

Uitnodiging

De 's-Gravenweg, één van de oudste wegen van ons land, is met recht een van de mooiste plekken van Capelle aan den IJssel in het historische slagenlandschap. Een nieuwe ontwikkeling in dit bijzondere gebied staat nooit op zichzelf en daarom zijn de gemeentelijke ambitie en (ruimtelijke) spelregels in dit kavelpaspoort beschreven voor het initiatief Jaarsveld.

De locatie betreft een gedeelte van het huidige perceel van tuincentrum Jaarsveld aan de 's-Gravenweg en biedt ruimte voor ontwikkeling van woningbouw. Het kavelpaspoort is een maatwerkoplossing, toegespitst op deze specifieke locatie, waarbij gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk deze locatie verder willen vormgeven.

De ambitie is om (woon)kwaliteit toe te voegen, waarbij verschillende woningen worden gerealiseerd passend in de omgeving.



Jaarsveld locatie

De 's-Gravenweg

Als onderdeel van de route Gouda-Rotterdam is in de Middeleeuwen de 's-Gravenweg aangelegd. Sinds die tijd is er langs deze weg bebouwing toegevoegd waardoor de 's-Gravenweg nu een zogeheten (bebouwings) lint vormt. Langs dit lint zijn verschillende Rijks- en gemeentelijke monumenten te vinden en een veelvoud aan karakteristieke panden. Ook in de omgeving van het huidige tuincentrum Jaarsveld. Met de ontwikkeling van het perceel van Jaarsveld wordt een nieuw stukje geschiedenis aan de 's-Gravenweg toegevoegd.



Sloten en slagen

Het landschap van de 's-Gravenweg is in zijn basisvorm nog gelijk aan dat van rond 1100 na Chr. en onlosmakelijk verbonden met de turfwinning en de daarbij behorende ontwateringssloten. Dit eeuwenoude polderlandschap is in Capelle aan den IJssel alleen op de 's-Gravenweg nog duidelijk te zien. Om het ritme van de akkers (de slagen) en de sloten te versterken is het noodzakelijk dat er minimaal één extra sloot in het plangebied wordt aangelegd. De bestaande waterstructuur wordt gehandhaafd, waardoor de kavels ook aan de achterzijde aan water grenzen.



Versterken groene kwaliteit

Het bestaande groene karakter van de 's-Gravenweg wordt bepaald door de openheid, het zicht over het water en de groene invulling van de kavels. De inrichting van het plangebied moet hierbij aansluiten. Dit gebeurt door in te zetten op de openheid langs de watergangen en door de erfafscheidingen in het groen te zetten.

Het plangebied wordt opgedeeld in twee slagen, passend in het landschap van de 's-Gravenweg. Om het landschap beter tot zijn recht te laten komen, is bebouwing meer geconcentreerd op de slag en is er een vrijwaringszone van 4 meter langs de sloten die het slagenpatroon in de lengterichting benadrukt en doorzichten versterkt.

Kralen aan het snoer

Het recent vastgestelde beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg 2019 is een toetsingskader voor ontwikkelingen in het 's-Gravenweggebied. Het biedt inspiratie om in dit bijzondere gebied aan de slag te gaan en nodigt uit tot het maken van plannen die passen bij het karakter van de 's-Gravenweg.

Het beeldkwaliteitplan omschrijft hoe de 's-Gravenweg gezien kan worden als een kralen-snoer met verschillende kavels en bebouwing van diverse soort en maat. De kavels (slagen) zijn in de loop der tijd op verschillende manieren ingevuld: van onbebouwde kavels tot geschakelde woningen en vrijstaande bebouwing; een mix van deze elementen die de rijkdom van dit gebied vormen.

De invulling van het plangebied moet hierop aansluiten. De nieuwe kavels zijn nieuwe "kralen" aan het bebouwingslint en passen in het gevarieerde beeld van de 's-Gravenweg.

Bijzonder passende architectuur

Kenmerkende elementen van de bestaande woningen aan de 's-Gravenweg zijn de authenticiteit en de zuiverheid van de architectuur waarmee in de afgelopen decennia steeds een nieuwe bladzijde aan de bouwgeschiedenis is toegevoegd. Het is dus een uitdaging om op dezelfde unieke wijze passende woningen te ontwikkelen. Hierbij vragen wij de nieuwe bebouwing zorgvuldig in het gebied in te passen, maar natuurlijk wel op eigen tijdse wijze.



afbeeldingen ter illustratie

Spelregels

Om een ontwikkeling mogelijk te maken zijn spelregels opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Alle plannen in het 's-Gravenweggebied worden getoetst aan de basiscriteria en de gebiedscriteria voor historische polderlinten uit de Nota Beeldkwaliteit en de algemene toetsingscriteria uit het beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg 2019.

Specifiek voor deze ontwikkeling kent dit paspoort aanvullende criteria. Alle criteria samen vormen de basis voor de welstandstoetsing.

Inpassing 's-Gravenweg

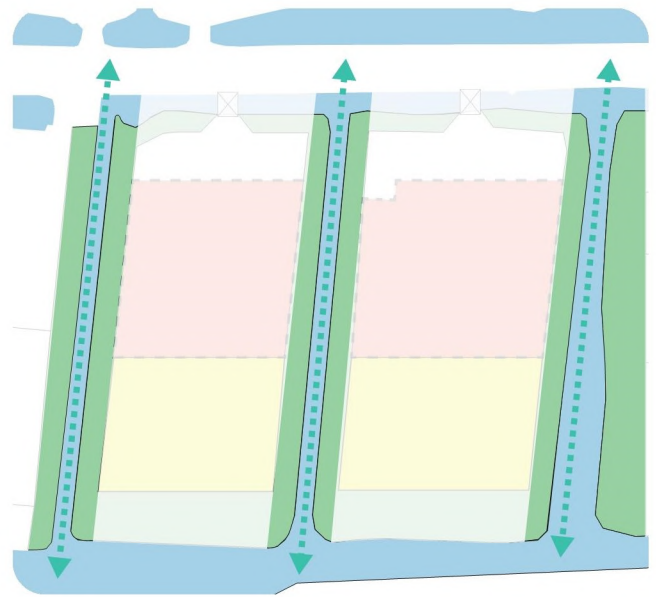
Criteria uitgelicht uit beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg:

- Behoud en versterk de nog aanwezige historische wegen en waterstructuren die de geschiedenis van het gebied herkenbaar houden.
- Eén brug per kavel(slag) is het uitgangspunt. Vermijd brede bruggen of twee bruggen naast elkaar. Op de brug wordt niet geparkeerd.
- Behoud het doorzicht naar het achterland. Dat betekent: geen bebouwing, erfafscheidingen of andere obstakels direct langs de sloten. Terrassen of vlonders voorbij de oeverlijn zijn niet toegestaan.

Specifieke criteria voor plangebied:

- Minimaal één sloot moet worden teruggegraven tot de achterkant van het terrein.
- Elke slag wordt ontsloten door één brug van maximaal 3,5m breed. Meerdere bruggen per slag zijn niet toegestaan.

- Rond sloten geldt een vrijwaringszone van 4 meter. In deze zone is het niet toegestaan gebouwen of bouwwerken te plaatsen en zijn terrassen of vlonders niet toegestaan.



Een vrijwaringszone van 4 meter rond de sloten langs de percelen om de openheid en de slag te benadrukken.

Procesverloop

De 's-Gravenweg is een historisch lint met grote landschappelijke kwaliteit en historische waarde voor Capelle aan den IJssel. Dit kavelpaspoort biedt de kaders voor de ontwikkeling. 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, bijvoorbeeld door een kettingbeding. Hiermee worden ongewenste bouwmogelijkheden beperkt.

De uitgangspunten uit het kavelpaspoort worden meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan 's-Gravenweg-Oost.

Technische informatie

Relevant beleid en technische uitgangspunten zijn beschikbaar, zoals een kaartenset met kabels en leidingen en riolering, ons parkeerbeleid, de Nota Beeldkwaliteit, het beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg en een memo duurzaamheid.

Inpassing op het perceel

Het kavelpaspoort biedt ruimte voor verschillende kavelindelingen. Er is een bouwvlak per slag aangegeven. De slag kan opgedeeld worden in kavels en het hoofdgebouw valt altijd binnen het bouwvlak. Het uitgangspunt is een mix van typologiën en het voorkómen van een identieke uitstraling in het plangebied.

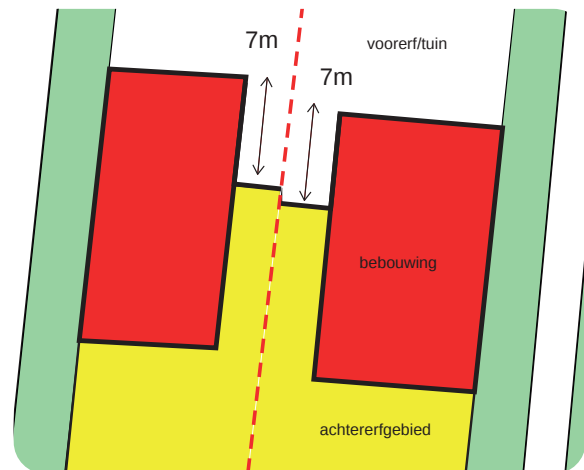
Criteria uitgelicht uit beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg:

- Het maximaal bebouwen van kavels is niet wenselijk. Bebouwing staat minimaal 19 meter uit de as van de weg. Hoge en/of brede bebouwing staat verhoudingsgewijs dieper op het kavel.
- Het hoofdgebouw staat evenwijdig aan de zijslope van het perceel en volgt zo veel mogelijk de diepterichting van de kavel.
- De voorgevelrooilijn staat haaks op die van de zijgevel. De kenmerkende 'getande' situering ten opzichte van de 's-Gravenweg wordt op deze wijze gewaarborgd.

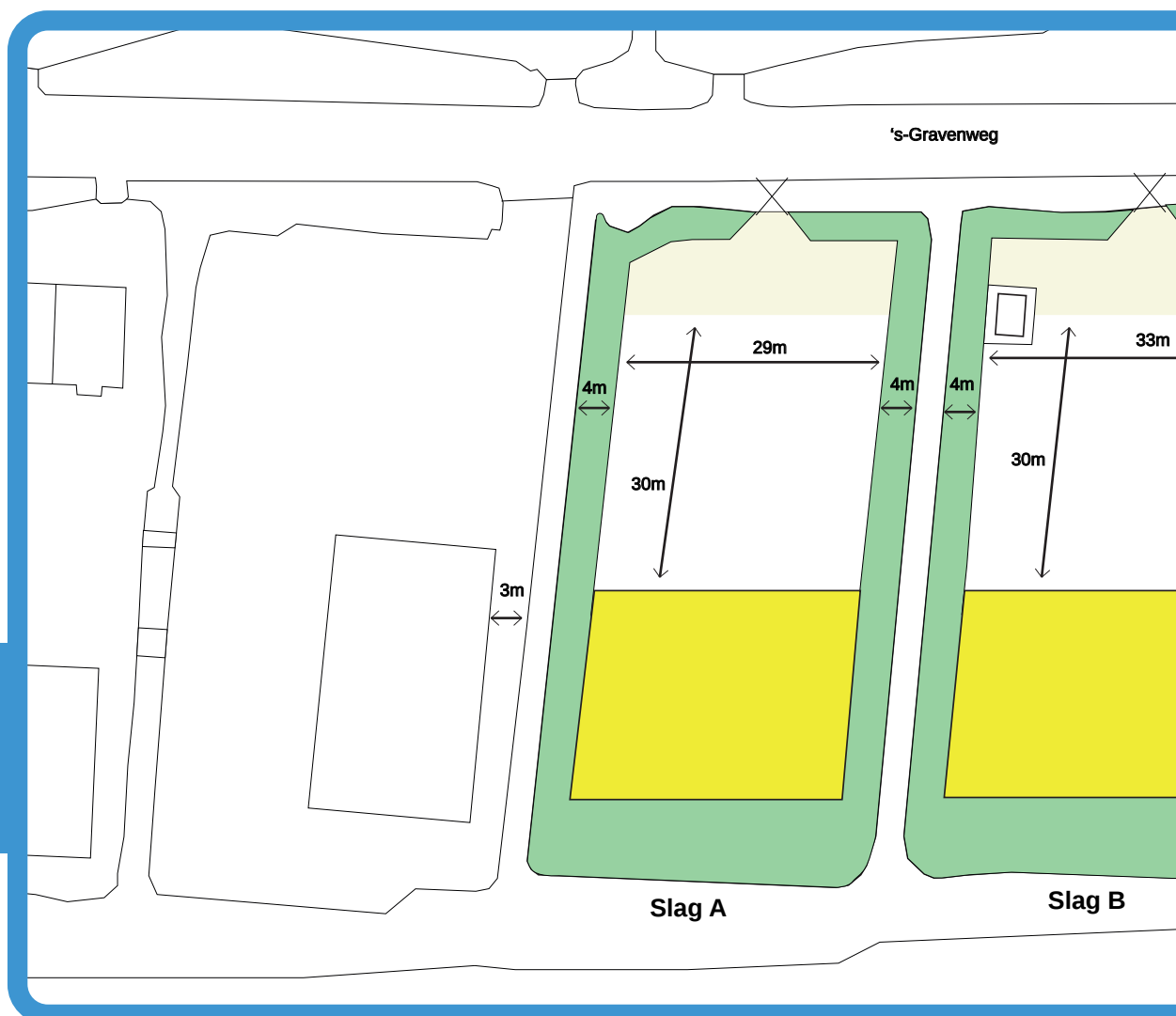
Specifieke criteria voor plangebied:

- De voorgevelrooilijnen van de hoofdgebouwen zijn ongelijk ten opzichte van elkaar.
- Een slag kan opgedeeld worden in meerdere kavels en biedt de mogelijkheid om maximaal twee hoofdvolumes binnen het bouwvlak te realiseren. De hoofdgebouwen liggen ten minste 6 meter uit elkaar (3 meter uit de erfgrans). Deze

tussenruimte van 6 meter is vanaf minimaal 7 meter achter de voorgevelrooilijn achtererfgebied, net als het gebied gelegen achter het bouwvlak. Dit achtererfgebied biedt ruimte voor de aanvullende aan-, uit- en bijgebouwen en een eventuele garage of toegangsweg naar parkeergelegenheid. Het is niet toegestaan om in deze tussenruimte opbouwen op garages en schuren te realiseren. Er kan geen overige bebouwing (garages, carports en schuren) vóór het hoofdgebouw gerealiseerd worden.



Het principe om het achtererfgebied op 7 meter vanaf de voorgevelrooilijn te laten beginnen.



- Bewoners parkeren hun auto in een meeontworpen parkeer-voorziening achter de voorgevelrooilijn. Voor verdiept parkeren geldt dat de hellingbaan 1 meter achter de voorgevelrooilijn begint.
- Het voorerf/de tuin is niet geschikt voor bebouwing en parkeren, maar heeft een inrichting passend bij het ontwerp van de woning en is voorzien van gebiedseigen beplanting. De eventuele erfscheiding van de woningen/ buitenruimte is overwegend groen en schuttingen zijn niet toegestaan.

Bebouwing en architectuur

Slag A

- op te splitsen in maximaal 2 kavels, met één hoofdvolume per kavel
- maximaal 2 woningen op het hele perceel
- maximale footprint is 350m2 voor de totale bebouwing (hoofdgebouw(en) incl. bijgebouwen)

Slag B

- op te splitsen in maximaal 3 kavels, met in totaal maximaal twee hoofdvolumes
- maximaal 3 woningen op het hele perceel (een vrijstaande woning en een 2-onder-1-kap-woning)
- maximale footprint is 400m2 voor de totale bebouwing (hoofdgebouw(en) incl. bijgebouwen)

Criteria uitgelicht uit beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg:

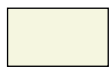
- De onderlinge verhouding tussen lengte, breedte en hoogte van de bouwmassa moet aansluiten op de maat van de bestaande bebouwing van de 's-Gravenweg. Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen moet herkenbaar zijn.
- Streef in schaal en architectuur naar in het landschap passende bouwvolumes.
- De woning is uniek voor de locatie ontworpen. De gebouwde en onbebouwde omgeving is daarbij van invloed op de bouwstijl. Er wordt zuiverheid in bouwstijl nagestreeft, passend in de context van een Zuid-Hollands agrarisch lint.
- Uitgangspunt is een evenwichtige compositie van de gevel. Symmetrie is daarbij niet het automatische uitgangspunt. De geleding van de gevel is overwegend verticaal en heeft dieptewerking en beeldkracht (plastic).
- De bouwhoogte is één laag met kap.
- Detaillering is ambachtelijk en verfijnd. Er dient sprake te zijn van een consistente toepassing van de specifieke detaillering zoals gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en kleur, metselwerk etc. horende bij de bouwstijl van het plan.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van ambachtelijke materialen die aan sluiten bij de bestaande (historische) bebouwing.

Specifieke criteria voor plangebied:

- De ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 5 woningen.
- Geen identieke woningen en planmatige woningen.
- De maximale goothoogte is 4 meter en de maximale nokhoogte is 8 meter. Het kavelpaspoort biedt ruimte om de nokhoogte te verhogen tot 9 meter, mits dit een passende typologie voor dit gebied oplevert die in de juiste verhouding is tot de omgeving. De kap heeft een hoek van minimaal 20 graden en maximaal 60 graden of mansarde. De kapvorm en -richting zijn vrij, platte daken zijn uitgesloten.



Bouwvlak;
maximale goothoogte 4m, maximale nokhoogte 8m, maximale footprint 350m2 perceel A, 400m2 perceel B



Voorerf /tuin;
Zone voor tuin. Parkeren is in deze zone niet toegestaan. Een gebiedseigen inrichting is vereist.



Achtererfgebied;
Gebied voor aanvullende aan-, uit- en bijgebouwen.



Water;
Bestaand en nieuw te graven water, voorzien van een natuurvriendelijke oever zonder beschoeiing.



Groen en bomen;
Open en onbebouwde zone ten behoeve van oevers en open doorzichten.



Brug;
Maximaal één brug per slag van maximaal 3,5m breed. De exacte locatie van de brug kan later worden bepaald.



Kavelpaspoort

Jaarsveld 's-Gravenweg

CONCEPT (versie na inspraak)
15 november 2019