slagenlandschap hier minder ervaren wordt.

### *Bomen*

De 's-Gravenweg en de Schenkelse Dreef worden begeleid door bomen in de vorm van laanbeplanting. De 's-Gravenweg heeft een smal en landelijke karakter en wordt aan beide zijden van de weg begeleid door knotwilgen. De Schenkelse Dreef heeft een breed profiel dat wordt begeleid door bomen. Verspreid over het plangebied bevinden zich monumentale en waardevolle bomen. De knotwilgen langs de 's-Gravenweg en de monumentale bomen zijn inheemse bomen die herinneren aan het oorspronkelijke karakter van het gebied en dragen daardoor bij aan de identiteit.

### *Historische structuren*

Binnen het plangebied liggen 2 historische groenstructuren, de Nieuwe Laan en de Oude Laan. De Nieuwe Laan is in gebruik als weide, de knotwilgen aan weerszijden van de oevers herinneren nog aan de oorspronkelijke functie als laan. De Oude Laan ten zuiden van de 's-Gravenweg is nog herkenbaar als laan en wordt begeleid met laanbeplanting.

### *Historische objecten*

Naast historische structuren zijn er ook nog twee historische objecten in het plangebied aanwezig. Deze zijn gelegen op

de bebouwde kavels bij de oorspronkelijke boerderijen in de voortuinzone:

- cultuurhistorisch object, boomgaard 's-Gravenweg 101, maakt deel uit van een boerderij uit 1609
- cultuurhistorisch object, boomgaard 's-Gravenweg 141, maakt deel uit van een gemeentelijk monument, de ligging van de boomgaard is nog duidelijk zichtbaar maar helaas in verwaarloosde staat

De boomgaarden zijn inheemse bomen die herinneren aan het oorspronkelijke karakter van het gebied en dragen daardoor bij aan de identiteit.

## *Kenmerkend*

### *Behouden en versterken*

- inheemse beplanting
- landelijk en agrarisch karakter
- diversiteit
- contrast tussen open (weide/gras) en gesloten (beplant)
- openheid, onbebouwde kavels
- structuurbomen, knotwilgen 's-Gravenweg
- monumentale bomen
- Nieuwe en Oude Laan en boomgaarden

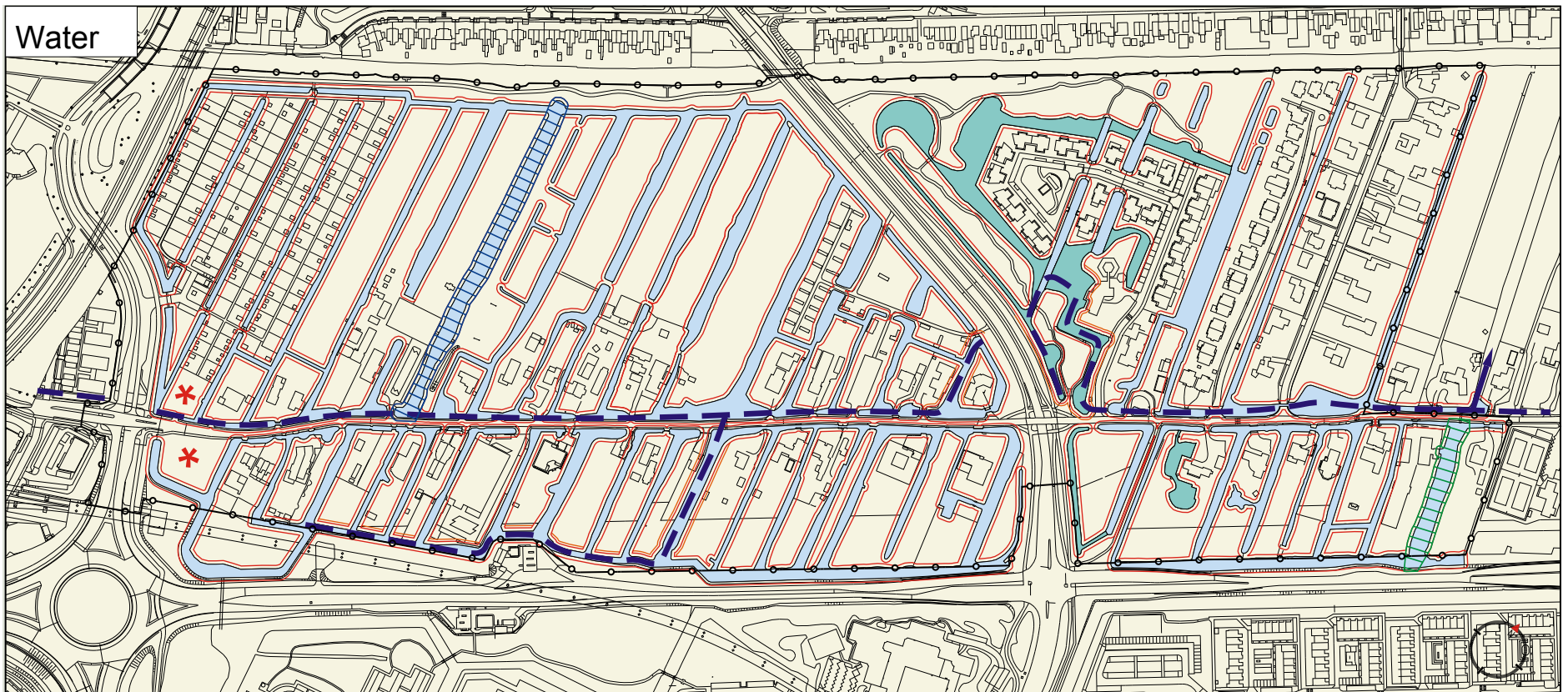


*Nieuwe Laan*



*Oude Laan*

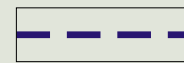




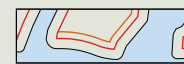
## Legenda



waterstructuur  
slagenlandschap



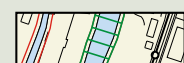
hoofdwatengang



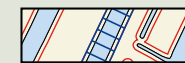
3 en 5meter zone



waterstructuur afwijkend



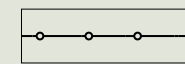
mient (cultuurhistorie)



kade (cultuurhistorie)



nieuwe ontwikkeling



plangrens

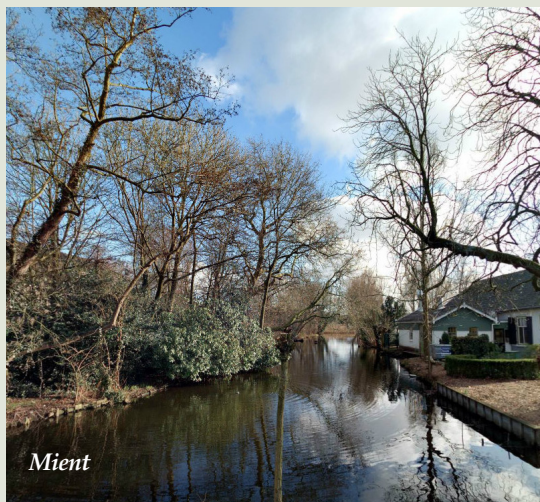
## Water

Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door de structuur van de eeuwenoude kavelsloten. De kavels liggen niet haaks, maar schuin ten opzichte van de ontginningsbasis van de 's-Gravenweg. Het zijn smalle langgerekte sloten met een breedte van circa 3-13 meter. Binnen het plangebied 's-Gravenweg-West is het grootste gedeelte van de kenmerkende structuur intact gebleven. Met name ter plaatse van het woonbuurtje Wege-lingpark is het langgerekte slotenpatroon verstoord.

Essentieel voor de beleving van het slagenlandschap zijn de doorzichten over de sloten naar het achterland. Oevers spelen hierbij een belangrijke rol. Uit de beleidsinventarisatie is gebleken, dat het wenselijk is langs de sloten een onbebouwde zone vast te leggen van 3 meter en voor hoofdwatgangen 5 meter.

In deze oeverzone van 3-5 meter is er onderscheid te maken tussen een landelijk karakter en een stedelijk karakter. De oeverzones met nog een landelijk karakter kenmerken zich door groene glooiende taluds met enigszins grillige kanten en natuurlijke beschoeiingen. Hier en daar zijn de oevers beplant, maar ze hebben vooral een open karakter, waardoor het zicht naar het achterland wordt vergroot. Door de verstedelijking is het landelijk karakter van de oevers op sommige kavels verdwenen. Bij het merendeel van de bebouwde kavels zijn de oevers afgezet met hoge beschoeiingen, verhard, bebouwd of voorzien van hoge hagen. Het doorzicht naar het achterland wordt hierdoor verstoord. De landelijke oevers met doorzicht naar het achterland dragen bij aan de identiteit van het plangebied.

Binnen het plangebied liggen 2 historische waterstructuren, de kade en de mient. De kade heeft nog steeds zijn landelijke karakter. De mient is deels beplant en grenst aan een bebouwde kavel.



*Mient*

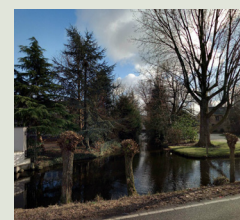


*Kade, landelijke oevers*

## Kenmerkend

### *Behouden en versterken*

- *smalle langgerekte sloten schuin op de wetering van de 's-Gravenweg*
- *doorzichten over de sloten en oevers naar achterland*
- *landelijk karakter oevers*
  - *groen*
  - *glooiend*
  - *natuurlijke lage beschoeiing*
  - *open karakter*
- *historische waterstructuren, kade en mient*



### *Verstedelijkte oevers*





## Bebouwing



### Legenda

|  |                       |  |                       |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
|  | maat voorgevel        |  | beeldbepalend pand    |
|  | hoofdgebouw           |  | nieuwe ontwikkelingen |
|  | bijgebouw/schuur      |  | plangrens             |
|  | rijksmonument         |  |                       |
|  | gemeentelijk monument |  |                       |

## Kavel en bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande gebouwen. De gebouwen bestaan uit hoofdgebouwen en bijgebouwen. Nagenoeg alle gebouwen zijn voorzien van een kap. Een kap hoort bij een traditionele bouwstijl en het landelijk karakter van de 's-Gravenweg. De hoogte van de bebouwing langs de 's-Gravenweg bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag met kap. Ter plaatse van de woonbuurten is de bouwhoogte hoger met 2 bouwlagen en een kap.

Langs de 's-Gravenweg is ook een aantal rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden gelegen. Deze panden zijn veelal de historische boerderijen als overblijfsel van de agrarische functie van het gebied. De monumenten hebben niet alleen betrekking op hoofdgebouwen maar soms op een heel ensemble met bijbehorende schuur en boomgaard. Vaak liggen er naast de monumenten en waardevolle panden de onbebouwde kavels, vaak nog in gebruik als weide. Het zicht op de monumenten en waardevolle panden wordt hierdoor versterkt. De monumenten en waardevolle panden dragen bij aan de identiteit van het plangebied.

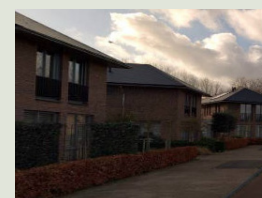
De korrelgrootte van de gebouwen is erg belangrijk. Het gaat dan om de verhouding breedte van de woning ten opzichte van de kavelbreedte. Bij de oorspronkelijke bebouwing zijn de woningen smal en diep en is er nog voldoende open ruimte naast de woning. In het plangebied hebben de afgelopen periode verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen hebben betrekking op het realiseren van nieuwe woningen op onbebouwde kavels, sloop van de huidige bebouwing en vervangende nieuwbouw en het realiseren van bijgebouwen in het achtererfgebied. De nieuwe woningen zijn verbreed en beslaan soms de hele breedte van het kavel.



## Kenmerkend

### Behouden en versterken

- vrijstaande en geschakelde woningen
- hoofdgebouwen en losse bijgebouwen
- langs 's-Gravenweg voornamelijk 1 bouwlaag met kap, uitzonderingen 2 bouwlagen met kap
- monumenten en beeldbepalende panden
- korrelgrootte, woningbreedte in verhouding tot het kavel



2 Lagen met kap



Geschakeld

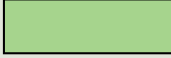
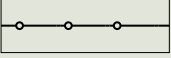


Brede woning niet in verhouding tot kavel





### Legenda

|                                                                                       |                         |                                                                                       |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | 's-Gravenweg            |  | Villapark                                |
|  | Volkstuinen/besloten    |  | Ringvaartdijk                            |
|  | Scouting, open/besloten |  | Schenkelse Dreef/<br>Prins Alexanderlaan |
|  | Weide/open              |  | nieuwe ontwikkelingen                    |
|  | Park                    |  | plangrens                                |

# 04 Ruimtelijke analyse - Gebieden

## Ruimtelijke eenheden

In dit hoofdstuk wordt per deelgebied gekeken naar de sterke en zwakke punten van het gebied en de kansen en bedreigingen ervan. Hierbij wordt gekeken of het deelgebied een specifieke bijdrage levert aan de identiteit van het 's-Gravenweg-gebied, waarbij historie, groen/landelijk karakter, openheid en recreatie de belangrijkste elementen zijn. Wanneer een deelgebied een bijdrage levert aan de identiteit, zullen de benoemde kwaliteiten moeten worden geborgd. Het plangebied 's-Gravenweg-West is onderverdeeld in een 8-tal ruimtelijk bij elkaar horende deelgebieden:

1. 's-Gravenweg
2. Villaparken
3. Park
4. Volkstuinencomplexen/kleinvee
5. Scoutingterrein
6. Weide
7. Ringvaartdijk
8. Schenkelse Dreef/Prins Alexanderlaan

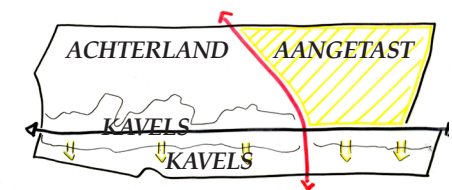
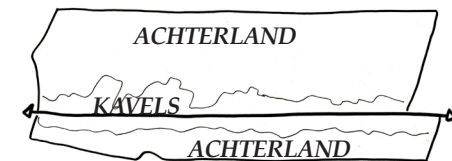
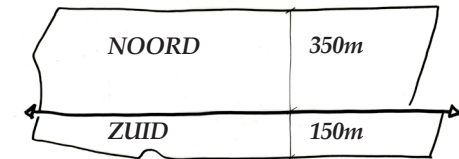
De 's-Gravenweg deelt het plangebied op in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. De kavels ten noorden van de weg tot aan de Ringvaart zijn circa 350 meter lang, terwijl de zuidelijke kavels tot aan Abram van Rijksevorselweg circa 150 meter lang zijn.

Oorspronkelijk bevonden zich langs de 's-Gravenweg de bebouwde kavels met daarachter de polder en agrarische functies, het zogenaamde onbebouwde achterland. Dit achterland is bij het noordelijk deel van het plangebied nog goed waarneembaar en is in gebruik genomen door de deelgebieden Volkstuinen, Scoutingterrein en Weide.

Door de aanleg van nieuwe structuren zoals de Abram van Rijksevorselweg aan de zuidzijde van het plangebied is het achterland hier nagenoeg verdwenen en door de verdere verstedelijking van vrijstaande woningen in gebruik genomen als tuin bij de woning en vormen deze kavels een onderdeel van het deelgebied 's-Gravenweg. Door de komst van de villaparken in het noordoostelijke deel van het plangebied is hier het achterland verdwenen.

De verschillende karakteristieken per deelgebied zorgen binnen de identiteit van het plangebied voor een gedifferentieerd beeld. Het is belangrijk dat het karakter en het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden behouden blijft.

In deze paragraaf worden de verschillende deelgebieden apart beschreven. Omdat het deelgebied 's-Gravenweg-West één van de identiteitdragers is van het gebied wordt dit deelgebied uitvoeriger besproken.

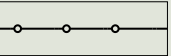
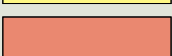




## Deelgebied 's-Gravenweg



### Legenda

|                                                                                     |                                    |                                                                                       |                       |                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | ruimtelijk profiel<br>'s-Gravenweg |  | gemengde types        |  | plangrens |
|  | onbebouwd kavel                    |  | voorzieningen         |                                                                                       |           |
|  | boerderijen en<br>tuinderijen      |  | volkstuinten          |                                                                                       |           |
|  | vrijstaande<br>bebouwing           |  | doorzicht             |                                                                                       |           |
|  | geschakelde<br>bebouwing           |  | nieuwe ontwikkelingen |                                                                                       |           |

## 's-Gravenweg

Het bebouwingslint 's-Gravenweg is in ecologisch, cultuur-historisch en structurerend opzicht waardevol. De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt bepaald door de lage bebouwingsdichtheid, de grote tuinen en de herkenbaarheid van de historische elementen die het gebied zijn identiteit geven. In het gebied is dan ook een aantal historisch waardevolle gebouwen en beplanting te vinden. Het deelgebied 's-Gravenweg kan worden onderverdeeld in twee hoofdelementen, het ruimtelijk profiel van de 's-Gravenweg en de individuele kavels.

### Ruimtelijk profiel

De kwaliteit van de 's-Gravenweg wordt bepaald door het ruimtelijk profiel. De opbouw en indeling van de 's-Gravenweg is helder en overzichtelijk; wonen aan een lint, met de toegang over de sloot en het land in een strook achter het huis. Het ruimtelijk profiel bestaat uit de volgende onderdelen:

- de weg
- berm met knotwilgen
- de wetering met bruggen
- voortuinzone
- de gevels van de verschillende bebouwing

De weg heeft een smal en landelijke karakter. De weg is circa 5 meter breed. Met het smalle profiel onderscheidt de weg zich ten opzichte van andere ontsluitingswegen in het plangebied.

De weg wordt aan beide zijden begeleid door een groen talud met knotwilgen. De knotwilgen vormen een eenduidige structuur langs de weg en zijn kenmerkend voor het polderlandschap. Het groene talud vormt een onderdeel van de wetering.

De wetering loopt evenwijdig aan de weg en vormt de ontginningsas van het slagenlandschap. De wetering heeft een gevarieerde breedte en via bruggen worden de kavels ontsloten.

Tussen de toegang en de bebouwing bevindt zich op het kavel een voorruimte die meestal als tuin is ingericht. De erfinrichting van de kavels bepaalt de verschillende sferen en versterken het groene karakter van het lint.

Kenmerkend voor het ruimtelijk profiel is de getande sitering van de bebouwing. Hierdoor ontstaat een afwisselende diepte van de voortuinzone, deze varieert tussen de 10 en 25 meter. Juist deze afwisseling maakt het ruimtelijk profiel interessant.

Om het gehele ruimtelijk profiel te kunnen ervaren vanaf de 's-Gravenweg, is het belangrijk dat het profiel zijn open karakter behoud. Dichte beplanting, bebouwing en hoge bruggen moeten in het ruimtelijk profiel zoveel mogelijk worden beperkt.

- Levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit aan het plangebied, behoud ruimtelijk profiel en open karakter







### *Individuele kavels*

Op de kleinste schaal is het deelgebied 's-Gravenweg opgebouwd uit individuele kavels. De diepte van de kavels varieert en de kavels worden van elkaar en van de weg gescheiden door water. Deze sloten zijn dan ook te zien als de hoofderfafscheiding, waarlangs zicht is naar het achterland. In de kavelinrichting en bebouwing in het plangebied kunnen verschillende typen worden onderscheiden. De individuele kavels bestaan uit 6 verschillende typen:

- Onbebouwde kavel
- Boerderij/tuinderij
- Geschakelde woning
- Vrijstaande woning
- Villapark
- Voorzieningen

Een deel van de kavels langs de 's-Gravenweg is onbebouwd. Dit type kavel levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het plangebied. De kavels zijn overblijfselen van het agrarische slagenlandschap. De breedte van de kavels varieert en de kavels worden gekenmerkt door hun openheid en doorzichten naar het achterland en de grenzen van het plangebied.

De kwaliteit van de bebouwde kavels is vooral gelegen in de diversiteit aan types, waarbij het type boerderij/tuinderij nog een relatie heeft met het vroegere agrarische gebruik. Door de verstedelijking van het gebied verdwijnen er steeds meer oorspronkelijke types die plaats maken voor grote vrijstaande villa's. Het is belangrijk dat de diversiteit in types in het plangebied behouden blijft.

Aan de 's-Gavenweg liggen behalve woningen ook voorzieningen; een tuincentrum, een horecagelegenheid en een parkeerterrein. Dit type is echter in het plangebied 's-Gravenweg-West van ondergeschikte aard.

- Levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, behoud onbebouwde kavels en een mix van typologieën

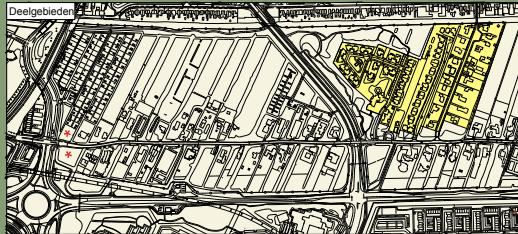


*Onbebouwde kavels, zicht vanaf de weg*





## Villaparken



Een villapark is een woonbuurt met grote huizen op meerdere kavels (slagen). In het plangebied zijn op dit moment drie villaparken aanwezig: het 's-Gravenpark (jaren vijftig), de 's-Gravendreef (1996) en het Wegelingpark (2010).

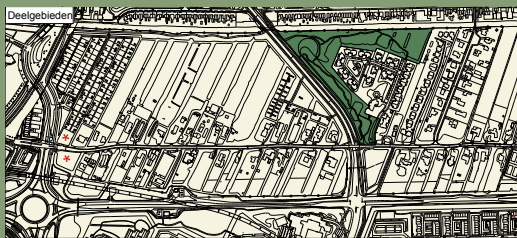
Bij het type van het villapark zijn de openheid en de structuur van het slagenlandschap niet of nauwelijks meer beleefbaar. Het villapark draagt niet bij aan de identiteit en de beleving van het 's-Gravenweggebied. In de bijlage catalogus verkaveling en inrichting wordt het type Villapark uitvoerig beschreven.

- *Levert geen specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, voorkomt verdere verdichting d.m.v. buurten.*



Wegelingpark

## Park



Het park is gelegen in de oksel van de Schenkelse Dreef en de Ringvaart en omsluit de villaparken. Het park heeft een driehoekige vorm dat is ontstaan door de schuine doorsnijding van het 's-Gravenweggebied met de doorgaande verkeers-

verbinding Schenkelse Dreef.

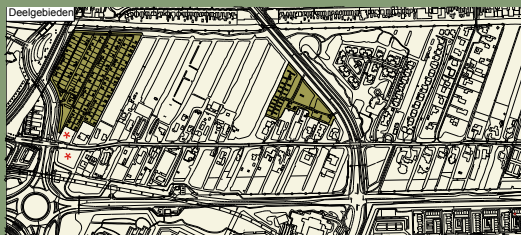
Het park wordt ontsloten door voetpaden en is verbonden met villapark Wegelingpark, de Schenkelse Dreef en de 's-Gravenweg. Bij het park zijn de openheid en de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap niet meer beleefbaar. Het park draagt wel bij aan de groene beleving van het 's-Gravenweggebied.

- *Levert geen specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied. Het park draagt wel bij aan de groene beleving van het plangebied.*



Park langs Schenkelse Dreef

## Volkstuinen



In het plangebied zijn 2 volkstuincomplexen gelegen, het complex grenzend aan de Prins Alexanderlaan en meer oostelijk grenzend aan de Schenkelse Dreef. Bij dit volkstuincomplex is ook (klein)pluimvee toegestaan. Bij de volkstuincomplexen is

de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap nog beleefbaar. De complexen zorgen echter wel voor een rommelig beeld met allerlei bijgebouwen en erfafscheidingen, waardoor de volkstuinen een wat stenig en besloten karakter hebben.

Bij de volkstuinen zijn de openheid en het groene landelijke karakter niet of nauwelijks meer beleefbaar. De volkstuinen dragen wel bij aan de recreatieve beleving van het 's-Gravenweggebied.

- *Levert geen specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, volkstuinen dragen wel bij aan de recreatieve functie van het plangebied.*



## Scoutingterrein



Centraal in het plangebied ligt een groot scoutingterrein, tussen de kavels van de 's-Gravenweg en de Ringvaart. Bij het terrein is de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap nog goed beleefbaar. Het is een terrein waar open grasland

wordt afgewisseld met dichte en open beplanting. Er komt op het terrein geen bebouwing voor.

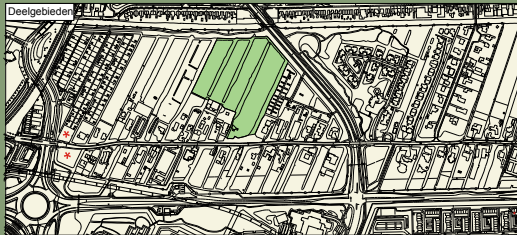
Bij het terrein van de scouting is het slagenlandschap met het groene landelijke karakter nog goed beleefbaar. De afwisseling tussen open en besloten levert een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit.

- *Levert een specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, behoud afwisseling open en besloten met voldoende doorzichten naar het achterland.*





## Weide



Een deel van de kavels langs de 's-Gravenweg is nog onbebouwd. Deze kavels zijn overblijfselen van het agrarische slagenlandschap aan weerszijden van de weg en leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit. Het grootste cluster

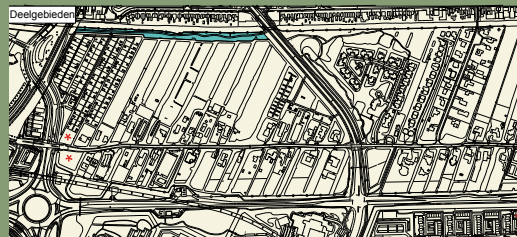
van onbebouwde kavels is gelegen ten noorden van de 's-Gravenweg en zijn in gebruik als weide. Het gebied wordt gekenmerkt door de lange, smalle percelen, van elkaar gescheiden door kavelsloten. De openheid is alleen te ervaren langs de Ringvaart en langs de 's-Gravenweg naast huisnummer 141. Op deze plek komt het achterland tot aan de 's-Gravenweg, waardoor het slagenlandschap voor iedereen beleefbaar wordt. Het gebied is niet toegankelijk.

- *Levert een specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, behoud openheid en doorzicht naar achterland.*



*Weide, naast 's-Gravenweg 141*

## Ringvaartdijk



De aanleg van de Ringvaart in 1866, voor de drooglegging van de Prins Alexanderpolder, bepaalt de noordgrens van het 's-Gravenweggebied. In het plangebied is de Ringvaartdijk gelegen, ingericht als park met wandelroute. Vanaf de Ringvaart-

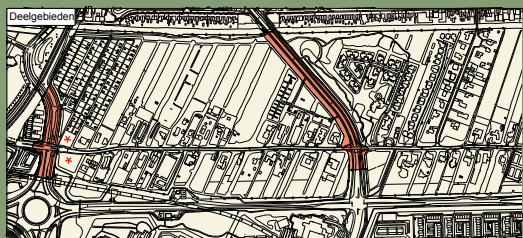
dijk is het achterland van het 's-Gravenweggebied goed beleefbaar.

- *Levert geen specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, het wandelgebied draagt wel bij aan de groene en recreatieve beleving van het plangebied.*



*Wandelpad Ringvaartdijk*

## Schenkelse Dreef/ Prins Alexanderlaan



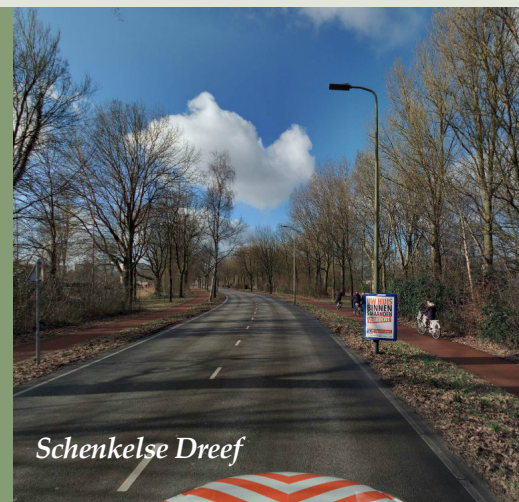
Ten behoeve van de hoofdontsluiting van de nieuwbouwwijken ten noorden van de 's-Gravenweg werd de Schenkelse Dreef en de Prins Alexanderweg aangelegd. Deze brede verkeerswegen vormen een noord-zuid doorsnijding van het

's-Gravenweggebied. De Schenkelse Dreef en de Prins Alexanderweg wijken door de bocht in de weg af van de langgerekte kavelstructuur van het slagenlandschap.

De wegen vormen een eigen gebied afgeschermd door stedelijke bebouwing en laanbeplanting.

De kruising Prins Alexanderlaan vormt de entree en het begin van het ruimtelijk profiel van de 's-Gravenweg. De kruising van de Schenkelse Dreef met de 's-Gravenweg is een grote open verkeersruimte midden in het ruimtelijk profiel van de 's-Gravenweg die de continuïteit onderbreekt.

- *Levert geen specifieke bijdrage aan de identiteit van het plangebied, versterken continuïteit ruimtelijk profiel 's-Gravenweg ter plaatse van de Schenkelse Dreef.*



*Schenkelse Dreef*



*Prins Alexanderlaan*



*Kruising Prins Alexanderlaan*



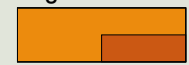
*Kruising Schenkelse Dreef*



## Bebouwd - onbebouwd / open - besloten



### Legenda



bebouwd - besloten



onbebouwd - besloten



onbebouwd - open



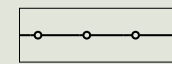
bebouwing door 3/5  
meter zone



beplanting door 3/5  
meter zone



nieuwe ontwikkelingen



plangrens

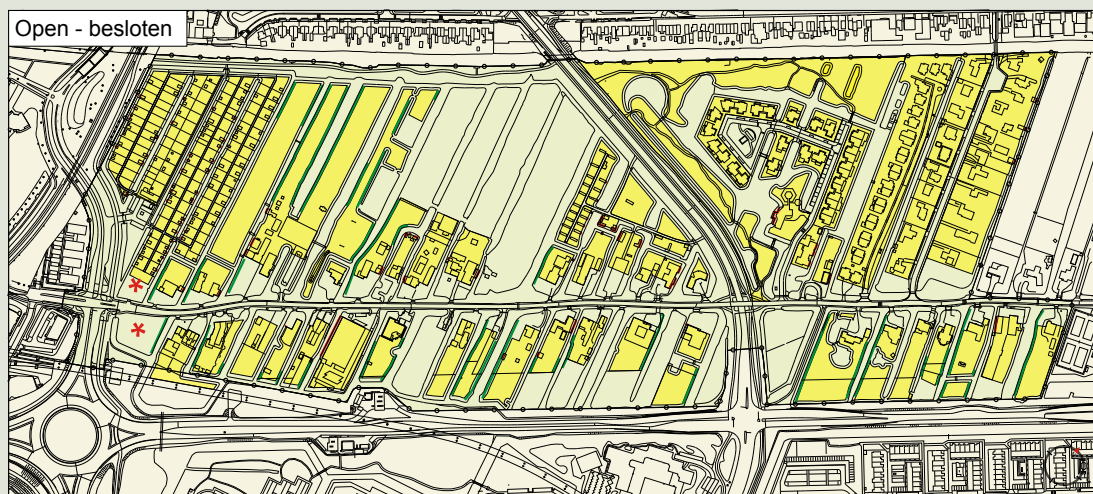
Een belangrijke kwaliteit van het 's-Gravenweggebied is de diversiteit tussen bebouwd en onbebouwd versus open en besloten. Door deze karakteristieken te combineren is in één oogopslag te zien waar de gebieden zijn gelegen die onbebouwd-besloten en onbebouwd-open zijn.

### *Bebouwd-Onbebouwd*

Alle bebouwde gebieden zijn door middel van één rode kleur aangegeven op de kaart. De bebouwde gebieden hebben betrekking op het bebouwingsperceel van de individuele kavels langs de 's-Gravenweg, de volkstuincomplexen en de villaparken. De onbebouwde kavels liggen voornamelijk achter de bebouwingspercelen, het ruimtelijk profiel van de 's-Gravenweg en het park. Op de kaart is duidelijk te zien dat het gebied ten oosten van de Schenkelse Dreef bijna volledig bebouwd is en de onbebouwde kavels zich concentreren in het achterland en langs de 's-Gravenweg.

### *Open en besloten*

Alle besloten gebieden zijn door middel van één gele kleur aangegeven op de kaart. De besloten gebieden hebben betrekking op zowel bebouwing als beplanting. De open gebieden hebben betrekking op de open kavels en het slotenpatroon. Langs de sloten is tevens de bebouwingsvrije zone van 3 en 5 meter aangegeven. Binnen deze bebouwingsvrije zone is het wenselijk de groene oevers en de openheid van het slagenlandschap met doorzichten naar het achterland beleefbaar te houden. Op de kaart is aangegeven waar de openheid door bebouwing en/of beplanting reeds wordt belemmerd. Verdere verdichting van de oevers moet worden voorkomen. Op de kaart is duidelijk te zien dat er relatief weinig open gebieden zijn. Het is dus belangrijk dat deze gebieden open blijven als beleving van het agrarische achterland.

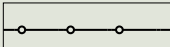




## Specifieke kwaliteit



### Legenda

|                                                                                     |                                   |                                                                                      |                                  |                                                                                       |                |                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | 's-Gravenweg - ruimtelijk profiel |  | 3/5 meter zone onbebouwd en open |  | Mient          |  | doorzicht |
|  | slagenlandschap (sloten)          |  | rijksmonument                    |  | Kade           |  | plangrens |
|  | onbebouwd - open                  |  | gemeentelijk monument            |  | 1 's-Gravenweg |                                                                                       |           |
|  | onbebouwd - gesloten              |  | beeldbepalend pand               |  | 2 Nieuwe Laan  |                                                                                       |           |
|  | 3/5 meter zone onbebouwd          |  | nieuwe ontwikkelingen            |  | 3 Oude Laan    |                                                                                       |           |

# 05 Visie

## Kwaliteiten

Op basis van de analyse van het plangebied, zowel op structuurniveau als op gebiedsniveau zijn voor het plangebied 's-Gravenweg-West vijf specifieke kwaliteiten gedefiniëerd:

- Ruimtelijk profiel 's-Gravenweg
- Slagenlandschap-slotenpatroon
- Onbebouwde kavels
- Historische structuren
- Monumenten en beeldbepalende panden

Deze kwaliteiten dragen bij aan de identiteit en beleving van het 's-Gravenweggebied op het gebied van historie, groen/landelijk karakter en openheid. Om deze kwaliteiten ook in de toekomst te kunnen behouden moeten deze kwaliteiten in het bestemmingsplan worden geborgd.

## Ruimtelijk profiel 's-Gravenweg

De kwaliteit van de 's-Gravenweg wordt bepaald door het landelijk karakter van het ruimtelijk profiel. Het ruimtelijk profiel bestaat uit de weg die aan beide zijden wordt begeleid door knotwilgen, de wetering, de voortuinzone en wordt begrensd door de gevels van de verschillende bebouwingstypes. Voor de beleving van het ruimtelijk profiel is het belangrijk dat de voorruimte zoveel mogelijk groen en zichtbaar is vanaf de 's-Gravenweg. Zorg vanaf de 's-Gravenweg voor zicht op de panden langs de weg. Voorkom hoge dichte beplanting en versteende voorruimtes, deze passen niet bij het landschappelijke karakter van het gebied. Kwaliteiten die geborgd moeten worden:

- profiel bestaande uit; rijbaan, structuurbomen en wetering
- Structuurbomen knotwilgen
- 1 brug per kavel, open hekwerk max. 1m hoog, brug max. 3,5 m breed

- vastleggen huidige voorgevelrooilijn, getande situering
- voortuinzone, onbebouwd en groene inrichting
- historische objecten, boomgaarden
- parkeren achter de voorgevel
- bij erfafscheidingen, lage groene hagen

Het ruimtelijk profiel van de 's-Gravenweg wordt onderbroken door de kruising met de Schenkelse Dreef. De continuïteit van het ruimtelijk profiel van de 's-Gravenweg kan hier worden versterkt.

## Slagenlandschap-slotenpatroon

Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door de structuur van de eeuwenoude kavelsloten. De sloten liggen niet haaks, maar schuin ten opzichte van de ontginningsbasis van de 's-Gravenweg. Het zijn smalle langgerekte sloten met een breedte van circa 3-13 meter. Langs de sloten is tevens de bebouwingsvrije zone van 3 en 5 meter aangegeven. Het groene landelijke karakter van de oevers is hier leidend. Kwaliteiten die worden geborgd:

- Slotenpatroon
- doorzicht over het water, geen steigers en vlonders
- bebouwingsvrije zone 3-5 meter oevers
  - landschappelijke inrichting
  - inheemse beplanting
  - lage natuurlijke beschoeiing
  - geen gebouwen
- bebouwingsvrije en open zone 3-5 meter oevers, doorzicht naar het achterland

Hoge beschoeiingen, versteende kades en hoge erfafscheidingen moeten zoveel mogelijk worden beperkt.

## Onbebouwde kavels

Een deel van de kavels langs de 's-Gravenweg is nog onbebouwd. Deze kavels zijn overblijfselen van het agrarische slagenlandschap aan weerszijden van de weg en leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit. De kavels worden gekenmerkt door de lange, smalle percelen, van elkaar gescheiden door kavelsloten. Naast de bebouwingsvrije zone is het wenselijk op deze kavels de groene oevers en de openheid van het slagenlandschap met doorzichten naar het achterland beleefbaar te houden. Dit betekent dat naast de bebouwing ook de beplanting de openheid en doorzicht naar het achterland niet mag belemmeren. Kwaliteiten die worden geborgd:

- Behouden onbebouwde kavels
- Doorzicht naar het achterland

## Historische structuren

In het plangebied is nog een aantal historische structuren aanwezig die nog steeds beleefbaar zijn. Dit zijn:

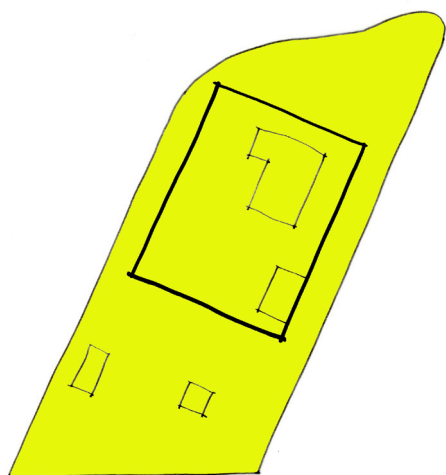
- Kade
- Mient
- Nieuwe Laan
- Oude Laan

De kade is waardevol vanwege het bredere profiel, de openheid en het doorzicht naar het achterland. De oevers hebben een landelijke inrichting, waarbij de westoever open is en de oostoever meer besloten met beplanting.

De mient is waardevol vanwege het bredere profiel en het doorzicht over het water. De oevers zijn iets minder van betekenis. De westoever is in gebruik als privétuin, waarbij verharding en bebouwing in de waterlijn is gerealiseerd. De oost

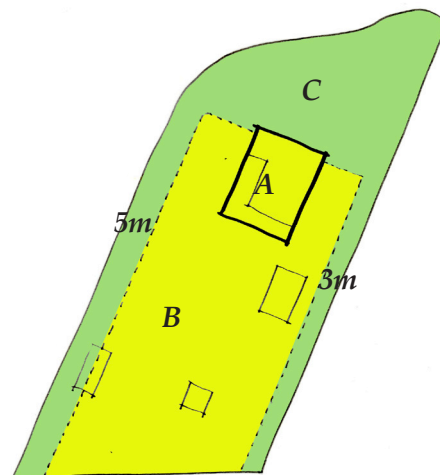


**Bestemmingsplan  
's Gravenweg-West 2006**



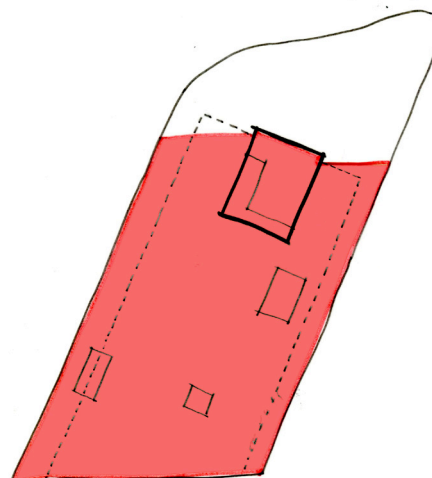
- Ruim bouwvlak
- Alle gebouwen (zowel hoofd- als bijgebouwen) worden gebouwd binnen het bouwvlak
- 100% bebouwingspercentage van het bouwvlak
- max. 1 bijgebouw per woning
- oppervlakte bijgebouwen max. 50% van het bijbehorend erf, maximaal 50m<sup>2</sup>. Indien het erf groter is dan 150m<sup>2</sup> maximaal 75m<sup>2</sup> aan bijgebouwen
- Buiten het bouwvlak op het achtererf zijn alleen vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

**Bestemmingsplan  
Schollebos e.o.**



- (A) Bouwvlak voor alleen hoofdgebouw
- Situering bouwvlak
  - huidige voorgevelrooilijn
  - huidige zijgevelrooilijn
  - achtergevelrooilijn 3 meter achter oorspronkelijke achtergevel
- (B) Achtererfgebied voor bijbehorende bouwwerken
- Situering achtererf
  - 1 meter achter de voorgevelrooilijn
  - 3 m uit de waterlijn
  - 5 m uit de waterlijn hoofdwatgang
- (C) Situering onbebouwde zone
  - geen bebouwing toegestaan

**Vergunning vrij**

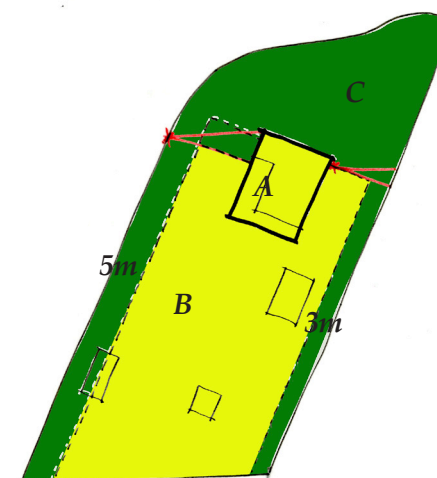


Vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan op het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en die van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Bij privéwater grenst het achtererf aan de waterlijn.

Niet wenselijk:

- Bouwen in bebouwingsvrije zone van 3-5 meter
- bouwen evenwijdig aan de 's-Gravenweg, i.r.t. gewenste getande situering gebouwen

**Nieuwe regeling**



- (A) Bouwvlak voor alleen hoofdgebouw
- (B) Achtererfgebied voor bijbehorende bouwwerken. Voor het aantal toegestane m<sup>2</sup> zal aansluiting worden gezocht bij het Besluit omgevingsrecht bijbehorende bouwwerken (Bor, vergunning vrij bouwen).
- (C) Situering onbebouwde zone. Om vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toe te staan in de onbebouwde zone (C) wordt voor de zone een groenbestemming opgenomen. Daar waar doorzichten naar het achterland belangrijk zijn, bij onbebouwde en open gebieden, wordt doormiddel van een gebiedsaanduiding het open doorzicht beschermd.

oever heeft dichte beplanting. De kwaliteit van de oevers kan worden versterkt.

De Nieuwe Laan is nu een onbebouwd kavel met nog een landelijke inrichting van weide met structuurbomen. Entree van het kavel is enigszins verrommeld. Openheid en de structuurbomen als kwaliteit borgen in het bestemmingsplan, inrichting entree versterken.

De Oude Laan is nog maar gedeeltelijk beleefbaar. De laan ten zuiden van de 's-Gravenweg is nog in gebruik als verkeersfunctie. Groene karakter en de structuurbomen als kwaliteit borgen. Doorzicht over het water aan de noordzijde behouden.

### *Monumentale en beeldbepalende panden*

De 's-Gravenweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan typologieën; Boerderij/tuinderij, Geschakelde bebouwing en Vrijstaande bebouwing. De waardevolle panden dragen bij aan de identiteit van het plangebied met name de oorspronkelijke boerderijen en tuinderijen. In het plangebied is reeds een aantal panden beschermd door middel van een monumentenstatus. Het is belangrijk dat de beeldbepalende panden behouden blijven. Kwaliteiten die worden geborgd:

- Monumenten
- Beeldbepalende panden

### *Vergunningsvrij bouwen*

Om de specifieke kwaliteit in het plangebied te kunnen borgen is het belangrijk dat ter plaatse van de onbebouwde zone (C) geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Om dit te reguleren wordt voor de onbebouwde zone een groenbestemming opgenomen met aanvullende gebiedsaanduidingen voor openheid en doorzichten naar het achterland.

## *Uitgangspunten*

### *Specifieke uitgangspunten*

Borgen van de specifieke kwaliteiten in het bestemmingsplan die een bijdrage leveren aan de identiteit van het plangebied:

- Ruimtelijk profiel 's-Gravenweg
- Slagenlandschap-slotenpatroon
- Onbebouwde kavels
- Historische structuren
- Monumenten en beeldbepalende panden

### *Algemene uitgangspunten*

Borgen van de kwaliteiten in het bestemmingsplan:

#### *Verkeer*

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van de verkeersfuncties

#### *Water*

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van water en hoofdwatertgangen

#### *Groen*

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van de verschillende groenfuncties
- Monumentale bomen

### *Kavel*

- Conserveren huidige situatie, bestemmen van de woonfuncties en voorzieningen
- Vastleggen achtererfgebied waar bijgebouwen zijn toegestaan (B), Vastleggen onbebouwde zones (C)
- Behoud diversiteit typologieën

### *Bouwvlak*

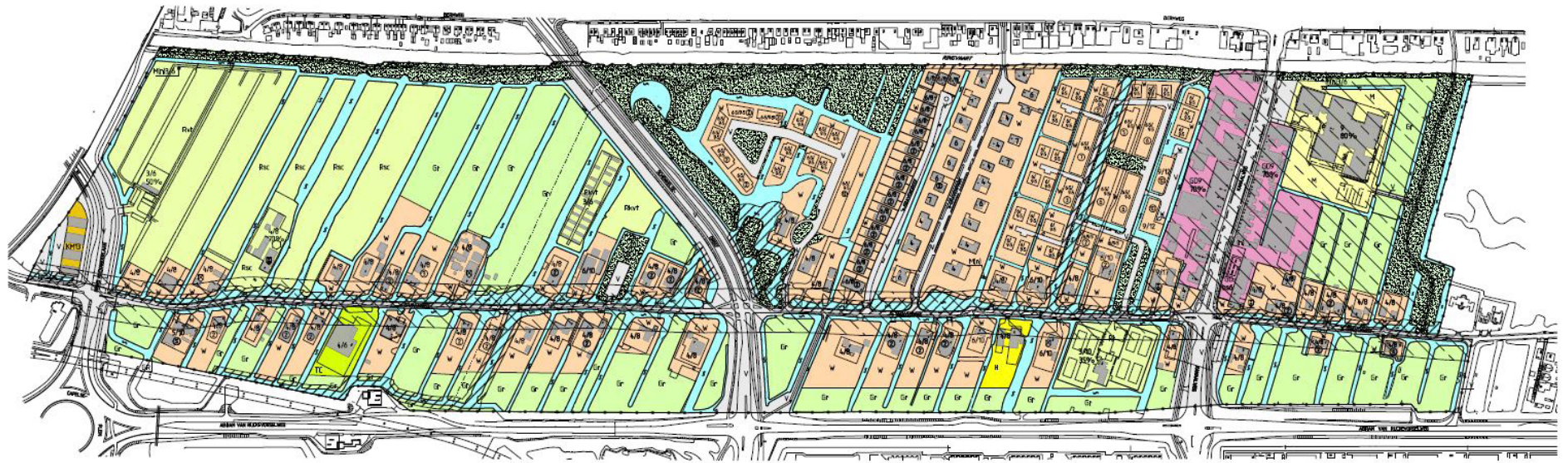
- Bouwvlak voor hoofdgebouw
- Situering bouwvlak conform huidige situering, regels conform bouwvlak (A)

### *Gebouw*

- Vastleggen huidige goot- en bouwhoogte
- Vastleggen huidige aantal woningen
- Vastleggen rijks- en gemeentelijke monumenten
- Vastleggen beeldbepalende panden
- Vastleggen kap en dakhelling
- Bijgebouwen toegestaan op achtererfgebied in aansluiting op de Bor



## Bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006



| BESTEMMINGEN |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
|              | WOONDOELBENDEN                          |
|              | GEMEENSCHAPPELIJKE DOELBENDEN           |
|              | KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE DOELBENDEN |
|              | RECREATIEVE DOELBENDEN                  |
|              | GRUENZONE                               |
|              | VERKEERSDOELBENDEN                      |
|              | WATER                                   |
|              | PRIMAIR WATERSTAATSDOELBENDEN           |
|              | ARCHEOLOGISCH WAARDEVOEL GEBIED         |
|              | LBODINGEN                               |
|              | gestekking                              |
|              | drinkwaterleiding                       |

| Subbestemmingen |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
|                 | GDbs beschermingskarakteristiek |
|                 | Rivt klein (publieke) tuinen    |
|                 | Rsc scouting                    |
|                 | RF terreinen                    |
|                 | Rvt volkstuintuinen             |



# 06 Bijlage

## Beleidsinventarisatie



Groene Kaart 2014



## Beleidsstuk

### **Bestemmingsplan 's-Gravenweg-West 2006**

Doel:

- conserveren
- nieuwe ontwikkelingen
- regelingen uniformeren en afstemmen met recent opgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Capelle aan den IJssel

### **Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied 2010**

Doel: Beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de ruimtelijke kwaliteit van het 's-Gravenweggebied ook in de toekomst behouden kan blijven

### **Ruimtelijke Visie Schollebos e.o. 2011**

Doel: Het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan Schollebos e.o.

### **Groene Kaart 2014**

Doel: De beschermde waardevolle groenstructuren, zones en objecten inzichtelijk maken voor de gehele gemeente Capelle aan den IJssel.

## Verkeer

Conserverend, bestemmen van de verkeersfuncties

- 's-Gravenweg, 's-Gravenpark, 's-Gravendreef, Wege-lingpark, Schenkelse Dreef, Prins Alexanderlaan, Oude Laan

Kwaliteit, ruimtelijk profiel 's-Gravenweg, van voorgevel tot voorgevel

- Smalle weg met smalle berm, knotwilgen en wetering
- Groene voorruimte (voortuin), getand
- Ruimtelijk profiel niet verder versmallen
- Huidige rooilijn bebouwing vastleggen
- Bruggen als ontsluiting naar de kavels

Idem

Kwaliteit, groenstructuren als begeleiding van wegen.

- structuurbomen 's-Gravenweg-West
- structuurbomen Schenkelsedreef
- structuurbomen Prins Alexanderlaan

## Water

Conserverend, bestemmen van de waterfuncties

- water geconserveerd door bestemming 'Water';
- hoofdwatgang dubbelbestemming Primaire Waterstaatsdoeleinden, water inclusief beschermingszone
- bruggen, duikers, beschoeiing, steigers en vlonders zijn toegestaan

Kwaliteit, herkenbaarheid slagenlandschap

- slotenpatroon, schuin op de ontginningsas
- zichtlijnen over het water
- oevers 3 meter vrije zone
- oevers 5 meter vrije zone langs hoofdwatgangen
- steigers en vlonders niet wenselijk
- bruggen als ontsluiting naar de kavels
- dempen van water (sloten) is niet toegestaan

Idem

## Groen

Conserverend, bestemmen van de groenfuncties

- *Recreatieve Doeleinden scouting en volkstuinten alsmede voor klein(pluim)veetuinten*
- *Groenzone (weilanden, beplantingen en andere vegetatie met bijbehorende paden en waterlopen. Bouwen schuilhut toegestaan)*
- *Plantsoen (gazon, beplanting, bermstroken en andere groenvoorzieningen, water, voet-fietspaden en spelen)*

Kwaliteit, *herkenbaarheid slagenlandschap*

- *weide/grasland*
- *waardevolle beplanting*
- *beplanting met knotwilgen langs 's-Gravenweg*

Idem

Kwaliteit, groenstructuren, zones en objecten (zie Groene Kaart). Waardering voor:

- *monumentale bomen*
- *waardevolle bomen*
- *structuurbomen*
- *overige beschermde Groene Kaart bomen*
- *Beschermde boomzones; cultuurhistorisch object (boomgaard, Nieuwe Laan en Oude Laan) en park*

## Kavels -bebouwd

Conserverend, bestemmen van de hoofdfuncties

- *Woondoeleinden*
- *Tuinentrum*
- *Horecadoweleinden*
- *Recreatieve doeleinden- Scouting*

Kwaliteit, *diversiteit typologieën*

- *Boeren (veeboer, tuinderij)*
- *Burgers*
- *Buitenlui*

Idem

Kwaliteit, *cultuurhistorische objecten*

- *cultuurhistorisch object, boomgaard 's-Gravenweg 101, maakt deel uit van een boerderij uit 1609*
- *cultuurhistorisch object, boomgaard 's-Gravenweg 141, maakt deel uit van een gemeentelijk monument, de ligging van de boomgaard is nog duidelijk zichtbaar maar helaas in verwaarloosde staat*



## Beleidsstuk

### **Bestemmingsplan 's-Gravenweg -West 2006**

Doel:

- conserveren
- nieuwe ontwikkelingen
- regelingen uniformeren en afstemmen met recent opgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Capelle aan den IJssel

### **Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied 2010**

Doel: Beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de ruimtelijke kwaliteit van het 's-Gravenweggebied ook in de toekomst behouden kan blijven

### **Ruimtelijke Visie Schollebos e.o. 2011**

Doel: Het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan Schollebos e.o.

### **Groene Kaart 2014**

Doel: De beschermende waardevolle groenstructuren, zones en objecten inzichtelijk maken voor de gehele gemeente Capelle aan den IJssel.

## Bouwvlak

Conserverend, bestemmen van de woonfuncties

- Ruim bouwvlak;
- Alle gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak
- 100% bebouwingspercentage
- max. 1 bijgebouw per woning
- oppervlakte bijgebouwen max. 50% van het bijbehorend erf, maximaal 50m<sup>2</sup>. Indien het erf groter is dan 150m<sup>2</sup> maximaal 75m<sup>2</sup> aan bijgebouwen

Voorgevelrooilijn

Kwaliteit voortuinzone; bouwvlak aanpassen,

Huidige voorgevelrooilijn vastleggen

- Ruimtelijk profiel 's-Gravenweg niet verder versmallen
- Kwaliteit beleving van de tuin met diverse inrichtingen
- Voorgevel haaks op de zijgevel
- Getande situering t.o.v. 's-Gravenweg



Idem, met uitzondering van:

- voorgevelrooilijn minimaal 19 meter uit de as van de 's-Gravenweg

Achtergevelrooilijn

Achtererf, niet beeldbepalend bouwvlak verruimen:

- De achtergrens van het bouwperceel ligt minimaal 3 meter uit de eigendomsgrens of 3 meter uit kant sloot

Kwaliteit, situering hoofdgebouwen handhaven, bouwvlak aanpassen voor hoofdgebouw, alleen bijgebouwen zijn toegestaan op het achtererf;

- Het bouwvlak voor hoofdgebouw ligt maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel rooilijn.

## Gebouwen

### Massa

- 's-Gravenweg 1 laag met kap, goot- en bouwhoogte 4 en 8 meter; uitzondering 6/10, 6/8 en 5/10
- Villaparken 1 en 2 lagen met kap, goot- en bouwhoogte maximaal 6/8 en 6,5/9,5 meter
- aantal woningen huidige aantal toegestaan
- Rijks- en gemeentelijke monumenten

### Zijgevelrooilijn

Kwaliteit, doorzichten over de sloten naar achterland :

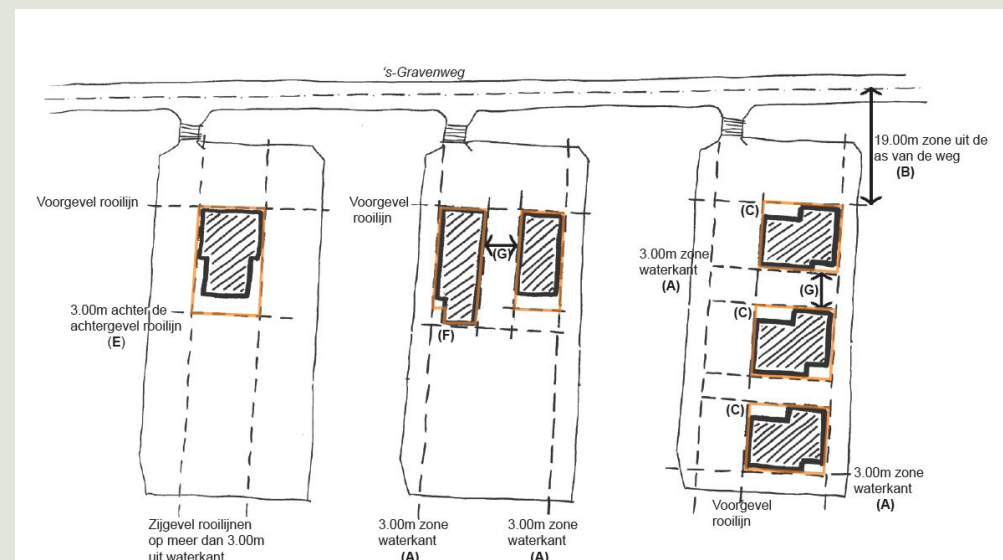
- Zijgevelrooilijn minimaal 3 meter uit de kant van de waterlijn
- Zijgevel bebouwing staat evenwijdig aan de sloot



Idem

Kwaliteit, kap dakhelling, minimale en maximale dakhelling vastleggen in bestemmingsplan

- zadeldak 20 en 60 graden
- mansardekap, onderstedeel max. 80 graden, onderstedeel niet flauwer dan 20 graden
- lessenaar niet flauwer dan 20 graden
- kapvorm en nokrichting is vrij
- monumentale panden en beeldbepalende panden



*Ruimtelijke Visie Schollebos e.o. 2011*



