



Uitnodiging

Op de locatie van de voormalige Johannahoeve is ruimte om iets bijzonders te ontwikkelen. Aan de historisch waardevolle 's-Gravenweg staat een ontwikkeling nooit op zichzelf. Daarom zijn de gemeentelijke visie en (ruimtelijke) spelregels voor bouwen in dit gebied in dit document beschreven.

Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019

Al sinds het ontstaan van de route Gouda-Rotterdam via de 's-Gravenweg wordt er bebouwing toegevoegd aan het lint. De Johannahoeve was tot de brand in 2018 hierin een toonaangevend gemeentelijk monument. De nieuwe ontwikkeling zal recht moeten doen aan de waarde van de 's-Gravenweg. Elk plan zal daarom moeten voldoen aan de ambities zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg.

Funcities

Verschillende funcities zijn mogelijk. Een publieke functie voor bruiloften en (zakelijke) events zoals voorheen is denkbaar. Ook wonen als (hoofd) functie ligt voor de hand. Verder kunnen bijvoorbeeld kleinschalige logies (B&B), (woon)zorg, hospice of een knarrenhof hier een logische plek vinden.



Knarrenhof

1e lijn

De Johannahoeve was een parel aan de 's-Gravenweg. Herbouw van het voormalige voorhuis is daarom nadrukkelijk gewenst, eventueel met (een deel van) het achterliggende schuurvolume wat hier aan vast zat. Een bij een boerderij passend voorerf met laag groen en eventueel enkele grote bomen met hierachter het prominente hoofdgebouw herinneren samen aan de oude situatie. Gebiedseigen beplanting op het voorerf ligt voor de hand, zie hiervoor ook het beeldkwaliteit plan. Voorbeeld herbouw: De Roode Leeuw in Capelle aan den IJssel en 't Lindeke in Halsteren.



2e lijn

In deze zone moet achter het voormalige voorhuis ten minste één groot volume met grote kap komen als referentie naar de oude schuur. In gebouwen mogen meerdere funcities / woningen een plek krijgen. In tegenstelling tot de 1e lijn is hier meer vrijheid in materialisering. Eigentijdse materialen en een moderne interpretatie van de typologie kunnen hier een plek krijgen. De gebouwen moeten in verschijningsvorm wel ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.



3e lijn

In deze zone is veel ontwerpvrijheid. Kaprichting, positionering van volumes en materialisering liggen niet vast. Hier is echt iets bijzonders mogelijk. Belangrijk is dat de uitstraling van de bebouwing nog steeds ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, en ook een representatieve uitstraling heeft richting golfbaan. Belangrijk is dat er naast eventueel delen privétuin ook sprake blijft van een gemeenschappelijk erf.



Gelaagd ensemble van de typologie boerderij en tuinderij

De Johannahoeve was een voorbeeld van de typologie boerderij en tuinderij zoals omschreven in het beeldkwaliteit plan 2019. Nieuwbouw zal moeten voldoen aan wat er in het beeldkwaliteit plan 2019 staat omschreven voor deze typologie. Kort samengevat bestaat de typologie uit een voorerf met daaraan een prominent hoofdgebouw: de woning. Rond het erf met een gemeenschappelijke middenstraat en achter het hoofdgebouw staan de schuren, stallen en andere bijgebouwen. Deze zijn in verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw, vaak grote lage volumes voorzien van grote kappen. Het achterkavel van de Johannahoeve was van oudsher een onderdeel van het naastgelegen slag en lange tijd een tuinderij. De ontwikkeling op deze locatie moet recht doen aan het verleden op een eigentijdse manier.

Voor op het kavel (1e lijn) moet een prominent hoofdgebouw komen wat in hoofdvorm, materialisering en detaillering overeenkomt met het voormalige monument en tegengesteld de herinnering hieraan oproept. Hier achter (2e en 3e lijn) en ondergeschikt aan het hoofdgebouw zijn grote volumes onder grote kap(pen) mogelijk rond een erf.



Procesverloop en spelregels

Om een passende nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken op de locatie van de grotendeels afgebrandde Johannahoeve zijn heldere spelregels opgesteld. Hier moet u aan voldoen.

Procesverloop

Dit kavelpaspoort biedt de kaders voor een ontwikkeling en is tegelijk een uitnodiging aan een marktpartij voor het maken van een plan dat recht doet aan de historisch waardevolle 's-Gravenweg. Een initiatief dat binnen de ambities past willen wij als gemeente verder faciliteren en zien wij graag terug in een financieel haalbaar plan. Met de initiatiefnemer worden dan nadere afspraken vastgelegd in een overeenkomst, zodat de plannen verder uitgewerkt kunnen worden. Dit kavelpaspoort biedt de kaders voor de ontwikkeling van de kavel. Het biedt meer mogelijkheden dan het huidige bestemmingsplan (Schollebos e.o. 2013). Wij willen meewerken aan een planologische procedure om dit mogelijk te maken, waarbij de beslissingsbevoegdheid - door de raad gedelegeerd - bij het college ligt. De ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- de Gebiedsvisie Landelijk Capelle (2017)
- de Nota Beeldkwaliteit (2017)
- het Beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg (2019)
- de spelregels in dit Kavelpaspoort (2020)

Het voornemen is om voor het gehele 's-Gravenweggebied-Oost een nieuw bestemmingsplan op te stellen en om nu geen postzegelbestemmingsplan specifiek voor deze locatie te maken. De spelregels uit het kavelpaspoort zullen hiermee privaatrechtelijk vastgelegd moeten worden. De uitgangspunten uit het kavelpaspoort worden meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan 's-Gravenweg-Oost.

Wat kunt u van ons verwachten?

We hebben de ambitie om op de beschikbare bouwkavels aan de 's-Gravenweg (woon)kwaliteit toe te voegen waarbij, van elkaar verschillende, (woon) gebouwen zullen worden gerealiseerd. Om dit te bereiken wensen wij u, als initiatiefnemer, en uw architect tijdens het ontwerpproces te begeleiden en vooraf van de benodigde informatie te voorzien. In dat kader vindt tevens (voor)overleg met het Q-team plaats waar uw architect zal worden gevraagd een toelichting op het ontwerp te geven. We zullen met u een anterieure overeenkomst aangaan ten behoeve van kostenverhaal.

Ruimtelijke spelregels

Bebouwing positie en volume

- We gaan uit van een steen-voor-steen principe. In de oude situatie stond er ongeveer 3000m3 bebouwing. In de nieuwe situatie mag er tot maximaal 3300m3 gebouwd worden.
- Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken van het kavelpaspoort te worden geplaatst. De bouwvlakken vallen 3 meter vanaf het water. Op het voorterrein echter verder, en op het achterkavel (3e lijn) is een bufferzone van 10 meter aan de zuidkant aangehouden. (zie ook spelregelkaart)
- Maximaal 50% (bouwvlak I) en 30% (bouwvlak II) mag worden bebouwd.
- Het maximum aantal losse volumes is 3, het maximum aantal woningen is 7.
- De maximale hoogte voor hoofdgebouwen zijn: voor de goot 4m, nok 8m.
- Bijgebouwen mogen maximaal 50m2 zijn, goothoogte maximaal 3m, bouwhoogte maximaal 5m.
- De voorgevelrooilijn van het voormalige monument blijft gehandhaafd, op 34 meter uit het hart van de 's-Gravenweg. (zie ook spelregelkaart)
- Bijgebouwen zijn alleen toegestaan vanaf 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Vanaf de waterkant geldt een vrijwaringszone van bebouwing van 3 meter met natuurlijke oevers.

Detaillering

- De kapvorm en -richting zijn als volgt, in 1e lijn zoals voormalig monument. De gevel mag iets draaien ten opzichte van de oorspronkelijke gevel die net niet haaks op de as van de kavel stond. 2e lijn = langwerpig volume / zadeldak, 3e lijn vrij.
- Voor de dakbedekking stellen we riet, lei, rode, antraciete of zwart keramische pannen voor. Goed ingepaste zonnepanelen zijn ook zeer wel mogelijk (in de 2e of 3e lijns bebouwing).

Erfinrichting

- Ten minste 50% van het kavel wordt gebruikt als gemeenschappelijk erf. Onderdeel van het erf is de ontsluiting, gemeenschappelijk groen en (bezoekers)-parkeren.
- Erfafscheidingen rond privé kavels zijn maximaal 1 meter hoog en groen, om de opzet van de erftypologie overeind te houden.
- Parkeren gebeurt vanaf 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn en bij een gemeenschappelijke voorziening groen ingepast of in een bijgebouw (bijvoorbeeld carport/garage/wagenschuur) passend binnen het ensemble. Dit volume telt niet mee in de kuubs.

- Gebiedseigen beplanting van het erf draagt bij aan de kenmerkendheid van het historische karakter van de 's-Gravenweg.
- Gebruik van grind of halfopen verharding in op het erf versterkt het landelijke karakter.
- Vanaf de brug is er via het erf zicht tot diep op het kavel.
- Om in 2e lijn te kunnen bebouwen dient het hoofdgebouw in eerste lijn te zijn gerealiseerd.

Architectuur

- Zuiverheid in bouwstijl / architectuur (in gevelopbouw, plastic, etc.).
- Het gebruik van traditionele materialen en kleuren die aansluiten bij de bestaande (historische) bebouwing is hier onderdeel van.
- Bij voorkeur geen symmetrische gevelindeling voor de 1e lijns bebouwing. De 2e en 3e lijn zijn vrij qua keuze.
- Nieuwe gebouwen vormen samen een familie van gebouwen die past binnen de Zuid-Hollandse boerderij-typologie. Zie ook het Beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg voor meer informatie.
- Het gebouw in 1e lijn is het meest voornaam, overige gebouwen in 2e en 3e lijn zijn ondergeschikt hieraan.

