



graafstroom

gebiedsvisie dorpskernen



Graafstroom

Dorpskernen

gebiedsvisie

identificatie

projectnummer:

127.13509.00

opdrachtgever:

mr. S. Lamkadmi

planstatus

datum:

06-05-2009

04-09-2009

opdrachtgever:

gemeente Graafstroom

status:

concept

definitief

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Het plangebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Analyse en visie algemeen	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Analyse ligging Graafstroom binnen de Alblasserwaard	5
2.3. Visie algemeen	9
2.4. Integraal te stellen beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	11
3. Analyse en visie per dorpskern	15
3.1. Oud-Alblas	15
3.1.1. Analyse	15
3.1.2. Visie Oud-Alblas	21
3.1.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	21
3.1.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen	22
3.2. Bleskensgraaf	24
3.2.1. Analyse	24
3.2.2. Visie Bleskensgraaf/Hofwegen	29
3.2.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	31
3.2.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen	33
3.3. Molenaarsgraaf	34
3.3.1. Analyse	34
3.3.2. Visie Molenaarsgraaf/Brandwijk	37
3.3.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	39
3.3.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen	41
3.4. Ottoland	43
3.4.1. Analyse	43
3.4.2. Visie Ottoland, Vuilendam en Laag-Blokland	47
3.4.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	51
3.4.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen	52
3.5. Goudriaan	53
3.5.1. Analyse	53
3.5.2. Visie Goudriaan	57
3.5.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	59
3.5.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen	60
3.6. Wijngaarden	61
3.6.1. Analyse	61
3.6.2. Visie Wijngaarden	65
3.6.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	65
3.6.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen	68

Bijlage:

1. Monumentale panden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

1.1. Aanleiding en doel

De gemeente Graafstroom is voornemens één bestemmingsplan op te stellen voor de dorpskernen. Alvorens hiertoe over te gaan is de voorliggende gebiedsvisie Dorpskernen Graafstroom opgesteld.

Het doel van de gebiedsvisie is om de uitgangspunten voor de visie en het op te stellen bestemmingsplan te formuleren. Dit gebeurt op basis van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied en de mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Daarnaast is gebruikgemaakt van de input die door de klankbordgroepen van de verschillende dorpen is ingebracht. De gebiedsvisie geeft een beeld van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. De visie wordt ontwikkeld door de verschillende wensbeelden uit de ruimtelijke en functionele analyse met elkaar te confronteren en op elkaar af te stemmen. De uitkomsten van de visie worden weergegeven op een visiekaart per dorpskern waarop in hoofdlijnen de beheer- en ontwikkelingsrichtingen voor het dorp zijn weergegeven.

De visie is voor een aantal specifieke onderwerpen nader uitgewerkt in concrete voorstellen voor regelgeving. In de nadere uitwerking komen onderwerpen aan de orde als vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, kwaliteitsverbetering, water- en grondstructuren en dergelijke. In de gebiedsvisie is tevens een eerste vertaalslag naar de in het kader van het bestemmingsplan op te stellen juridische regeling opgenomen. De visie en de nadere uitwerking vormen daarmee tezamen de gebiedsvisie Kernen op gemeentelijk niveau.

1.2. Het plangebied

Het plangebied voor de gebiedsvisie Dorpskernen omvat de dorpskernen van Graafstroom, te weten Oud-Alblas, Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf (Brandwijk/Gijbeland), Ottoland, Goudriaan en Wijngaarden.

Hiermee vormt het plangebied de 'contramal' van het bestemmingsplan Buitengebied dat separaat door de gemeente wordt opgesteld.

1.3. Leeswijzer

In de voorliggende rapportage wordt verslag gedaan van de bevindingen. Hoofdstuk 2 omvat de analyse en de visie van het gehele plangebied op hoofdlijnen en de integraal te stellen beheersmatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft per dorpskern eerst een ruimtelijke analyse waarbij onder andere aandacht wordt besteed aan de bebouwingslinten, de functionele structuur, de groenblauwe structuren en bijzondere elementen en structuren.

Vervolgens wordt de visie voor het dorp weergegeven met daarbij de beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor (eventuele) toekomstige ontwikkelingen.

2.1. Inleiding

De Alblasserwaard is een van de laagst gelegen delen van Nederland. Ingerepen in dit deel van Nederland werden sterk bepaald door de waterstaatkundige beperkingen van het landschap en de bodemgesteldheid. De dorpsvorming vond voornamelijk plaats op smalle stroomruggen en op enkele hogere zandheuvelds. Deze afhankelijkheid van de landschappelijke ondergrond komt nog steeds tot uiting in de langgerekte, aan weerszijden van een waterloop of weg gelegen, dorpsbebouwing op smalle door water begrensde kavels en in de overwegend agrarisch georiënteerde dorpsstructuur. Nog steeds komen in Graafstroom veel (oorspronkelijke) boerderijen voor binnen de bebouwde kom.

Omdat de als waardevol aan te merken dorpsbeelden zo direct samenhangen met de kwaliteiten en beperkingen van het landschap, wordt in dit hoofdstuk eerst ingegaan op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis van de regio en de wijze waarop deze heeft doorgewerkt in de geheel eigen dorpskarakteristiek van de binnen Graafstroom gelegen kernen. Het beschermen van de als waardevol aan te merken structuren en elementen binnen de bebouwde kom hangt nauw samen met het beschermen van de nog binnen de dorpsstructuur aanwezige landschapspatronen en -elementen.

2.2. Analyse ligging Graafstroom binnen de Alblasserwaard

Landschapsvorming

De landschappelijke opbouw van de Alblasserwaard is sterk bepaald door een aantal geologische en bodemvormende processen die zich met name vanaf het einde van de laatste ijstijd hebben voorgedaan. Aan het einde van de laatste ijstijd vond stijging van de zeewaterspiegel plaats. Dit leidde langs de kust tot de vorming van een langgerekt systeem van strandwallen. Achter deze strandwallen nam de invloed van de zee af waardoor in een lagune-achtig gebied uitgebreide bos- en veengroei kon optreden. Daarbij werd het landschap alleen doorsneden door enkele grote riviertakken waaronder de Lek en Merwede. Langs deze rivieren werden zand- en kleihoudende oeverwallen opgeworpen.

Bewoningsgeschiedenis

Reeds lang voordat het veengebied werd bewoond, was de mens ertoe overgegaan om de strandwallen langs de kust en de oeverwallen langs de grote rivieren te ontginnen en voor bewoning te gebruiken. Het toentertijd nog erg drassige en dichtbegroeide veengebied van de Alblasserwaard bleef nog vrij lang onbewoond. Dit gebied werd later ontgonnen, waarbij men aanvankelijk de randzones van het veengebied in cultuur bracht.

Door latere inbraken vanuit zee en de toenemende invloed van rivieren ontstonden er circa 2000 jaar geleden erosiegeulen in het uitgestrekte veengebied. Hierdoor trad geleidelijk aan een natuurlijke ontwatering van het veen op en werd ook het veengebied meer geschikt voor bewoning. Daarbij kon men uiteindelijk – vooral via de rivieren en de meer kleiige stroom-

ruggen van veenstromen – verder het gebied intrekken. In de beginperiode van de veenontginningen waren echter veel van de in het veen gelegen donken en de stroomruggen nog niet als zodanig in het landschap herkenbaar. Als gevolg van de bedijkingen en ontginningen in de 12^e en 13^e eeuw trad een sterke inklinking en oxydatie van het veen op. In het veen gelegen donken en stroomruggen van riviértjes als de Alblas en Goudriaan werden in het landschap zichtbaar en kwamen toen voor permanente bewoning in aanmerking.

De meeste nederzettingen in Graafstroom zijn in de 13^e en 14^e eeuw als lintbebouwing ontstaan langs een natuurlijke of gegraven watergang. De dorpen liggen in linten achter elkaar aan de Goudriaan, Graafstroom en Alblas. Deze watergangen vormden de eerste belangrijke routes binnen dit deel van de Alblasserwaard. Wegen voor zover aanwezig bleven tot ver in de 19^e eeuw slecht begaanbaar. De kernvorming in deze van oorsprong agrarische dorpen vond met name plaats bij een kruising of samenkost van wegen over en langs het water. Hier werden veelal ook de dorpskerken gebouwd.

Aanvankelijk vond de afwatering van het veenlandschap van de Alblasserwaard vooral plaats via de Alblas en de Giessen. Om de afwatering van het gebied steeds meer te verbeteren werden in de 2^e helft van de 13^e eeuw veel waterlopen gegraven. Het gevolg was dat binnen de bedijkingen een sterke bodemdaling optrad terwijl de waterstanden in de Noord en de Merwede sterk stegen. Om deze reden dienden er in de 2e helft van de 14^e eeuw weer nieuwe waterlopen te worden aangelegd.

Bij de eerste ontginningen vormden de Merwede, de Lek en enkele grotere veenstromen zoals de Alblas en de Giessen de belangrijkste ontginningsbasis. Vanaf de bewoonde stroomruggen werden haaks op de ontginningsbasis sloten gegraven. Ook legde men op korte afstand evenwijdig aan de ontginningsbasis een voorwetering aan. Op een paar honderd meter afstand daarvan legde men vervolgens een achterwetering en tot slot een kade aan. Hierdoor kon wateroverlast vanuit het hogere achterliggende nog onontgonnen veengebied worden tegengegaan. Omdat het land werd ontgonnen op gezag van de graven van Holland, werd er doorgaans een lengtemaat voor de sloten gehanteerd van circa 650 m. Hierdoor lopen de weteringen en de kaden meestal evenwijdig mee met de ontginningsbasis. Langs de kaden en sloten werden vaak bomen geplant zoals els, populier en wilg. Het ontgonnen land werd aanvankelijk voor akkerbouw en hennepeteelt gebruikt, vooral de strook gronden in de zone tussen de ontginningsbasis en de voorwetering. De hier gelegen gronden werden vaak bemest door het uitgraven van het voorste deel van de kavelsloten. Deze sloten zijn hierdoor aan de zijde van de ontginningsbasis veelal sterk verbreed. De daarachter gelegen ontgonnen gronden dienden voor veeteelt waardoor men de akkers kon bemesten. Het verder weg gelegen land tussen de achterwetering en de kade, werd het minst bemest en voornamelijk als hooiland gebruikt.

Door de ontwatering van de veengrond daalde echter het maaiveld zoveel dat de gronden ongeschikt werden voor akkerbouw en zij als weiland moesten worden gebruikt. Voor nieuw akkerland diende een deel van het verder weg gelegen veengebied ontgonnen te worden. Vaak diende hierbij de oude kade als nieuwe ontginningsbasis en verscheen ook hier weer nieuwe bebouwing.

Door de opkomst van de stoomschepen en het verdwijnen van de zeilvaart aan het einde van de 19^e eeuw nam de betekenis van de hennepeteelt af. De oorspronkelijke hennepakkers (die nu nog vaak herkenbaar zijn aan de naastgelegen verbrede sloten) werden vervolgens gebruikt als weidegrond. De opkomst van het stoomgemaal zorgde voor een verbetering van de bemaling waardoor ook het oorspronkelijke, aan het eind van de ontginning gelegen hooiland gebruikt kon worden als weiland.

In de tweede helft van de 20^e eeuw vond in de Alblasserwaard een grote ruilverkaveling plaats die in 1984 werd afgerond. Daarbij vond niet alleen een herinrichting en –verdeling van de agrarische gronden plaats, maar werden ook wegen aangelegd of verbeterd en werden agrarische bedrijven verplaatst vanuit de dorpskernen naar het buitengebied. Ook werden toentertijd de provinciale wegen gerealiseerd waaronder de N214 en N216. Tevens werden beplantingen aangebracht zoals wegbeplantingen, bosschages en recreatiebossen en –plassen (Alblasserbos, Kraaibos, de Put en Slingeland). In de polder Langenbroek werden gronden aangewezen als vogelreservaat (De Donckse Laagten).

Ruimtelijke karakteristiek Alblasserwaard

De zuid- en westrand van de Alblasserwaard bestaat uit het intensief bebouwde, verstedelijkte gebied langs de Beneden Merwede, met plaatsen als Papendrecht, Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. De A15 en recentelijk de Betuwelijn vormen een harde begrenzing van dit verstedelijkte gebied. De noordrand van de waard met de oeverwal van de Lek is wel relatief dicht bebouwd, maar bezit nog steeds een meer landelijk karakter. De tussen de beide rivieren gelegen polders zijn het minst intensief bebouwd.

Het landschap van de Alblasserwaard wordt gekenmerkt door de overwegend open tot zeer open landschapsstructuur van de veenweidenpolders, de langgerekte dorpslinten langs natuurlijke en gegraven veenstromen en weteringen en door een slagenverkaveling bestaande uit langgerekte, overwegend noord-zuidgerichte kavels. Omdat de Alblasserwaard in westelijke richting steeds drassiger werd ontstonden daar op de wat minder drassige delen langs de rivieren en veenstromen relatief dichte dorpslinten. In de Alblasserwaard zijn vooral de oudere veenstromen – meestal omzoomd met prachtige boerderijen – sterk landschapsbepalend. Veel kavels bezitten met de sloten meelopen greppels en sommige clusters kavels bezitten een of meer dwarssloten die veelal over enkele kavels doorlopen en vervolgens bagonetachtig verspringen naar een andere cluster met kavels.

Op enige afstand van de dorpen liggen 'jongere' agrarische bedrijven langs (veelal parallel lopende) polderwegen. Deze wegen zijn vaak gerealiseerd bij de ruilverkaveling. Deze bedrijven liggen – veelal door groen omzoomd – als eilanden in de open ruimte van de polder. Tussen de bedrijven door is een ruimtelijke relatie mogelijk met het achterliggende polderlandschap.

De Alblasserwaard is in oost-westrichting doorsneden door de N214. De weg ligt grotendeels langs de oude landschapspatronen van de Overslingelandse Kade, Ottolandse Kade, Brede Achterdijksche Kade met Achterdijksche Wetering, de Ruijbroeksche Wetering en de Elzenweg. Het tracé valt sterk op door de uit bomen bestaande landschappelijke inpassing van de weg. De N214 vormt – vooral door de begeleidende wegbeplanting en het Alblasserbos – een ruimtelijk scheidend element binnen de Alblasserwaard die het dorp Wijngaarden en – zij het in mindere mate – het dorp Oud-Alblas in zekere zin loskoppelt van de overige dorpen. Hierdoor nemen deze twee dorpen een eigen plek in binnen de waard.

De structuur van Wijngaarden en Oud-Alblas en hun directe relatie met het omringende agrarische landschap, maakt echter dat zij toch bij het landelijk gebied van de Alblasserwaard horen en niet bij het aan de horizon gelegen stedelijk gebied aan de noord- en oostzijde van de Merwede en Noord.

Dorpsvorm

De meeste dorpen binnen de gemeente hebben zich ontwikkeld langs veenstromen (zoals de Alblas en de Goudriaan). Molenaarsgraaf heeft zich ontwikkeld langs de Graafstroom, een rechtgetrokken (gegraven) deel van een veenstroom. Het buurtschap De Donk is ontstaan op een donk (een pleistocene zandopduiking). In hun oorspronkelijke opbouw hadden veel dor-

pen in het Hollands-Utrechts veengebied een eenvoudige lineaire plattegrond. In algemeenheid geldt dat in grote delen van het veengebied het voortbestaan van de dorpen werd bedreigd door het voortschrijdende proces van inklinking, oxidatie en verturving. Om de dorpen niet op te geven, was men op veel plaatsen gedwongen tot de vorming van een afzonderlijke bemalingseenheid voor het dorp. Omdat het omgrachten van een heel dorp te kostbaar was, besloot men veelal om alleen de omgeving van de kerk en de daaromheen gelegen panden van notabelen en ambachtslieden, te omgrachten en tot dorpspolder om te vormen.

In gebieden met minder kwalitatief veen (zoals in de Alblasserwaard waar veel bosveen voorkwam) was sprake van een veel minder ingrijpende verturvingsfase. Daardoor bleef het niveauverschil tussen de dorpen en de landerijen beperkt en was het niet nodig om het dorp te omgrachten. Veelal was het dorp ook al voorzien van een 'natte' dorpsas of van een voor- en achterwetering.

Toch is vaak ook bij de dorpen in de Alblasserwaard een plaatselijke verdichting te constateren in de omgeving van de kerk waardoor deze meer verdichte omgeving zich toch nog onderscheidt van de aan weerszijden gelegen bebouwingslinten.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door de volgende te onderscheiden bebouwingsvormen.

- *De min of meer verdichte oorspronkelijke kleinschalige dorpskern*
Dit betreft de oorspronkelijke kern met de kerk. Deze kern ligt meestal op een droger deel in het landschap, bij de samenkomen van wegen en water. Het bebouwingspatroon (met oorspronkelijke kerk en raadhuis, winkels en burgerwoningen en soms nog boerderijen) is vrij dicht. Vaak is er een wat meer open ruimte met een brug over het water. De agrarische functie verdwijnt in dit deel van het dorp steeds meer uit het dorpsbeeld. De overgang naar het landschap bestaat uit een gedifferentieerde groene randzone, zij het minder rafelig dan bij de naastgelegen lintstructuur. In het algemeen neemt de bebouwingsdichtheid vanuit de dorpskernen naar de linten geleidelijk af.
- *Een halfopen bebouwingslint met veel oorspronkelijke oude boerderijen en arbeidershuizen*
De kleinschalige dorpskernen gaan geleidelijk over in de minder dichte dorpslinten. Deze linten kenmerken zich door een zekere afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels. Ook in functioneel opzicht onderscheiden de linten zich van de meer geconcentreerde bebouwing in de meer centrale delen van de dorpen. Er is sprake van een sterk gedifferentieerd beeld van de erfbebouwing en van meer over de individuele bebouwde percelen verspreide erfbeplanting. De bebouwing ligt hier op individuele kavels waarbij de grote agrarische schuren veelal liggen aan de zijde van het landschap en de woonboerderijen aan de weg. In de loop der tijd zijn ook deze buiten de kern gelegen linten verdicht maar het ruimtelijk karakteristieke beeld van de linten is relatief weinig aangetast. Vooral via sloten is tussen de bebouwing door plaatselijk doorzicht mogelijk naar het achterliggende landschap. De bebouwing is sterk georiënteerd op de oude op langgerekte stroomruggen gelegen dorpswegen waardoor meestal de achtererven naar het landschap zijn toegekeerd. Het bebouwingspatroon is weinig planmatig maar vooral organisch bepaald waarbij de ontwikkeling van de bebouwing zich meestal beperkte tot één en (later) soms twee kavels. Hoewel de erven zich doorgaans alleen uitstrekken binnen een smalle zone tussen de dorpsweg en de voorwetering zorgde de individuele ontwikkeling op de erven én de afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels voor een verspringende en redelijk geleidelijke overgang naar het landschap.

- *Kleinschalige planmatige (naoorlogse) dorpsuitbreidingen*

Dit betreffen de vrij dicht bebouwde planmatig ontwikkelde naoorlogse woonbuurten in de directe nabijheid van de oude dorpskernen van vooral Molenaarsgraaf, Bleskensgraaf en Oud-Alblas). De bebouwing bestaat hier vooral uit relatief dicht opeen gebouwde eengezinsrijenwoningen en verder uit twee-onder-een-kap- of vrijstaande woningen. Vaak zijn hier ook nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Door de ligging in de nabijheid van de oude dorpskern, dragen de naoorlogse woonbuurten bij aan een heldere ruimtelijke afbakening van de kern. Wel blijven meestal de oude kerktorens de meest duidelijke landschappelijke en stedenbouwkundige verwijzing naar de dorpskern.

De opeenvolgende dorpsuitbreidingen vonden veelal plaats op meerdere aangrenzende kavels. De bebouwingsrand loopt daarom vaak scherp en haaks over meerdere kavels door. In vergelijking met de oude dorpslinten is de overgang naar het landschap duidelijk strakker vormgegeven.

De bebouwing in deze planmatig ontworpen woonbuurtjes staat meestal evenwijdig of loodrecht op de oorspronkelijk agrarische kavelrichting. Tussen de bebouwing uitgespaarde open ruimten manifesteren zich als gaten binnen het bebouwingspatroon. Bij aanwezigheid van een voorwetering ligt de bebouwing vaak aan weerszijden van de wetering. Sommige naoorlogse woonbuurten zijn direct vanuit de polder zichtbaar terwijl bij andere buurten sprake is van een zich over meerdere percelen uitstreckende en samenhangende groenstructuur. De dorpsrand wordt daardoor afgebakend door over het landschap uitkijkende dorpsbebouwing dan wel door een met de dorpsstructuur samenhangende groenstructuur. In beide gevallen is daardoor sprake van een karakteristiek onderscheid tussen de planmatige uitbreidingen en het beeld van de oude dorpslinten.

2.3. Visie algemeen

Het bestemmingsplan kenmerkt zich vooral door een conserverend karakter. De karakteristieke dorpsopbouw, groene uitstraling en de cultuurhistorisch waardevolle objecten kunnen worden veiliggesteld door het opnemen van onder meer strak begrensde bouwvlakken en een groene of blauwe bestemming (Groen, Tuin of Water) tussen de bebouwing en de weg of bebouwing onderling.

Binnen de kernen zijn echter ook locaties waar sprake is van kansen voor herstructurering, in- en uitbreidingen ten behoeve van woningbouw of van functiewijzigingen. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de dorpskarakteristiek en de waardevolle objecten juridisch-planologisch kunnen worden veilig gesteld (beheermatig) en op welke wijze binnen de conserverende context van het bestemmingsplan ruimte geboden kan worden aan de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden (ontwikkelingsgericht). Dit laatste kan globaal gezien door middel van:

- een directe bouwtitel (het direct aangeven van de gewenste bestemmingen);
- het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht;
- of (bij teveel onzekere factoren of langere termijn (niet binnen planperiode van 10 jaar) het handhaven van de huidige bestemming.

Algemene ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de dorpen

Binnen de dorpskernen is sprake van een verdichte bebouwingsstructuur. De Groene Hartbenadering kan leiden tot een verdere verdichting binnen de contouren van het streekplan. De verdichting van de dorpsstructuur is daarom een belangrijk aandachtspunt bij de invulling van (potentiële) bouwlocaties. De huidige dorpscontouren (rode contour) zijn vaak slechts gedeeltelijk geografisch bepaald. Hierdoor is in een aantal gevallen sprake van een minder

goede ruimtelijke overgang van het dorp naar het landschap of ontbreekt een goede inpassing en een heldere (duurzame) begrenzing van het dorpsgebied.

Vanuit de polders gezien vormen de projectmatige woongebieden een opvallend ruimtelijk gegeven. Aanplant van afschermend groen is niet zonder meer mogelijk, met name vanwege de naastgelegen agrarische gronden. Om die reden is het van belang dat bij grote of diepe tuinen, grenzende aan de open polder, een deel van de gronden ook in de toekomst wordt vrijgehouden van bebouwing.

Voor de ruimtelijke structuur van de dorpen en het onderscheid tussen de dorpskernen en de lintstructuren zijn de volgende punten van belang.

- Het behoud, herstel en verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en functionele kwaliteit van de dorpen (met name in de gebieden langs de waterlopen van de Alblas, Graafstroom, Goudriaan en de voor- en/of achterweteringen) zoals deze zijn bepaald door:
 - de waterlopen en de daarin eventueel aanwezige zellingen en eilandjes;
 - de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle zones met lintbebouwing;
 - de cultuurhistorische waarde van monumenten en andere karakteristieke panden;
 - de uit- en doorzichten naar het omliggende polderlandschap, in het bijzonder bij de open agrarische percelen bij de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Het behouden en verbeteren van de omgevingskwaliteit van de dorpskernen en de bijbehorende entrees (bruggen, dammen en pleintjes). Hierbij is een goed onderscheid tussen het openbaar en privé domein van belang evenals een begrijpelijke verkeerssituatie (indeling openbare ruimte, straatmeubilair, verhardingsoorten en eventueel een ruimtelijke ondersteuning door beplantingen). Voor het behoud van de meer geconcentreerde bebouwingsstructuur zijn onder meer van belang:
 - het handhaven en versterken van de bestaande bebouwingsgrenzen;
 - het behouden van de individualiteit van de bebouwing;
 - het onderling afstemmen van bouwmassa, openbare ruimte, bestrating en beplanting;
 - het bij cultuurhistorische waardevolle gebouwen toestaan van een 2^e woning in het hoofdgebouw waarbij de karakteristiek van het hoofdgebouw (onder andere omvang, kapvorm, oriëntatie, geleding en gevelindeling zo goed mogelijk worden behouden).
- Het behouden van het ruimtelijk contrast tussen de dichter bebouwde dorpskern en de meer transparante bebouwingslinten. De relatie van het bebouwingspatroon (dichtheid en typologie) met rivieren, weteringen en dorpsloten kan worden versterkt. Bij het centrumachtig deel van de kern dient sprake te zijn van een ruimtelijk samenhangende groenstructuur die zich onderscheidt van de meer individueel bepaalde groenstructuur van de linten. Bij planmatige nieuwbouw is aandacht nodig voor de vorming van een goede, zich van de linten onderscheidende, dorpsrand.
- Het overwegend groene karakter van de oude dorpsbebouwing moet worden behouden onder meer door het opnemen van tuinbestemmingen, in het bijzonder bij de linten. Bij smalle voortuinen is het van belang te voorkomen dat deze verstenigen. Verstening van de openbare ruimte (onder meer door pleinvorming) kan eventueel worden overwogen bij belangrijke maatschappelijke voorzieningen en ruimten zoals (voormalige) gemeente of raadhuisen, kerken en dorpshuizen.
 Er moet worden gestreefd naar een goede zichtbaarheid van de kerktoeren (hoogtebeperving van de bebouwing in de directe omgeving van de kerk).
- Het behouden van doorzichten vanuit de dorpsstructuur naar het polderlandschap, in het bijzonder bij landschappelijke knooppunten (samenkomst van water en wegen) en bij cultuurhistorisch waardevolle elementen, onder meer door het opnemen van zones met een tuinbestemming of bij bedrijven en agrarische bedrijven zones zonder bebouwing.

- Het behouden en zo mogelijk verbeteren van de voorzieningenstructuur in de oude dorpskernen.
- Bij nieuwe planmatige ontwikkelingen moeten karakteristieke polder- en dorpspatronen zoals cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, water, groen, doorzicht en routes worden gerespecteerd. Randen van nieuwe woonbuurten grenzende aan een open poldergebied kunnen zodanig worden vormgegeven dat bij een ligging parallel aan het slotenpatroon de woningen zich met de voorzijden oriënteren op de polder. Aan de voorzijde dient voldoende ruimte te blijven voor de aanleg van groen, water en wellicht wandelpaden. Bij een situering van de randen haaks op het slotenpatroon worden bij voorkeur de achterzijden van de nieuwe woningen naar het landschap gekeerd en op een 'erfachtige' wijze ingepast. Bij meer omvangrijke bouwplannen is eveneens het inrichten van bijzondere overgangszones naar de bestaande woonbuurten gewenst.
- Behouden van de diversiteit in de dorpslinten. Hierbij past het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijven binnen de dorpsgebieden en -linten, mits deze passen binnen de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische context. Milieuhinderlijke en/of ontsierende agrarische- en niet-agrarische bedrijven worden bij voorkeur opgeheven of uitgeplaatst naar de ruilverkaveling respectievelijk het bedrijventerrein bij de Melkweg (Bleskensgraaf). De vrijkomende locaties kunnen worden bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, praktijkruimten en weinig verkeersaantrekkende kleinschalige kantoren en/of lichte bedrijven.
- Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige, inpasbare toerisme en recreatie.
- Bij de buiten de dorpskern gelegen linten moet de afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen en het historisch bebouwingsbeeld worden behouden. Nabij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dienen geen of slechts incidentele bebouwingsmogelijkheden (Ruimte-voor-Ruimteregeling) te worden geboden. Bij dergelijke percelen is het minder gewenst dat een eventueel reeds aanwezige naastgelegen onbebouwde kavel wordt bebouwd. Hier is een zekere grilligheid van het lint gewenst door deze bebouwingsvrij te laten ten behoeve van groen en water.
- Nieuwe dorpsbebouwing in de eerste lijn staat evenwijdig aan of haaks op de weg in maximaal 2 lagen met kap; nieuwe bebouwing in de tweede lijn wordt gebouwd haaks op de weg in maximaal 1,5 laag met kap.

2.4. Integraal te stellen beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

1. Handhaven van het onderscheid tussen de latere planmatige dorpsuitbreidingen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De bestaande, planmatig ontworpen naoorlogse woonbuurten worden bestemd als 'Woongebied'. Hier is instandhouding gewenst van het planmatig wegenpatroon en de bijbehorende halfopen, grotendeels complexmatig gerealiseerde woonbebouwing.

De oude dorpskern bij de kerk met burgerwoningen, maatschappelijke voorzieningen en winkels kan worden bestemd als 'centrum' of 'gemengd'. Voor minder goed in het dorpsbeeld passende bedrijven kan een wijzigingsbevoegdheid naar 'gemengd' zonder bedrijven worden opgenomen.

2. Behouden van de groene karakteristiek van het dorp

Het groene karakter van het dorp wordt sterk bepaald door de veelal in diepte variërende voortuinen en de vele doorzichten tussen de panden naar het polderlandschap. De tussen de bebouwing en de openbare weg gelegen ruimten worden zoveel mogelijk bestemd als 'tuin'

of bij agrarische bedrijven en overige bedrijven als 'agrarisch' dan wel 'bedrijf' zonder bebouwingsmogelijkheden. In de regels moet het stallen van goederen op deze gronden niet worden toegestaan. Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is het gewenst ook de zijerven waar mogelijk te voorzien van de bestemming 'Tuin' of deze gronden te onttrekken aan het bouwvlak. Het dorpsse bebouwingsbeeld wordt veelal mede bepaald door de sterk verspringende voorgevels van de bebouwing. In deze situaties dient de rooilijn te worden gelegd in de naar de straat toegekeerde gevels van de hoofdgebouwen. Ter plaatse van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen dient de rooilijn gelegd te worden op deze bebouwing dan wel op een afstand van 3 m achter de rooilijn van de hoofdgebouwen.

Bij onbebouwde percelen die in aanmerking komen voor incidentele woningbouw dient de rooilijn gelegd te worden tussen de doorgetrokken rooilijnen van de belendende percelen. Bij nieuwbouw op percelen, gelegen in de directe nabijheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient evenwel sprake te zijn van een terugligging ten minste tot in de rooilijn van de overige bebouwing.

3. Beschermen van de karakteristieke waterstructuur

De Goudriaan, Alblas, Graafstroom en andere direct binnen en bij de dorpskernen en linten gelegen natuurlijke of gegraven watergangen zoals weteringen, bermsloten en insteken worden bestemd als 'Water'. Ook het natuurlijk karakter van de aanliggende eilandjes en vegetatie moet behouden blijven.

Het oprichten van nieuwe bouwwerken en gebouwen op korte afstand van het water (minder dan 3 m uit het boventalud) moet door regelgeving worden tegengegaan. Daar waar de ruimtelijke continuïteit van het water is onderbroken, kunnen gedempte delen zo mogelijk eveneens als water worden bestemd. Bij de insteken vanaf de weteringen dienen zijerven waar mogelijk gedeeltelijk of geheel te worden bestemd als 'Tuin' of te worden onttrokken aan het bebouwingsvlak.

Verdere overschrijding van de aan de dorpslinten grenzende voor- en achterweteringen dient te worden voorkomen. Dit is bijzonder van belang bij mogelijk zicht vanaf de dorpswegen en ter hoogte van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Aanleg van dammen en bruggen bij de eilanden in de rivierbeddingen is afhankelijk te stellen van een aanlegvergunning. Bij bedrijfsvergrotingen kan in voorkomende gevallen uitplaatsing of – onder het stellen van nadere eisen met betrekking tot de landschappelijke inpassing – uitbreiding naar aanliggende percelen worden overwogen. Per geval is op basis van een separate planologische procedure de inpassing in de dorpsstructuur te beoordelen en een verantwoorde afweging te maken tussen uit/inbreiding of uitplaatsing.

4. Behouden en zo mogelijk versterken van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Hierbij zijn aspecten van belang zoals de transparantie van het buiten de kern gelegen dorpslint en de plaatselijk aanwezige ruimtelijke relatie tussen de aan weerszijden van het dorpslint gelegen polders (in elkaar overlopende open zones). Voor het behoud van de ruimtelijke samenhang van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de dorps- en landschappelijke omgeving, dienen de monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voorzien te worden van een strakke bebouwingsgrens (bouwvlak). Om op deze specifieke plaatsen de ruimtelijke relatie met het aangrenzende landschap te behouden of te versterken, kan hier toename van bebouwing ongewenst zijn. Tussen woningen en boerderijen gelegen erven en onbebouwde agrarische percelen zijn daartoe te voorzien van de bestemming 'Tuin' of 'Agrarisch', zonder bebouwing.

5. Behoud/versterking functies van de centrumgebied

Binnen de veelal bij de kerken gelegen dorpsharten is behoud, versterking en zo nodig modernisering van de geconcentreerde kleinschalige centrumfunctie gewenst. Dit kan door de bebouwing en bijbehorende terreinen te bestemmen als 'Centrum' of 'Gemengd' (met functies als wonen, horeca, dienstverlening en detailhandel. Het individuele karakter van de bebouwing behoort daarbij op een bij de kleinschalige omgeving passende wijze te worden behouden. Voor de resterende agrarische en minder goed in de omgeving passende niet-agrarische bedrijven kan de bestemming 'Agrarisch' respectievelijk 'Bedrijf' worden opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' evenals een nadere eisenregeling met betrekking tot parkeren, bevoorrading en ruimtelijke inpassing binnen de bebouwingskarakteristiek.

3.1. Oud-Alblas

3.1.1. Analyse

Oud-Alblas, in de oostpunt van Graafstroom, is een van de oudste dorpen in de Alblasserwaard. De oudste kern ligt op een hoger deel van de zuidelijke stroomrug van de Alblas. Hier bevinden zich ook de kerk en een pleintje met brug over het water. De dichtbebouwde kern strekt zich als lintdorp verder uit langs Westeinde/Dorpsstraat/Oosteinde en Peperstraat/Noordzijde. Een groot deel van de oudere, vaak monumentale gebouwen ligt met de voorgevel en -tuin aan de Alblas en met de achtererven aan de zijde van de dorpswegen. Binnen de oude kern komen nog veel – soms clustervormig gegroepeerde – oude boerderijen voor.

Het dorp breidde zich tot circa 1950 geleidelijk uit, vooral in westelijke richting. Daarbij vond ook een sterke concentratie plaats van bedrijven in het westelijk deel van de huidige kern, bij de aansluiting van de Ambachtsstraat op het Westeinde. Door de bocht in de rivier en de deels erg opvallende bedrijfsbebouwing zijn meerdere bedrijven reeds vanaf grote afstand herkenbaar.

De meeste grotere agrarische bedrijven liggen buiten het direct tussen de rivier en de dorpswegen gelegen dorpslint. Omdat ook de latere dorpsuitbreidingen aan de zuidzijde van de Dorpsstraat liggen is het oorspronkelijke bebouwingsbeeld langs de Alblas goed bewaard gebleven.

Bebouwingslinten

Er is een duidelijk onderscheid tussen de dorpskern en de aan weerszijden gelegen dorpslinten. De bebouwingsdichtheid van de linten is duidelijk minder en clusters van bebouwde kavels worden afgewisseld door onbebouwde kavels. Wel is sprake van een grotere bebouwingsdichtheid aan de Peperstraat en de Noordzijde in de nabijheid van de brug over de Alblas.

Zowel langs de noordelijke als de zuidelijk gelegen dorpsweg is sprake van een dubbelzijdige lintbebouwing. Daarbij is de bebouwingsdichtheid aan de zijde van de rivier groter dan aan de zijde van de polder. De sterk wisselende afstand tussen de dorpswegen en de rivier heeft geleid tot een bijzonder sterk verspringende positie van de bebouwing ten opzichte van de weg. Dit wordt plaatselijk versterkt door de omgekeerde oriëntatie van de bebouwing, waarbij de afstand tussen de schuren en bijgebouwen enerzijds en de weg anderzijds sterk varieert.

Plaatselijk sluit het slotenpatroon onder een relatief scherpe hoek aan op het slingerende tracé van de rivier en de dorpswegen. Vooral bij de Noordzijde en Peperstraat heeft dit geleid tot een overhoekse positie van de – evenwijdig aan de poldersloten gelegen – bebouwing ten opzichte van de weg.



Naoorlogse woonbuurten

De planmatig ontworpen naoorlogse woonbuurten ('Dorp-West', 'Dorp-Oost' en het daartussen gelegen 'De Hoogt') liggen ten zuiden van de Dorpsstraat, Schoolstraat en Voorwetering. Hier werden ook nieuwe dorpsvoorzieningen gerealiseerd zoals scholen, een dorpshuis, een kerkelijk centrum annex uitvaartcentrum en de brandweerkazerne. De winkels handhaafden zich echter vooral aan de Dorpsstraat.

De meeste woonbebouwing in de naoorlogse woonbuurten bestaat uit grondgebonden rijenwoningen in maximaal twee bouwlagen met kap. Twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen zijn vooral gebouwd in de zuid- en de noordrand, bij de Dorpsstraat en Schoolstraat en bij de centraal binnen Dorp-West gelegen Dr. A. de Haanstraat. Bij Dorp-West en 'De Hoogt' komen in de overgangszone naar de oude kern behalve woningen ook enige detailhandel, dienstverlening en voorzieningen zoals een school en rouwcentrum voor.

Dorp-West bestaat uit enkele mede op de oude polderverkaveling gebaseerde buurten. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit eengezinsrijenwoningen, maar er komen ook meerdere twee-onder-een-kapwoningen voor. Het wegenpatroon wordt bepaald door noord-zuidlopende wegen die onderling door enkele dwarswegen zijn verbonden. De Koningin Wilhelminalaan is de centrale ontsluitingsweg. Behalve aan de Dorpsstraat en Schoolstraat, komen er ook enkele voorzieningen voor in de omgeving van het in het westelijk deel gelegen Oranjelaan (het buurthuis, een school, thuiszorg en brandweergarage). De brandweer en het dorpshuis alsook een aantal ouderenwoningen, zullen op termijn verdwijnen ten gunste van nieuwe woningbouw waaronder twee-onder-een-kapwoningen. Nieuwe gestapelde woningen zullen echter worden gebouwd in het centrumgebied van Oud-Alblas. Een nieuw dorpshuis is gedacht ter hoogte van de zuidelijke aansluiting van de Beemdweg op de Oranjelaan.

In Dorp-Oost is de oude polderverkaveling veel minder herkenbaar in de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk. De woonwijk wordt ontsloten door de Schoolstraat en Voorwetering, maar beide wegen sluiten niet op elkaar aan omdat de woonbuurt geheel doorloopt tot aan de bedrijfslocatie van Insigne. Wel is bij de Lindenlaan en Kastanjelaan sprake van een ruimtelijke relatie met de oude polder. Hier is de zuidrand benut voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen. De twee wegen sluiten in het noorden aan op het Oosteinde, waarbij de Lindenlaan als het ware doorloopt naar een open ruimte aan de Alblas. De enigszins car-révormige wijk bestaat vooral uit rijenwoningen. De verkaveling hangt hier deels samen met de oorspronkelijke aanwezigheid van de oude bedrijfslocatie van Insigne.

De jongste woonbuurt 'De Hoogt' onderscheidt zich door een centrale wateras en door het grotere aandeel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Functionele structuur

De meeste niet-agrarische bedrijven en voorzieningen bevinden zich in de historische omgeving van Brugstraat, Kerkstraat en het aansluitende gedeelte van de Dorpsstraat. In deze omgeving komt ook enige horeca voor. Aan de Brugstraat zijn een fotograaf, kapsalon met zonnestudio en een postagentschap gehuisvest; aan de Kerkstraat een makelaar en een bank.

Aan de Dorpsstraat bevinden zich zowel detailhandel (een slagerij, fietsenzaak en verfspecialist) horeca (auberge 't Oude Raedthuis'), dienstverlenende en andere niet-agrarische bedrijven (zoals een architect, makelaar en drukkerij). Ook bevindt zich aan de Dorpsstraat (nr. 19-22) de voormalige bedrijfsbebouwing van Insigne, IBG en SoMin.

Aan de overzijde van de Alblas bevinden zich aan de Peperstraat horeca ('Boerderij de kat in de wilg' op nr. 28 en 'De Peperhoeve' op nr. 24) en diverse bedrijven (een autoherstelbedrijf, aannemersbedrijf, en een schilders- en glasbedrijf).



Maatschappelijke voorzieningen betreffen onder meer de Nederlands Hervormde kerk aan de Dorpsstraat, het kerkelijk centrum annex uitvaartcentrum en de Christelijke basisschool aan de Schoolstraat (nr. 16 en 20) en het gemeenschapscentrum aan de Koningin Wilhelminalaan 1. Aan de Oranjelaan bevinden zich de brandweer en thuiszorg (nr. 12). Een kinderdagverblijf is gevestigd aan de Beemdweg 5.

Buiten de directe invloedssfeer van het historische brandpunt van Oud Alblas komen nog agrarische bedrijven voor aan het Oosteinde 58 en 62, aan de Noordzijde 51-52 en aan het Westeinde 10, 18a, 21 en 46. Aan het Westeinde bevinden zich bovendien nog een elektra-bedrijf, een loonbedrijf en een timmerbedrijf.

Op de bedrijvenlocatie aan de Ambachtsstraat hebben zich onder meer gevestigd: een kraanverhuurbedrijf, een autoservicebedrijf en een pompverhuurbedrijf. Ook bevinden zich hier enkele opslagterreinen en magazijnen van bedrijven.

Tot slot bevindt zich aan Westeinde 63 nog een winkel (aan huis) ten behoeve van kraamcadeaus.

Groen en water

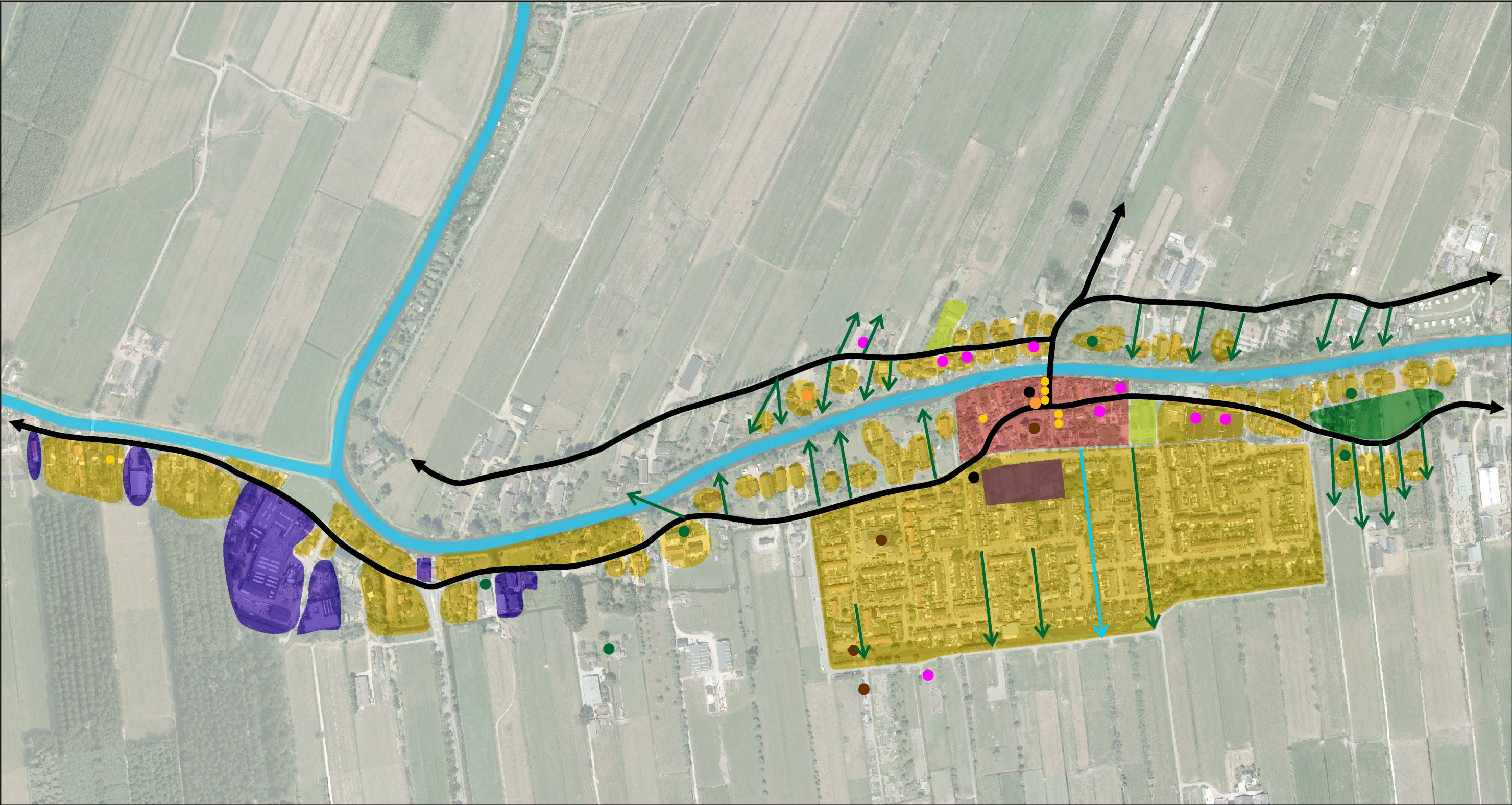
Zeer karakteristiek voor Oud-Alblas is de centraal gelegen rivier met de aanliggende voortuinen en voorzijden van de oudere dorpsbebouwing. Andere belangrijke water- en groenelementen zijn de nog aanwezige bermsloten langs de dorpswegen, de nog verspreid aanwezige perceelssloten bij de Alblas en de watergang met oevergronden en fiets-/wandelroute langs de Beemdweg en Kastanjelaan. Ook de binnen 'De Hoogt' gelegen centrale watergang vormt een belangrijk groen- en waterelement. Belangrijke open ruimten binnen de dorpsstructuur betreffen het bij de kerk en brug gelegen plein, de Dorpsstraat en de nog spaarzaam voorkomende onbebouwde percelen langs de Alblas. Vooral via deze percelen is het specifieke bebouwingspatroon van de Alblas het best te beleven.

Overige belangrijke groenelementen zijn de volkstuinen aan de Oranjelaan, het speelterrein (trapveld) bij de Koningin Julianaweg (ten zuiden van de Beemdweg) en de meer kleinschalige groen- en speelterreinen aan de Kon. Wilhelminalaan, Iepenlaan en Oranjelaan. Tot slot liggen iets buiten het bestemmingsplangebied een begraafplaats en een camping (beide aan het Noordeinde) en het recreatiegebied bij Souburgh.

Bijzondere elementen en structuren

De bijzondere elementen en structuren binnen de dorpsstructuur van Oud-Alblas betreffen:

- de centraal gelegen Alblas en de licht slingerende oude dorpswegen;
- de historische omgeving van de N.H.-kerk met het plein en de vele monumentale panden;
- de vaak cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, veelal met de voorgevels en voortuinen naar de Alblas en met de achtergevels en achtererven naar de zijde van de weg toegekeerd);
- de bermsloten en de tussen de percelen gelegen dwarssloten;
- de doorzichten vanaf het dorpslint tussen de erven door naar de Alblas en het polderlandschap (in het bijzonder bij de erven met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing);
- de resterende vlasvelden en andere open ruimten;
- de diverse binnen de naoorlogse woonbuurten aanwezige speelplekken;
- de poldermolen uit 1824 aan de Peilmolenweg, de aan de Alblas gelegen korenstellingmolen De Hoop (1844) en Kooijwijksemolen (1866), het gemaal aan het Westeinde (1925).



Visiekaart Oud-Alblas

- Agrarisch
- Bedrijven
- Centrum
- Groen
- Maatschappelijk
- Wonen
- Water

- Zichtlijnen
- Infrastructuur, (hoofd)wegen

- Winkels
- Dienstverlening
- Agrarische bedrijven
- Niet-agrarische bedrijven
- Maatschappelijke functies
- Horeca



3.1.2. Visie Oud-Alblas

Oud-Alblas is een van de oudste dorpen in de Alblasserwaard en kenmerkt zich door de ruimtelijke samenhang van de Alblas met de oevers, dorpskern, dorpslint en de doorzichten naar het water en de polders. De ruimtelijke opgave bestaat uit het behoud van het historisch dorpshart, de historische panden en boerderijen en het heldere onderscheid met de bebouwingslinten van Oosteinde en Westeinde. Dit laatste kan door het openhouden van de aan weerszijden van de naoorlogse wijken gelegen delen van het lint. Een verdere verdichting van het dorpshart met centrum gerelateerde functies of woningen kan, mits de bijzondere karakteristiek van het dorpshart wordt gerespecteerd. Minder goed passende bedrijven kunnen worden uitgeplaatst ten gunste van wonen, detailhandel en horeca. De locatie van Insigne komt inmiddels in aanmerking voor woningbouw.

Oud-Alblas draagt bij aan een groot deel van de woningvoorraad van Graafstroom. Daarom kan sprake zijn van een grotere behoefte aan de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Bij een eventuele toekomstige herstructurering van het naoorlogse woongebied is aandacht gewenst voor een goede stedenbouwkundige invulling van de omgeving van het huidige 'Trefpunt' en voor parkeren. Voor het Trefpunt kan een meer prominente plaats worden gezocht in de overgangszone van het dorp naar de polder of bij het oudere deel van Oud-Alblas. Met betrekking tot de parkeerproblematiek kan een verruiming van de parkeermogelijkheden (garages) op het eigen erf gewenst zijn. Bij bestaande parkeerterreinen (onder meer binnen de woonclusters) is een meer groene inrichting gewenst. Om de centrumfunctie te versterken, is ook meer parkeergelegenheid in het gebied rond de Kerkstraat, Schoolstraat en Dorpsstraat gewenst.

Het behoud en de versterking van het natuurlijke karakter van de Alblas en het karakteristieke beeld van de op het water georiënteerde bebouwing vormt een belangrijke ruimtelijke opgave. Voortuinen aan het water moeten zo goed mogelijk worden behouden.

De Alblas scheidt de aan weerszijden gelegen dorpslinten. De bereikbaarheid van de linten voor het langzaam verkeer kan worden verbeterd door de aanleg van enkele voet-/fietsbruggen (bijvoorbeeld bij de Zieuwendijk-Veerweg). Dit komt ook ten goede aan de ruimtelijke beleving van de Alblas. Voor de beleving van de Alblas zijn ook de verspreid in het centrum en het lint aanwezige doorzichten en open plekken aan het water van belang. Deze kwaliteiten moeten waar mogelijk worden behouden. Dit geldt ook voor de groene plekken en speelterreinen in de naoorlogse woonbuurten. Het behoud van doorzichten vanaf de dorpswegen naar het polderlandschap is eveneens wenselijk in het bijzonder bij de historische waardevolle bebouwing.

3.1.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

(zie voor de punten 1 tot en met 5 ook integraal voor de dorpen te stellen uitgangspunten)

1. Handhaven van het onderscheid tussen de latere planmatige dorpsuitbreidingen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De centrumfunctie moet worden gereserveerd voor het dorpshart aan de zuidzijde van de rivier. Hiermee wordt het karakteristieke ruimtelijk-functionele onderscheid met de woonfunctie van het aan de overzijde gelegen dorpsgebied behouden.

2. Behouden van de groene karakteristiek van het dorp

Bij de karakteristieke op het water georiënteerde bebouwing dient de bestaande erfbouw binnen strak begrensde bestemmingen/bouwvlakken te worden opgenomen met daaromheen de bestemming 'Tuin'. Voor agrarische en niet-agrarische bedrijven geldt dat in elk geval het aan het water gelegen deel van het erf met de zijerven tot aan de scheiding van het woonhuisgedeelte en het bedrijvengedeelte worden bestemd als 'Tuin'.

3. Beschermen van de waterstructuur (Alblas, bermsloten en perceel sloten)

De Alblas, berm- en perceel sloten worden zoveel mogelijk bestemd als 'Water'. Dit geldt ook voor de rond de zuidelijke woonwijk gelegen watergang langs de Beemdweg en Kastanjelaan en voor de centraal binnen 'De Hoogt' gelegen watergang. Al deze watergangen dragen in hoge mate bij aan de groenstructuur dan wel aan de doorzichten vanaf de oude dorpswegen naar de Alblas en de polders.

4. Behouden en zo mogelijk versterken van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Een aanzienlijk deel van de aanwezige cultuurhistorisch belangrijke bebouwing heeft een beschermde status. Bijzondere aandacht is gewenst voor de op de Alblas georiënteerde bebouwing en de clusters van oude boerderijen. De gronden grenzende aan de rivier worden bij voorkeur waar mogelijk bestemd als 'Tuin' en de bouwvlakken worden strak op de bebouwing gelegd.

5. Behoud/versterking functies van de centrumgebied

Een groot deel van het oude dorps hart kan worden bestemd als 'Centrum', in bijzonder het gedeelte van de Dorpsstraat en Schoolstraat in de omgeving van de brug. Binnen dit gebied komen zowel detailhandel, horeca, dienstverlening, bedrijven en wonen voor. De bestemming 'Maatschappelijk' is van toepassing op de centraal gelegen kerk. De centrumfunctie van het oude dorps hart wordt versterkt door het aan de oostzijde bij het centrumgebied aansluitende deel van het oude dorpslint te bestemmen als 'Gemengd'. De hiermee samenhangende functiemenging maakt een meer flexibel gebruik van voorzieningen en een meer flexibele inrichting van de openbare ruimte mogelijk (mede in verband met de parkeerproblematiek in de omgeving).

3.1.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen

6. Herstructurering locatie Insigne (Dorpsstraat)

Voor deze voormalige bedrijfslocatie is een gedifferentieerd woningbouwplan ontwikkeld dat uitgaat van vooral appartementen en enkele eengezinswoningen. Hierbij is het van belang dat aan de Dorpsstraat een nieuwe gevelwand ontstaat. Aan de zijde van het tegenover de locatie gelegen water komt groen en parkeren.

7. Herstructurering locatie Tablis (Oranjelaan)

Herstructurering op deze locatie hangt samen met de sloop van oudere woningen die niet meer voldoen aan de huidige eisen. Er is ruimte voor twee-onder-een-kapwoningen en extra parkeervoorzieningen. Relevante bestemmingen zijn hier 'Woongebied' of 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

8. Verplaatsing Trefpunt

Het dorps huis 'Trefpunt' ligt nadrukkelijk in de woonsfeer van 'Dorp-West' aan de Oranjelaan, maar ligt daardoor enigszins verscholen tussen de woonbebouwing. Een verplaatsing van het dorps huis naar een locatie in de zuidwesthoek van Dorp-West (ter plaatse van het huidige volkstuintencomplex) is minder belastend voor de woonomgeving en draagt bij aan een meer aansprekende situering van het dorps huis in de overgangszone van het dorp naar het open polderlandschap. De huidige locatie kan worden benut als 'Woongebied'.

Door de situering van het dorps huis ('Maatschappelijk') in een groene en recreatief aantrekkelijke context en zo mogelijk de aanleg van een wandelroute, kan de ruimtelijke samenhang met het recreatiegebied rond Souburgh worden versterkt. Aan deze zijde (Beemdweg) is een betere afronding van de naoorlogse woonbuurt gewenst.

9. Incidentele woningbouw

Incidentele bebouwingsmogelijkheden zijn wellicht aanwezig ter plaatse van enkele achtererven aan de Schoolstraat. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om incidentele ontwikkelingsmogelijkheden op basis van medewerking of eigen initiatieven van bewoners/eigenaars van gronden (perceelssplitsing). Per geval moet de meerwaarde voor de dorpsstructuur worden bekeken. Een en ander is uitsluitend haalbaar op basis van een separate planologische procedure.

3.2. Bleskensgraaf

3.2.1. Analyse

Bleskensgraaf en Hofwegen ontstonden reeds vroeg in de 13^e eeuw ten noorden (langs de Kerkstraat) respectievelijk ten zuiden (langs de Dorpsstraat) van de Graafstroom en vormden oorspronkelijk twee afzonderlijke dorpen. Aan weerszijden van het water werd een weg aangelegd; aan de noordzijde op enige afstand, maar aan de zuidzijde direct langs het water. De oudste bebouwing met de kerk stond aan de noordzijde in Bleskensgraaf. Ter hoogte van de kerk verbond een brug Bleskensgraaf met Hofwegen.

Tot rond 1850 was er sprake van een zeer open agrarische lintbebouwing aan weerszijden van het water. Alleen rond de kerk was sprake van meer aaneengesloten bebouwing. Vanaf 1850 tot 1945 vond enige verdichting plaats aan beide zijden van de rivier, het meest nog in oostelijke richting. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de dorpskern bijna volledig verwoest en is vervolgens opnieuw opgebouwd. Na de oorlog begon het dorp zich uiteindelijk ook in noordelijke richting uit te breiden tot aan een op bijna 500 m uit de Graafstroom gelegen wetering.

De twee kernen, die gezamenlijk Bleskensgraaf zijn geworden, liggen ten westen van de Zeemansweg en de Wervenkampweg (een oorspronkelijke kade). De Zeemansweg vormt een verbindingsweg naar Brandwijk. De Wervenkampweg sluit in het zuiden aan op de oost-west lopende N214 en gaat vandaar als N482 verder naar Sliedrecht. De Zeemansweg en de Wervenkampweg zijn ter hoogte van de twee kernen niet met elkaar verbonden, maar eindigen op de kaden langs de Graafstroom. De Graafstroom vormt hier een barrière. Zowel het doorgaand verkeer als het verkeer tussen de twee kernen dient daardoor gebruik te maken van de circa 800 m westelijk hiervan gelegen brug bij het oude dorpscentrum van Bleskensgraaf. Deze brug neemt een bijzondere plaats in binnen de dorpsplattegrond van Bleskensgraaf, mede door de aanwezigheid van de dorpskerk en het gemeentehuis aan weerszijden van de brug. Tot op heden vormt de brug de enige voor auto's geschikte verbinding tussen de Dorpsstraat van Hofwegen met de Kerkstraat van Bleskensgraaf. Uitsluitend voor het langzaam verkeer is een tweede brug aanwezig ter hoogte van het dorpshuis De Spil in Hofwegen. Deze ligt ongeveer halverwege de oude brug en de twee voornoemde polderwegen.

Bij Hofwegen loopt de Dorpsstraat langs het water. Hofwegen heeft zich daardoor lange tijd uitsluitend ontwikkeld binnen de circa 100 m brede zone tussen de Dorpsstraat en de Voorwetering. Dit water vormde, tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Melkweg, een duidelijke scheiding tussen het oude dorpslint van Hofwegen en het open poldergebied. De bebouwing van het dorpslint is sterk georiënteerd op de straat en de Graafstroom. Een opvallend gegeven is dat aan de zuidzijde van de Dorpsstraat en Hofwegen de sloten soms vanaf de Voorwetering doorlopen naar de weg.

In de afgelopen jaren heeft een sterke bedrijvenontwikkeling plaatsgevonden ten zuiden van de Voorwetering. Hier vindt de ontwikkeling plaats van het bedrijventerrein Melkweg in een tot circa 1 km lange en circa 250 m brede zone ten westen van de Wervenkampweg. De Melkweg vormt nu een nieuwe en belangrijke toegangsweg vanaf de Wervenkampweg naar de kernen Hofwegen en Bleskensgraaf. Ten zuiden van de Melkweg zijn enkele nieuwe agrarische bedrijven gesticht. Deze liggen op relatief grote afstand van de oude ontginningsbasis van de Graafstroom.

Aan de noordzijde (Bleskensgraaf) ontbreekt een voorwetering. Plaatselijk kwamen wel verspringende achtersloten voor op korte afstand van de Kerkstraat. Hierdoor was er sprake van een meer rafelige randzone van het dorp. In de oorlog werd een groot deel van de kern verwoest. Desondanks is bij de latere groei van de kern de oorspronkelijke grilligheid van het

oude dorpslint deels nog zichtbaar gebleven in de wijze waarop de latere dorpsuitbreidingen aansluiten op de oude dorpsstructuur.

Bij het centrale deel van Bleskensgraaf liggen de Kerkstraat en Meulenbroek op enige afstand van de Graafstroom. Hierdoor heeft de bebouwing zich niet uitsluitend ontwikkeld aan de noordzijde van de Kerkstraat maar ook binnen een maximaal 50 m brede zone tussen de weg en het water. Doordat de polderverkaveling vanuit het noorden van Bleskensgraaf doorloopt tot aan de Graafstroom, is zeer veel bebouwing hier als het ware gesitueerd op (schier)eilandjes.

In het lint van Bleskensgraaf staat de bebouwing met de voorzijde aan de Kerkstraat en Meulenbroek. Daardoor liggen aan de zuidzijde van de straat de achtererven aan het water. Vanaf de Dorpsstraat in Hofwegen is direct zicht mogelijk naar deze aan het water gelegen achtertuinen. Bij Bleskensgraaf is juist sprake van doorzichten vanaf Kerkstraat en Meulenbroek – tussen de bebouwde schiereilanden door – naar de voorzijde van het bebouwingslint van Hofwegen. Vanwege de beperkte diepte van deze schiereilanden liggen de meeste woningen met de bouw- en nokrichting parallel aan de weg. Elders in de dorpslinten is de verdeling van haaks en parallel gesitueerde bebouwing meer in evenwicht.

Bebouwingslinten

Binnen de kern is sprake van een relatief dichte lintbebouwing. De Zeemansweg en de Wervenkampweg vormen een duidelijke scheiding tussen deze dichtere lintbebouwing en de zich oostwaarts langs de Graafstroom uitstrekkende minder dichte lintbebouwing. Bij Bleskensgraaf is dit – mede door de aanwezigheid van twee molens – goed zichtbaar aan weerszijden van de dorpskern waar de lintbebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde percelen. Bij Hofwegen is – met uitzondering van de directe omgeving van de molens – juist sprake van slechts een geleidelijke afname van de bebouwingsdichtheid in de buiten de kern gelegen lintbebouwing.

Een bijzonder gegeven is dat ten westen van de Noorderweg de Heulenslag voor een aanzienlijk deel langs de achtererven van de aan de Graafstroom gelegen oude agrarische bebouwing is gelegd. Hier liggen veel panden met de voorgevel en voortuinen aan de Graafstroom waarbij de Heulenslag (de oude dorpsverbinding tussen Bleskensgraaf en Oud-Alblas) langs de achtererven loopt.

Naoorlogse woonbuurten

In Bleskensgraaf vond een sterke bevolkingsgroei plaats. De grotere naoorlogse uitbreidingen liggen achter het noordelijke bebouwingslint van de Kerkstraat en bestaan uit kleinschalige buurten met een verkaveling evenwijdig en haaks op het oorspronkelijke slotenpatroon. De sloten zijn echter op één na gedempt. De resterende sloot ligt aan het Wilgenpad-Klaverpad en loopt vanaf het sportveld en het evenemententerrein langs de basisschool en het woon- en zorgcentrum naar de Kerkstraat. De sloot vormt een groene structuurlijn vanaf de Graafstroom naar de achterwetering, maar is bij de Kerkstraat niet goed bereikbaar. Het Wilgenpad loopt als voet-/fietspad langs de sloot en de achterwetering naar de Zeemansweg en biedt zicht op het bebouwingslint van Brandwijk en het hoog gelegen gehucht De Donk (Braankse Donk).

Ook de begraafplaats (oostzijde Meidoornstraat), de groene ruimte achter de aan de Lindenstaat gelegen basisschool en het sportveld (evenemententerrein) vormen belangrijke groenelementen. De meeste groenelementen kenmerken zich echter door een min of meer geïsoleerde ligging en door het ontbreken van een samenhangende groene continuïteit binnen de uitbreidingen. Op blokniveau zijn vooral de tussen de woningen gelegen kleine groene ruimten karakteristiek voor het ruimtelijk beeld.



De Blassekijnstraat, Koolmeesstraat en Peppelstraat vormen een belangrijke oost-westroute binnen de uitbreidingen. De noord-zuidgerichte Zevenhovenstraat, Burg. Dekkingstraat, Meidoornstraat en Zeemansweg verbinden deze route met de Kerkstraat. Door het patroon van oost-west- en noord-zuidstraten zijn de naoorlogse uitbreidingen te onderscheiden in meerdere aparte buurten/clusters.

Binnen deze buurten/clusters is de oude polderverkaveling in fragmenten herkenbaar gebleven. De diverse woonstraten kenmerken zich door korte rechtstanden en bajonetachtige aansluitingen. De woningen bestaan vooral uit eengezinsrijenwoningen (tot 2 bouwlagen met kap). In de zone tussen het oude dorpslint en de Blassekijnstraat en de Peppelstraat komen echter ook veel twee-onder-een-kapwoningen en een aantal vrijstaande woningen voor, veelal met een goothoogte van 4 m.

Aan de noord- en westzijde van de uitbreidingen is sprake van een goede landschappelijke overgang. Wel is deze overgang plaatselijk aangetast door de bebouwing bij het Koekoekspad (voorheen door een bedrijf en recentelijk juist verbeterd door de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen). Langs een deel van de Zeemansweg is de overgang naar de polder relatief scherp. Wel ligt hier een brede watergang aan de westzijde van de weg, maar de bebouwing staat deels met de achterzijde op relatief korte afstand van het water. De dorpsentree komt hierdoor minder goed tot zijn recht.

Functionele structuur

Het centraal gelegen dorpsgebied bij de Dorpsstraat, Kerkstraat en Lindenstraat bezit een grote diversiteit aan functies. Agrarische bedrijven komen in dit deel van de kern niet meer voor. Bleskensgraaf kenmerkt zich door een relatief groot aantal maatschappelijke functies.

Aan de Kerkstraat ter weerszijden van het plein met de brug over de Graafstroom staan de kerk en het gemeentehuis. In de directe omgeving van deze twee maatschappelijke voorzieningen komen aan de Kerkstraat nog voor: het gebouw Diakonia, een verzorgingscomplex, horeca, een huisarts en een paar kleine winkels (drogisterij, kinderkledingwinkel, postwinkel en wereldwinkel); voor én ter hoogte van de aansluiting van de Lindenstraat op de Kerkstraat een supermarkt en dienstverlening (een assurantiënkantoor en een zorggroep). De supermarkt zal worden uitgeplaatst en worden vervangen door een nieuwe (en grotere) supermarkt in de nabijheid van de brug. Deze verplaatsing maakt deel uit van een meer omvangrijke herstructurering van het dorpscentrum rond de Lindenstraat en Kerkstraat.

Bij de direct achter de Kerkstraat gelegen Lindenstraat bevinden zich onder meer nog een openbare basisschool en detailhandel.

Een aanzienlijk deel van de detailhandel is gevestigd aan de zuidzijde van de Graafstroom in het bij de brug aansluitende gedeelte van de Dorpsstraat. Hier komen onder meer voor: een slagerij, bakkerij, woninginrichting, kapsalon, bloemenwinkel, schoenenzaak, maar ook een specialist voor siersmeedwerk en een aannemersbedrijf.

Aan de Dorpsstraat direct ten westen van de aansluiting met de Melkweg, bevindt zich de melkfabriek met aan de zuidzijde daarvan een afvalwaterzuivering. Oostelijk van de melkfabriek strekt zich langs de zuidzijde van Hofwegen het nieuwe bedrijventerrein aan de Melkweg uit. Dit bedrijventerrein is vooral bedoeld voor bedrijven die omwille van het milieu of vanwege te beperkte uitbreidingsmogelijkheden niet langer gewenst of inpasbaar zijn binnen de dorpsstructuur van de kernen van Graafstroom.

Aan het Abbekesdoel en Hofwegen komt nog enige agrarische bedrijvigheid voor in afwisseling met wonen en niet-agrarische bedrijven (met name een aannemerij, een garagebedrijf, transportbedrijven en bouwbedrijven). Tot slot bevindt zich aan Hofwegen het dorpshuis 'De Spil' met diverse sportzalen.



Binnen de naoorlogse uitbreidingen komt slechts een aantal niet-woonfuncties voor waaronder een school aan de Korenbloemplaats, een zorggroep aan het Dr. Ingelseplein en de brandweerkazerne aan de Peppelstraat.

Aan de noordzijde van de naoorlogse woonwijk liggen aan het Koekoekspad aan de overzijde van de wetering, onder andere een kinderboerderij en kinderopvang. Iets oostelijk hiervan komt een volkstuinencomplex.

Groen en water

De Graafstroom met eilandjes is de belangrijkste groenstructuur. Via tussengelegen perceel-sloten is sprake van een visuele relatie tussen de twee oude dorpswegen van Bleskensgraaf en Hofwegen. Bij Hofwegen loopt de oude dorpsweg direct langs het water. De strook met eilandjes ligt geheel aan de zijde van Bleskensgraaf. Hierdoor is er sprake van een opvallend verschil in het ruimtelijk beeld van de Graafstroom vanuit de twee kernen. De openbare ruimte van de Kerkstraat met de brug, het water en de groenplek tussen de kerk en het gemeentehuis, vormen samen met de in de omgeving nog aanwezige historische bebouwing een markant ruimtelijk gegeven binnen de kern.

Ook de Voorwetering achter de lintbebouwing van Hofwegen vormt een belangrijke groenstructuur. Deze vormt een overgang tussen het dorpsgebied en het bedrijventerrein van de Melkweg.

Overige belangrijke groenelementen zijn het evenementen- en speelterrein (Pinksterbloemstraat), de begraafplaats en enkele groen- en speelplekken (onder andere Weegbreepad en Dr. Ingelseplein). Tot slot vormt ook de groenzone vanaf de Kerkstraat langs Graafzicht en het Wilgenpad een belangrijk groenelement.

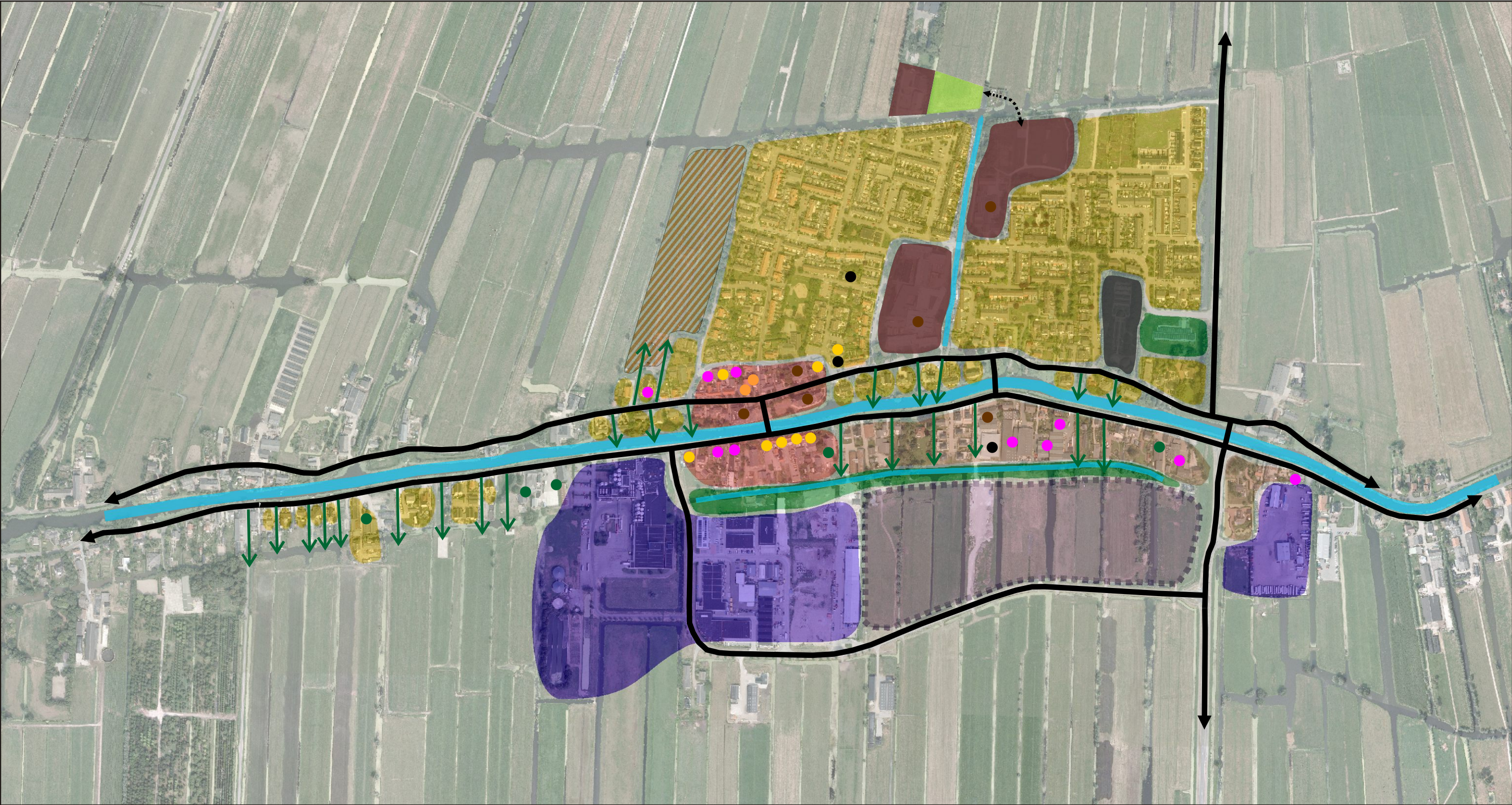
Bijzondere elementen en structuren

Bijzondere elementen en structuren binnen Bleskensgraaf en Hofwegen betreffen:

- de centraal gelegen Graafstroom met (schier)eilandjes en de aan weerszijden afwijkende bebouwingskarakteristiek;
- de oude dorpswegen en de soms kleinschalige en historische bebouwing (soms monumenten waaronder boerderijen, de molens met molengang en het gemaal bij Abbekesdoel);
- de vaak cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij de voorgevels en de voortuinen liggen aan de zijde van de Graafstroom en de achtererven aan de openbare weg;
- de herkenbare centrumachtige ontwikkeling rondom de brug over het water;
- de Voorwetering bij Hofwegen met perceelssloten naar de weg;
- het ruimtelijk contrast tussen Kerkstraat (bebouwing dicht aan de straat) enerzijds en de Meulenbroek en Heulenslag anderzijds (bermsloten tussen de weg en de percelen);
- de doorzichten vanaf het dorpslint naar de Graafstroom en naar de polder (vooral bij de erven met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en bij de aansluiting van de woonstraten vanuit de naoorlogse uitbreidingen op het oude lint);
- de diverse binnen de naoorlogse woonbuurten aanwezige groen- en speelplekken.

3.2.2. Visie Bleskensgraaf / Hofwegen

De ruimtelijke opgaven zijn: het herstellen van het dorpshart bij het gemeentehuis en de kerk, het behoud en de versterking van het onderscheid tussen zowel de dorpslinten onderling als tussen de dorpslinten en de naoorlogse woonwijken. Het verbeteren van de bereikbaarheid en het oplossen van de parkeerproblematiek binnen het centrumgebied mag niet ten koste gaan van de uitstraling van de kerktuin, de historisch waardevolle bebouwing en het groen en water.



Visiekaart Bleskensgraaf

- | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| ■ Begraafplaats | ■ Volkstuinen | ● Winkels |
| ■ Bedrijven | ■ Wonen | ● Dienstverlening |
| ■ Bedrijven, toekomstig | ■ Woongebied, potentiële woonlocatie | ● Agrarische bedrijven |
| ■ Centrum | ■ Water | ● Niet-agrarische bedrijven |
| ■ Gemengd | → Zichtlijnen | ● Maatschappelijke functies |
| ■ Groen | → Infrastructuur, (hoofd)wegen | ● Horeca |
| ■ Maatschappelijk | | |



Het natuurlijke karakter van de Graafstroom met de eilandjes en de doorzichten naar de eilandjes en de polder moeten worden gerespecteerd. Ook moet de relatie met het water worden verbeterd (door middel van doorzichten en extra voet-/fietsbruggen).

De Melkweg vormt een nieuwe belangrijke ontsluitingsweg van het centrumgebied rond de kerk en het gemeentehuis. De ruimtelijk-functionele relatie tussen deze entree en het centrumgebied kan worden verbeterd door middel van bijvoorbeeld horeca en detailhandel en door een (recreatief) aantrekkelijke inrichting van de aan de Graafstroom gelegen pleinachtige ruimte tussen het gemeentehuis en de kerk. Hier zijn ook mogelijkheden om de relatie met de in het noorden gelegen naoorlogse woonbuurt en de aan de overzijde gelegen Dorpsstraat/Hofwegen te verbeteren. Dit kan door middel van een aantrekkelijke passage – met onder meer detailhandel en horeca – naar de Graafstroomstraat en door een uitbreiding van kleinschalige centrumfuncties aan de Dorpsstraat en Hofwegen (ongeveer over het traject Zevenhovenstraat-kerk).

Binnen Bleskensgraaf kan het noordelijk gelegen naoorlogse woongebied worden uitgebreid ter plaatse van de volkstuinten bij de Boterbloemstraat. Hier kunnen behalve grondgebonden woningen ook enkele appartementen voor bijvoorbeeld jongeren worden gerealiseerd. Daarnaast is meer incidentele kleinschalige woningbouw mogelijk ter plaatse van eventueel uit te plaatsen bedrijvenlocaties aan de Hofwegen.

3.2.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

(zie voor de punten 1 tot en met 5 ook integraal voor de dorpen te stellen uitgangspunten)

1. Handhaving van het onderscheid tussen de latere planmatige dorpsuitbreidingen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De oude, rondom de kerk en het gemeentehuis gelegen dorpskern met onder meer burgerwoningen, kleinschalige bedrijven, horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen, kan worden bestemd voor 'Centrum'. Aan de zuidzijde van de Graafstroom is langs Hofwegen eveneens sprake van een groot aantal voorzieningen, maar ontbreken de meer uitgesproken centrumvoorzieningen. Deze zone waar ook bedrijven voorkomen kan tot iets voorbij de Wervenkampweg worden bestemd als 'Gemengd'. Voor het zuidelijke gedeelte van de Kerkstraat, ten oosten van de kerk is, mede door de aanwezige perceelssloten en doorzichten, sprake van lintbebouwing buiten de verdichte zone van de oude kern. Voor de hiervoor gelegen percelen komt de bestemming 'Wonen' in aanmerking. Dit geldt eveneens voor de min of meer vergelijkbare Heulenslag.

2. Behoud van de groene karakteristiek van het dorp

Het groene karakter wordt sterk bepaald door de voortuinen van de bebouwing. Het binnen de bestemming 'Centrum' te leggen deel van de Kerkstraat en Dorpsstraat vormt hierop een uitzondering. In dit deel staan de panden op korte afstand van elkaar en van de straat. Hier is een meer stenige inrichting van de openbare ruimte gewenst, eventueel in combinatie met een door bomenrijen bepaalde groenstructuur.

Bij de karakteristieke op het water georiënteerde bebouwing dient de bestaande erfbouw- wing binnen strak begrensde bestemmingen/bouwvlakken te worden opgenomen met daar- omheen de bestemming 'Tuin'. Voor agrarische en niet-agrarische bedrijven geldt dat in elk geval het aan het water gelegen deel van het erf met de zijerven tot aan de scheiding van het woonhuisgedeelte en het bedrijvengedeelte worden bestemd als 'Tuin'.

Bij de in de rivier gelegen eilanden wordt alle per eiland aanwezige bebouwing binnen één bouwvlak 'Wonen' gelegd welke, waar mogelijk, wordt omringd door een tuinbestemming.

Indien sprake is van plaatselijk grotere afstanden tussen de hoofdgebouwen, dienen de daar aanwezige zijerven geheel of gedeeltelijk als 'Tuin' te worden bestemd.

Het individueel bepaalde bebouwingsbeeld van de bij de dorpsrivier gelegen schiereilanden wordt mede bepaald door de verspringende voorgevels van de bebouwing. De rooilijn dient te worden gelegd in de naar de straat toegekeerde gevel van de hoofdgebouwen en bijgebouwen. Bij ver naar achteren geplaatste bijgebouwen kan de rooilijn worden gelegd op 3 m achter de rooilijn van het hoofdgebouw.

Ook bij Hofwegen is het behoud van de resterende perceelsloten en onbebouwde zijerven gewenst, bijvoorbeeld door het opnemen van de bestemmingen 'Water' en 'Groen'.

Het in sommige delen rommelige straatbeeld langs Abbekesdoel en de Dorpsstraat kan worden verbeterd door hier de rooilijnen van de bebouwing niet strikt op de bebouwing te leggen, maar clustergewijs over meerdere percelen door te zetten. Ook aan de noordzijde van de Kerkstraat is een continuïteit van de rooilijn gewenst.

3. Bescherming van de waterstructuur (in het bijzonder van de Graafstroom, Voorwetering, Achterwetering, perceelsloten en bermsloten)

De Graafstroom, Voorwetering en de tussengelegen perceelsloten worden bestemd als 'Water'. Dit geldt ook voor de bij de noordelijke uitbreiding gelegen Achterwetering, het water bij de Zeemansweg en het water bij het Wilgenpad en Klaverpad. Met de bestemming 'Water' kan ook het behoud en zo mogelijk de versterking worden gewaarborgd van de waterstructuur aan de noordelijke achtererven van de Lindenstraat en van de waterpartijen bij 'Graafzicht' en de begraafplaats.

Ook is behoud en zo mogelijk versterking gewenst van de restanten van de bermsloten bij de Meulenbroek en de Heulenslag) bijvoorbeeld door ook gedempte delen als water te bestemmen. Ten oosten van de Wervenkampweg en ten westen van de Melkweg behoort het overschrijden van de weteringen door bebouwing te worden voorkomen.

4. Behoud en zo mogelijk versterking van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Naast de reeds genoemde op het water georiënteerde bebouwing, is ook bijzondere aandacht gewenst voor de omgeving van de twee molens, de molengang en die delen van Abbekesdoel waar clusters met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomen. Om de ruimtelijke relatie met het water, de ontsluitingsweg en het polderlandschap te versterken, dient verdere toename van bebouwing op locaties die van ruimtelijk belang zijn voor het zicht op deze elementen te worden voorkomen.

5. Behoud/versterking functies centrumgebied

De gemeente heeft enkele percelen verworven in het gebied tussen de Lindenstraat en de Graafstroom. Het versterken van de centrumfunctie in dit gebied kan door deze gronden ten zuiden van de Lindenstraat te bestemmen als 'Centrum' (zie onder 1) en ten noorden van de Lindenstraat als 'Gemengd'.

Een belangrijk punt is het zorgen voor een ruimtelijk en functioneel meer aantrekkelijke autovrije of autoluwe verbinding vanaf de Graafstroomstraat naar de Kerkstraat en de inrichting van een goede ruimte bij de kerk en het gemeentehuis. Bij eventuele herontwikkeling van de omgeving van de school kan de achtersloot bij de Lindenstraat worden doorgetrokken.

6. Behoud en zo mogelijk versterking van de ruimtelijke samenhang van het centraal gelegen dorpshart en van de bij de korte perceelsloten gelegen wegaansluitingen

Dit betreft onder meer de omgeving van de wegaansluiting van de Zevenhovenstraat, Burgemeester Viezeestraat, Burgemeester Dekkingstraat en de Zeemansweg op de Kerksstraat en het Meulenbroek. Vanuit de dwarsstraten is zicht mogelijk naar de centraal gelegen Graafstroom. Dit is ook van toepassing bij 'Graafzicht', het Klaverpad en de entree van de begraafplaats. De insteken en de aanliggende zijerven dienen hier te worden bestemd als 'Water' respectievelijk 'Tuin'.

3.2.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen

7. Uitbreiding Dorp-Oost (omgeving Boterbloemstraat)

Bij het volkstuintencomplex is een woningbouwplan in voorbereiding voor grondgebonden woningen (met eengezinsrijenwoningen) en jongerenappartementen. Het gebied sluit aan bij de naoorlogse woonwijk en kan worden bestemd als 'Woongebied' (vanwege het gestapeld wonen in verband met de appartementen). Door de noordrand te bestemmen als 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Groen' kan de toegankelijkheid en bruikbaarheid van de oeverzone van de Achterwetering verbeteren. De volkstuinten worden verplaatst naar de oostkant van boerderij Gijbeland. De volkstuinten worden ontsloten met een eigen ontsluitingsweg.

8. Contourverruiming Bleskensgraaf

Bleskensgraaf is een belangrijke woonkern. Indien in de toekomst, naast de herontwikkeling van in de woonsfeer gelegen bedrijvenlocaties, een contourverruiming is gewenst dan kan deze worden gezocht westelijk van de Zevenhovenstraat. Landschappelijk gezien lijkt (mede door de openheid bij de molen en een kleinschalige cluster met monumenten) een uitbreiding over drie naastgelegen kavels maximaal mogelijk, namelijk tot aan de overgang van de Kerkstraat naar de Heulenslag.

9. Verbetering van de entree vanaf de Melkweg naar het dorp en de overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving

Door de bermen langs het westelijk deel van de Melkweg te bestemmen als 'Groen' is de ruimtelijke kwaliteit van de entree te verbeteren. Ook bij de melkfabriek is een goede inpassing gewenst, bijvoorbeeld door de onbebouwde strook grond bij de Dorpsstraat te verruimen en/of te bestemmen voor Groen, Tuin of Onbebouwd.

Om de landschappelijke overgang van het bedrijventerrein te verbeteren, worden aan de zijde van de rondweg gronden bestemd voor 'Water' en 'Groen'. Deze bestemmingen worden ook gelegd bij de wetering in de overgangszone van het dorpslint naar het bedrijventerrein en op een aantal haaks daarop te projecteren zichtzones vanuit het bedrijventerrein naar de polder.

3.3. Molenaarsgraaf

3.3.1. Analyse

Molenaarsgraaf en Brandwijk liggen aan weerszijden (zuid- respectievelijk noordzijde) van de Graafstroom. Aan weerszijden van de gegraven watergang werd een weg aangelegd waaraan de boerderijen werden gebouwd. Daarachter werden op een afstand van circa 100 en 500 m vanuit de weg een Voorwetering en een Achterwetering gegraven. Op enige afstand daarvan werden nadien een volgende wetering en kade aangelegd. De erven lagen in de zone tussen de weg en de Voorwetering. De twee bebouwingslinten lopen door tot buiten de bebouwde kom en strekken zich uit tussen Vuilendam en de Giessendamsche Binnenvliet.

De Graafstroom vormt een ruimtelijke scheiding tussen het aan de zuidzijde gelegen Molenaarsgraaf en Brandwijk aan de noordzijde van het water. Door het rechte tracé en het vaartachtige karakter van de Graafstroom, onderscheiden de twee kernen zich duidelijk van de overige langs slingerende waterlopen gelegen kernen. Er zijn slechts twee bruggen over het water, namelijk ter hoogte van het voormalige raadhuis en ter hoogte van de oude kerk van Molenaarsgraaf. Op beide plaatsen wordt de ruimtelijke continuïteit van de Graafstroom op bijzondere wijze onderbroken door bebouwing. Bij het raadhuis loopt de Graafstroom onder het gebouw door en ter hoogte van de kerk wordt het water door de in het tracé aanwezige bebouwing teruggedrongen binnen een smal profiel.

Ter hoogte van beide bruggen vond enige centrumvorming plaats met onder meer een school, herberg, winkels en woningen van notabelen. Nu bevinden zich hier ook enkele bedrijven en sociaal-culturele of maatschappelijke voorzieningen. In de directe omgeving komen veel monumenten en ander cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Hoewel de agrarische functie veelal is opgeheven, hebben de meeste oude boerderijen hun oorspronkelijke staat goed bewaard. Ook komen er veel rond 1900 gebouwde burgerwoningen voor. Veelal maakt de kwaliteit van hun specifiek tijdsgebonden architectuur ze cultuurhistorisch waardevol. De afstand van de bebouwing ten opzichte van de dorpswegen varieert, met name bij het dorpshart waar de bebouwing erg dicht opeen staat. De bouw van het winkelcentrum Molenwaard heeft inmiddels geleid tot een sterke concentratie van winkelveorzieningen aan de Dorpsstraat.

Bebouwingslinten

Tot aan de Tweede Wereldoorlog ontwikkelden de kernen zich volledig in de zone tussen de Graafstroom en de twee Voorweteringen. Tot in de 19^e eeuw was sprake van een open regelmatige lintbebouwing van boerderijen. In de tweede helft van de 19^e eeuw werden de twee dorpen door een brug met elkaar verbonden. Ook vond in de linten verdichting plaats, vooral in de zone tussen de Polderweg-oost en de kerk in Molenaarsgraaf. Hier is sprake van een opvallend hoge bebouwingsdichtheid. Ten oosten en westen van deze zone neemt de bebouwingsdichtheid duidelijk af. Er is sprake van een sterke menging van (voormalige) boerderijen en burgerwoningen. De burgerwoningen staan zowel haaks als evenwijdig aan de Graafstroom. De boerderijen staan met de nokrichting haaks op de Graafstroom.

Her en der komen binnen het lint kleine onbebouwde percelen voor, vaak gedeeltelijk en soms geheel omgeven door een dichte groensingel. Deze percelen kunnen verwijzen naar het oorspronkelijke gebruik als hennepakkers. Door de beperkte ruimte hebben enkele agrarische bedrijven zich uitgebreid aan de polderzijde van de voorweteringen, of zijn er percelen samengevoegd. Plaatselijk zijn via doorzichten en onbebouwde percelen de twee Voorweteringen en het open polderlandschap met het evenwijdige slotenpatroon waarneembaar.

Naoorlogse woonbuurten

De naoorlogse woonbuurten liggen vooral achter de Voorweteringen: in Brandwijk ter weerszijden van de Kerkweg (de buurten Kerkweg-oost en Kerkweg-west) en in Molenaarsgraaf halverwege de kerk en de Polderweg. Deze woonbuurten zijn blokvormig verkaveld. Daarbij is de oude polderstructuur los gelaten. Veel sloten zijn gedempt en soms is de bebouwing haaks over het oude slotenpatroon gezet. De woonbuurten hebben zich ontwikkeld binnen een rechthoekige tot blokvormige plattegrond. Direct daarbuiten bevinden zich echter een begraafplaats (Brandwijk) en volkstuinen (Molenaarsgraaf).

De twee naoorlogse woonbuurten van Brandwijk liggen verscholen achter het oude dorpslint, aan de noordzijde van de Voorwetering. Vanuit het lint zijn zij uitsluitend te bereiken via de Kerkweg. Wel wordt de relatie van de Kerkweg met het oude lint versterkt door de aanwezigheid van enkele voorzieningen, bedrijven (kantoren) en een winkel. Voor twee kavels direct ten westen van Kerkweg-west is een plan met grondgebonden en enkele starterswoningen ontwikkeld ('Het Graefse Land').

De grote naoorlogse woonbuurt van Molenaarsgraaf ligt bij Graveland en Molenhoek, aan de zuidzijde van de Voorwetering. De Graveland en Molenhoek ontsluiten de woonwijk vanaf de Graafdijk-oost. Ook ter hoogte van de aansluiting op het oude dorpslint is nieuwbouw gerealiseerd. Hierdoor zet de buurt zich als het ware door tot aan de Graafstroom. Bij Molenhoek versterkt de aanwezigheid van diverse winkels (winkelcentrum De Molenwaard), banken en sociaalculturele voorzieningen de ruimtelijk-functionele relatie van de woonbuurt met het oude lint. Ook de geplande uitbreiding direct ten oosten van de woningen aan de Van Beijerenstraat zal vanaf de Graafdijk-oost worden ontsloten, in dit geval via het bestaande parkeerterrein. Voor deze locatie wordt uitgegaan van grondgebonden woningen.

Functionele structuur

De meeste voorzieningen en bedrijven liggen in Molenaarsgraaf, vooral in het oude lint respectievelijk op het bedrijventerrein aan de Polderweg-oost. De belangrijkste maatschappelijke voorzieningen betreffen de Hervormde Kerk en de school aan de Dorpsstraat, de gymzaal ('De Turner') bij Molenhoek en het multifunctionele gebouw 'De Rank' aan het Achterpad. Aan de Tielmanstraat (zuidelijke woonbuurt) ligt het gebouw met het omvangrijke buitenterrein van de speeltuinvereniging 'De Schommel'.

Het winkelcentrum De Molenwaard (met een supermarkt, een kapsalon, een textielwinkel en een winkel in huishoudelijke artikelen) ligt eveneens aan de Dorpsstraat. In het lint van de Dorpsstraat en het daarbij aansluitende deel van de Molenhoek en Graafdijk-oost bevinden zich ook een agrarisch bedrijf, een bank, een houthandel/tijdschriftenwinkel, automobielbedrijf en een drukkerij.

De meeste bedrijven liggen aan de Polderweg-oost, met name aan de oostzijde van de weg tussen de Voor- en Achterwetering. Naast enkele transport- en bouwbedrijven, bevinden zich hier onder meer ook een handelsdrukkerij, landbouwmechanisatiebedrijf met tankstation, groothandel in sportartikelen, koeltechnisch bedrijf en een productiebedrijf voor spellen en speelgoed. Aan de westzijde van de weg ligt het distributiecentrum van een op gezinsmode gespecialiseerd bedrijf.

In Brandwijk is sprake van een kleiner aantal niet-woonfuncties. Het langgerekte lint van de Gijbelandsedijk bevat onder andere het kerkgebouw Eben Haëzer, het café Boerenklaas en enkele bedrijven waaronder een agrarisch bedrijf en een motorhandel.

In de twee aan weerszijden van de Kerkweg gelegen naoorlogse woonbuurten van Brandwijk komen naast enkele bedrijven-aan-huis eveneens enkele maatschappelijke voorzieningen voor zoals het clubgebouw 'Met Elkaar Voor Elkaar' aan de Julianastraat en bij de Kerkweg: de brandweerkazerne, peuterspeelzaal, een muziekschool, een cafetaria, een school en de algemene begraafplaats.



Tot slot bevindt zich een kantoor in het voormalige over de Graafstroom gebouwde raadhuis.

Groen en water

De Graafstroom vormt de belangrijkste groenstructuur van Molenaarsgraaf. Het water loopt in een strakke lijn centraal door het dorp. Hierdoor is een bijzonder zicht mogelijk naar de historische lintbebouwing van de Graafdijk-oost, Dorpsstraat en Gijbelandsedijk. Er is sprake van een sterke ruimtelijke samenhang tussen de groen- en waterstructuur, de lintbebouwing en de kaarsrechte iets hoger gelegen wegen langs de Graafstroom. Het geheel eigen ruimtelijk beeld van de Graafstroom verschilt duidelijk van het beeld van de andere kernen. Achter de aan weerszijden van het water gelegen dorpslinten liggen op circa 100 m van de Graafstroom twee voorweteringen. Vanaf de wegen langs de Graafstroom is plaatselijk via onbebouwde percelen en perceelssloten zicht mogelijk naar deze parallel aan de Graafstroom gelegen voorweteringen.

Het bijzondere karakter van de kern wordt mede bepaald door de verspreide oeverbeplantingen en bomen bij de Graafstroom, de voorweteringen, de beplante erfgronden en perceelssloten. De overige belangrijkere groenelementen zijn de begraafplaats en de sportvelden (bij de Kerkweg en Beatrixstraat) en de speeltuin en het volkstuinencomplex bij de Tielmanstraat.

Bijzondere kenmerken en structuren

Bijzondere kenmerken en structuren betreffen:

- de kaarsrecht gegraven Graafstroom met de aanliggende op kaden gelegen dorpswegen met lintbebouwing en de evenwijdig gegraven voorweteringen;
- de nog herkenbare oorspronkelijke ligging van de dorpsbebouwing tussen de Graafstroom en de twee voorweteringen;
- de centrale ligging van het oude raadhuis aan de Graafstroom;
- het bij het oude raadhuis en de kerken gelegen cultuurhistorisch bepaalde dorpshart met de vele monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- perceelssloten en de plaatselijke doorzichten naar de achterliggende polders;
- de centrale ruimte bij de twee bruggen over de Graafstroom;
- de nog aanwezige molen bij Molenhoek.

3.3.2. Visie Molenaarsgraaf/Brandwijk

Binnen de smalle, rechtlijnige zone van de Graafstroom en de twee Voorweteringen is sprake van een grote samenhang van het landschap met het nederzettingsspatroon (vaart, wegen en bebouwing) en een afwisselende bebouwingstypologie (grote boerderijen, herenhuizen en kleine burgerwoningen). Opvallend is dat binnen deze rechte structuur de afstand van de bebouwing tot aan de weg sterk varieert. De omgeving van de twee bruggen neemt binnen deze structuur een bijzondere plek in, niet alleen vanwege de bijzondere bebouwing in de linten maar ook doordat hier bebouwing voorkomt 'ter plaatse' van de Graafstroom.

De bijzonder langgerekte lintbebouwing langs de Graafstroom is van grote cultuurhistorische en landschappelijke betekenis. Er is sprake van een grote ruimtelijke samenhang; enerzijds van bebouwing en landschap, anderzijds van de Graafstroom met de twee aanliggende dorpswegen, het centraal gelegen gemeenschappelijk dorpshart, de vele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en de vele (soms ruime) doorzichten naar het polderlandschap. Bijzondere aandacht is gewenst voor de vorm, situering en bouwrichting van de gebouwen met het oog op de relatie met de overige nabijgelegen bebouwing, de erven (landschappelijke inpassing) en het openhouden van de doorzichten en onbebouwde percelen naar de polders.



De ruimtelijke opgave bestaat uit het behouden en het waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch bepaalde karakteristiek van het centraal gelegen dorpshart en het behoud van de afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde kavels in de zich aan de oost- en westzijde van het dorpshart uitstrekkende linten. Voor de meer representatieve maatschappelijke functies is vooral een sterke ruimtelijke relatie gewenst met het dorpshart bij de Graafstroom.

Uitplaatsing van minder goed binnen de dorps sfeer passende bedrijven is gewenst, hetzij naar de locatie van de Melkweg hetzij naar de Polderweg-oost, waar aan de oostzijde – tot aan de Achterwetering – nog enige ontwikkelingsruimte aanwezig is. Hier dient te worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van dit gebied. Planmatige woningbouw dient te geschieden in aansluiting bij de bestaande naoorlogse woonbuurten: ten westen van de woonbuurt Kerkweg-west en ten oosten van de woonbuurt aan de Van Beijerenstraat.

De kleinschalige afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels in de oostelijk en westelijk van het dorps hart gelegen dorpslinten moet zo goed mogelijk worden behouden. Hier dient woningbouw slechts bij uitzondering plaats te vinden (saneringssituaties) waarbij de karakteristieke kavelstructuur wordt behouden en de vrije veldpositie van de monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zo mogelijk wordt gehandhaafd en verbeterd.

In het westelijk deel bij de Molenhoek-Dorpsstraat heerst bij de hier aanwezige voorzieningen (onder andere detailhandel en onderwijs) een grote parkeer- en verkeersdruk. Dit gebied is ruimtelijk gezien geschikt voor een uitbreiding van het dorp met een nieuw centrumgebied. De parkeer- en verkeersdruk kan worden opgelost door de aanleg van een nieuwe ontsluiting vanuit het zuiden die aantakt op de Polderweg-oost en de aanleg van een nieuw dorpsplein. Voor deze dorpsuitbreiding is een contourverruiming noodzakelijk.

3.3.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

(zie voor de punten 1 tot en met 5 ook integraal voor de dorpen te stellen uitgangspunten)

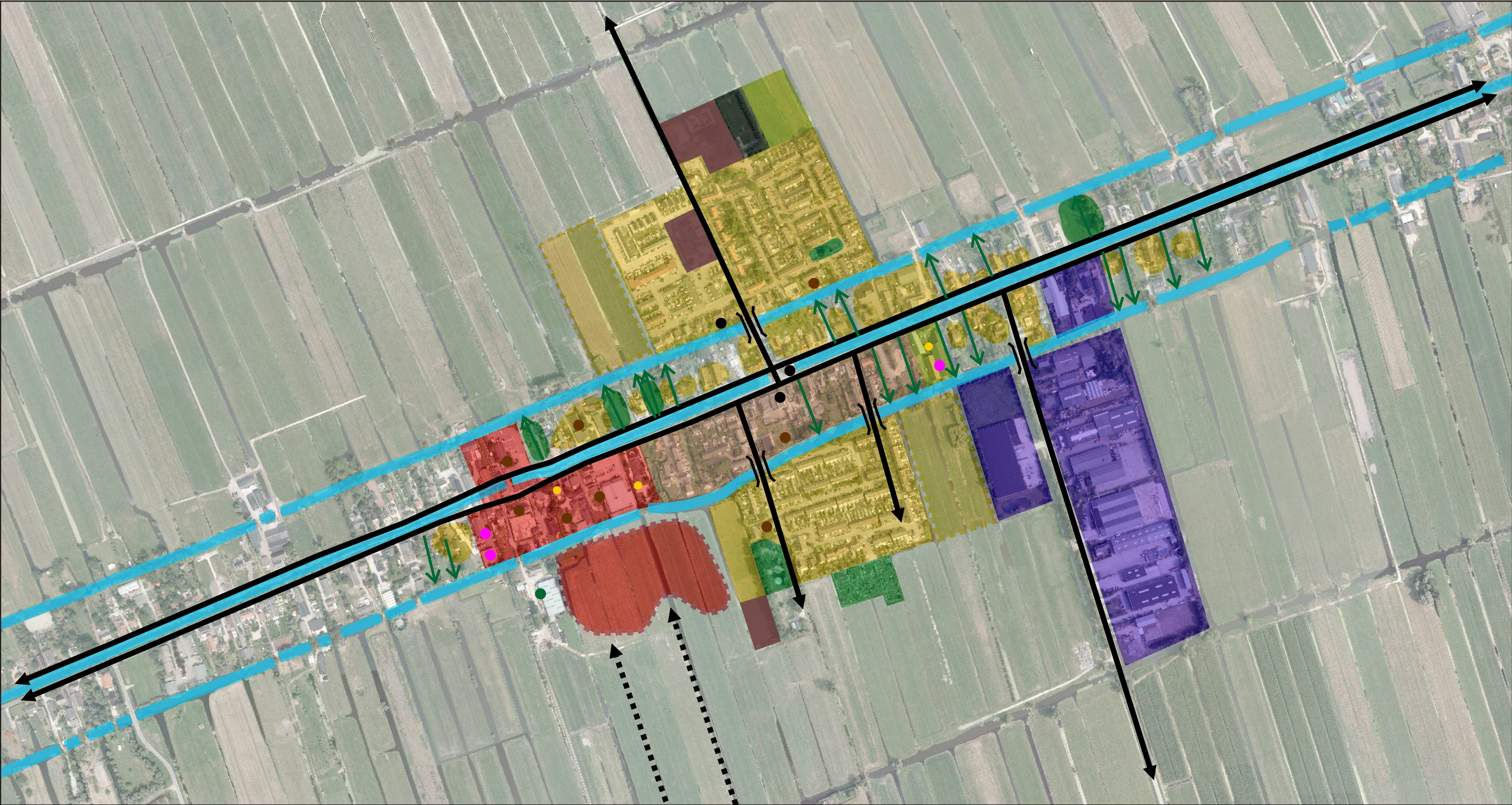
1. Behouden van het karakteristiek onderscheid tussen het centraal aan weerszijden van het water gelegen dorps hart en de oostelijk en westelijk gelegen lintbebouwingen

Het bijzonder karakteristieke dorps hart met onder meer burgerwoningen, bedrijfjes, horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen kan worden bestemd voor 'Centrum' of 'Gemengd'. Voor de zich minder goed binnen dit dorpsbeeld voegende bedrijven kan een wijzigingsbevoegdheid naar Gemengd (zonder bedrijven) worden opgenomen. De naastgelegen bebouwingslinten dienen zoveel mogelijk een woonfunctie te krijgen. Hier aanwezige niet-woonfuncties kunnen eventueel de niet-wonen bestemming behouden, maar krijgen een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'. De bestaande planmatig ontworpen naoorlogse woonbuurten kunnen worden bestemd als 'Woongebied'.

2. Behouden van de groene karakteristiek van het dorp

Bij onbebouwde percelen die in aanmerking komen voor incidentele woningbouw dient de rooilijn gelegd te worden tussen de rooilijnen van de belendende percelen. Bij nieuwbouw op onbebouwde percelen, gelegen in de directe nabijheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient evenwel sprake te zijn van een teruglegging tot achter de rooilijn van het meest van de weg afgelegen hoofdgebouw.

Bij de Polderweg-oost is een groene zoom gewenst om hier uitdrukking te kunnen geven aan het gewenste beeld van bedrijvigheid in het groen.



Visiekaart Molenaarsgraaf

- Agrarisch
- Sportvoorziening
- Bedrijven
- Centrum
- Centrum, mogelijk toekomstig
- Gemengd
- Groen

- Maatschappelijk
- Wonen
- Woongebied, in voorbereiding/uitvoering
- Water

- Zichtlijnen
- Infrastructuur, (hoofd)wegen
- Infrastructuur, mogelijk toekomstig

- Winkels
- Dienstverlening
- Agrarische bedrijven
- Niet-agrarische bedrijven
- Maatschappelijke functies



3. Beschermen van de waterstructuur (Achterwetering en bermsloten/perceel-sloten)

De Graafstroom, weteringen en de perceelssloten worden bestemd als 'Water'. Dit geldt ook voor het water bij de naoorlogse woonbuurten, de begraafplaats en de Polderweg-oost.

4. Behouden en zo mogelijk versterken van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Bijzondere aandacht is gewenst voor de omgeving van de twee molens en bij andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om de ruimtelijke relatie met het water, de ontsluitingsweg en het polderlandschap te versterken dient verdere toename van bebouwing op locaties die van ruimtelijk belang zijn voor het zicht op deze elementen te worden voorkomen. De ruimtelijk-functionele relatie tussen Molenaarsgraaf en Brandwijk als ook de beleving van de Graafstroom zijn te verbeteren door de aanleg van enkele fiets- en voetbruggen over de Graafstroom.

5. Behoud/versterking functies van het centrumgebied

De omgeving van de bruggen (omgeving van de twee kerken, café Boerenklaas en het oude raadhuis) en het winkelcentrum komen het meest in aanmerking voor een ruimtelijk-functionele versterking van de centrumfunctie. Om de centrumfunctie te versterken kan eventueel worden gekozen voor één meer centraal te situeren gemeenschappelijk multifunctioneel gebouw of dorps huis. Bij bestaande en eventueel nieuwe bruggen kan aandacht worden besteed aan de inrichting van ontmoetingsruimten en aan een bijpassende functie van gebouwen (bijvoorbeeld bij het voormalige raadhuis).

3.3.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen

6. Woningbouw Molenaarsgraaf-Oost

Voor de twee oostelijk van de Van Beijerenstraat gelegen agrarische kavels wordt uitgegaan van de bouw van circa 40 woningen waarvan een groot deel als starterswoningen. Een goede landschappelijke inpassing is gewenst voor de randzones vanwege de nabijheid van de bestaande westelijke woonbuurt aan de Van Beijerenstraat, de omvangrijke bedrijfsbebouwing aan de oostzijde en het polderlandschap aan de zuidzijde. De gronden worden bestemd voor 'Woongebied' waarbij de randen worden voorzien van de bestemming 'Groen' en/of 'Water'.

7. Uitbreiding Kerkweg-west

Voor de agrarische kavel ten westen van de woonbuurt Kerkweg-west is een plan ontwikkeld voor 9 starterswoningen (sociale koop), 6 eengezinsrijenwoningen en 11 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Hiervoor is reeds een vrijstellingsprocedure gevolgd.

8. Graafdijk-oost

Aan de Graafdijk-oost, ter hoogte van het voormalige raadhuis liggen twee locaties die ontwikkeld kunnen worden ten behoeve van woningbouw. De westelijke locatie betreft de locatie van de Rabobank en strekt zich uit vanaf de weg tot aan het water. Deze aan de rand van het centrum gelegen locatie leent zich voor de bouw van een kleinschalig appartementengebouw, enkele eengezinsrijenwoningen en – aan de zijde van de Voorwetering – twee-onder-een-kapwoningen.

De meer oostelijk gelegen locatie ligt voor het grootste deel verscholen achter het bebouwingslint van de Graafdijk-oost. Deze locatie ligt slechts voor een beperkt deel aan de openbare weg. Hier kunnen circa 10 grondgebonden woningen worden gebouwd met eveneens aan het water gelegen twee-onder-een-kapwoningen. Voor een goede verkeersafwikkeling dienen de locaties op elkaar te worden aangesloten.

9. Contourverruiming en nieuw centrumplein

Het gebied ten zuiden van het winkelcentrum 'De Molenwaard' direct ten westen van de zuidelijke woonbuurt kan ontwikkeld worden als een nieuw dorpsgebied, bestaande uit een nieuw centrumgebied met gebouwde voorzieningen, eventueel woningen en een nieuw centrumplein met parkeren. Dit gebied kan worden bestemd als 'Centrum'.

3.4. Ottoland

3.4.1. Analyse

Ottoland bestaat uit drie kleine door lintbebouwing verbonden kernen. Het oostelijke Ottoland heeft zich ontwikkeld als lintdorp. Het westelijke Vuilendam en het centraal gelegen Laag-Blokland zijn in wezen min of meer kernachtig rond de knooppunten van water en wegen gevormde buurtschappen.

Vuilendam

Vuilendam is als gehucht ontstaan aan de Damseweg ter hoogte van de Vuilendamse Heul. De Vuilendamse Heul vormt een verbinding tussen de Graafstroom in het westen en de Laag Bloklandse Graafstroom in het oosten. Vanaf de Damseweg heeft de bebouwing zich ontwikkeld langs de B Oneven en B Even en in de richting van de Graafstroom. Rond het knooppunt van de Graafstroom en de Damseweg vond enige centrumvorming plaats. Hier komen horeca en winkels voor. Door de beperkte ruimte van de direct langs de Damseweg gelegen gronden staan veel panden langs de Damseweg opvallend dicht bij elkaar en – zonder tuinen – op korte afstand van de straat. Veel later zijn ook op de strook gronden tussen de wetering en de Damseweg woningen gebouwd. Een opvallend gegeven is de omvangrijke schoolbebouwing aan de overzijde van deze wetering. Deze wetering vormt een verbinding tussen de langs de B Oneven en B Even gelegen weteringen.

Zeer karakteristiek voor het bebouwingsbeeld is de aanwezigheid van een grote open ruimte tussen de B Oneven en B Even. Bij de B Oneven staat de lintbebouwing voornamelijk aan de noordzijde van de weg; bij de B Even aan de zuidzijde van de weg. Het tussen de beide wegen gelegen gebied bestaat uit een zeer extensief bebouwd weidegebied dat zich als een groene enclave presenteert tussen de twee aan de buitenzijde gelegen bebouwingslinten. Alleen het gedeelte direct aansluitend bij de dorpsbebouwing van Vuilendam is benut voor de bouw van het Wellantcollege, de Eben Haëzerschool en de gymnastiekzaal.

Laag-Blokland

Deze kleine kern ligt bij de kruising van de Ottolandse Vliet en de A Even/B Even. De lintbebouwing strekt zich vooral uit aan de zuidzijde van de A Even/B Even.

Het gebied rond de kruising van de Ottolandse Vliet en de A Even/B Even is relatief dicht bebouwd, waarbij ook bebouwing voorkomt aan de kaden aan weerszijden van de vliet. De bebouwing staat hier op de kade waardoor er sprake is van een sterke profielvernaauwing. Direct achter de bebouwing aan de oostelijke kade (Ottolandse kade) ligt een wetering met een dam in de A Even. De wetering vormt een noord-zuidverbinding tussen de twee ten noorden en zuiden van Ottoland gelegen weteringen. Hierdoor wordt het centrale deel van Laag-Blokland doorsneden door twee brede watergangen. Ongeveer 100 m ten westen van de vliet ligt de splitsing van de B Even en B Oneven. Daar ligt aan de noordzijde van de B Oneven een naoorlogs woonbuurtje met vooral eengezinsrijen-, twee-onder-een-kap- en enkele vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde is sprake van enige concentratie van detailhandel en bedrijven. Hier bevindt zich ook de monumentale boerderij 'Het Hoge Huis' met zijn opvallend hooggelegen voordeur. Het pand deed eertijds ook dienst als raadhuis.

Ottoland

In oostelijke richting zet het dorpslint van Laag-Blokland zich eerst uitsluitend voort aan de zuidzijde van de A Even in de richting van Ottoland. De noordelijk gelegen polder loopt hier door tot aan de Ottolandse Graafstroom. Vanaf een punt ongeveer 400 m ten oosten van de vliet ligt er ook een parallelweg (A Oneven) met bebouwing aan de noordzijde van de Ottolandse Graafstroom en verschijnt er ook weer bebouwing aan de noordzijde van de B



Oneven. De A Even en A Oneven worden op meerdere punten door bruggen over de Graafstroom met elkaar verbonden.

Ottoland heeft zich ontwikkeld aan weerszijden van de Ottolandse Graafstroom. Evenals in Goudriaan ontbrak een echte dorpskern en was er lange tijd sprake van een zeer open lintbebouwing.

De huidige dorpskern van Ottoland ligt geheel aan de noordzijde van de Ottolandse Graafstroom in de omgeving van de N.H.-kerk. De dorpskern wordt aan de noordzijde gemarkeerd door een brede wetering. Hierdoor ligt de dorpskern ingeklemd in een circa 100 m brede zone tussen de twee watergangen. In deze zone strekt zich oostelijk van de kerk een kleinschalige woonbuurt uit. Deze woonbuurt is verdeeld in een aantal clusters met overwegend eengezinsrijenwoningen. Doordat de verkaveling is gebaseerd op de oorspronkelijke polderverkaveling, is vanuit de woonbuurt op meerdere plaatsen doorzicht mogelijk naar het achterliggende polderlandschap.

Functionele structuur

Vuilendam beschikt over een behoorlijk pakket voorzieningen. Aan de Damseweg zijn meerdere winkels waaronder een slagerij, (banket)bakkerij, kaaswinkel en een fietsenzaak. Ter hoogte van de Damseweg bevinden zich tevens een elektronicazaak aan de Gijbelandsedijk en een agri-business centrum aan de B. Maatschappelijke voorzieningen betreffen aan de B gelegen Eben Haëzerschool, de gymnastiekzaal (B) en het Wellantcollege (B). Verder resteren er nog enkele agrarische bedrijven.

In Laag-Blokland ontbreken winkels of andere voorzieningen. Wel bevinden zich hier naast enkele resterende agrarische bedrijven, een aannemerij en een transportbedrijf. Aan de A staat nog de bebouwing van een inmiddels hier opgeheven handelsonderneming voor koelapparatuur.

De voorzieningenstructuur binnen de dorpskern van Ottoland is zeer summier en bestaat alleen uit een kerk en de direct daarbij aanwezige gebouwen van het dorps huis en de zieken dienst Alblasserwaard. Ten westen van de kerk ligt de begraafplaats.

Groen en water

De groenstructuur van de drie kernen wordt in hoge mate bepaald door de centrale plaats die het water van de graafstroom, vlieten en weteringen inneemt binnen het dorpsgebied. Door de kleinschaligheid van de drie kernen en de vele doorzichten is er sprake van een sterke relatie met het bijna overal nabijgelegen poldergebied. Plaatselijk komen kleinschalige pleinachtige ruimten voor zoals in Vuilendam bij de aansluiting van de Damseweg op de Gijbelandse dijk en Graafdijk Oost, in Laag-Blokland bij de brug over de Ottolandse Vliet en in Ottoland bij de kerk en begraafplaats. Binnen de naoorlogse woonbuurtjes van Vuilendam, Laag-Blokland en Ottoland zijn ook de aanwezige speelplekken van belang voor de groenstructuur en openbare ruimte binnen de kernen.

Bijzondere elementen en structuren

De bijzondere elementen en structuren binnen de drie kernen betreffen:

- het stelsel van de Ottolandse Graafstroom, Ottolandse Vliet, Vuilendamse Heul en de bijbehorende weteringen, bruggen en kaden;
- de soms tot aan de oude dorpswegen doorlopende poldersloten;
- de geheel eigen dorpsvorm van Vuilendam en Laag-Blokland (rond een kruising geconcentreerde kernen);
- de oude dorpswegen met de plaatselijk nog cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en vele doorzichten (met name bij Vuilendam en Laag-Blokland);
- de dichte bebouwingsstructuur van de Damseweg waarbij veel panden op korte afstand staan van de weg;



- de dubbele route met het groene middengebied tussen Vuilendam en Laag-Blokland;
- de doorzichten naar de polder bij de naoorlogse woonbuurt van Ottoland;
- de transparantie van de tussen de drie kernen gelegen gebieden met lintbebouwing.

3.4.2. Visie Ottoland, Vuilendam en Laag-Blokland

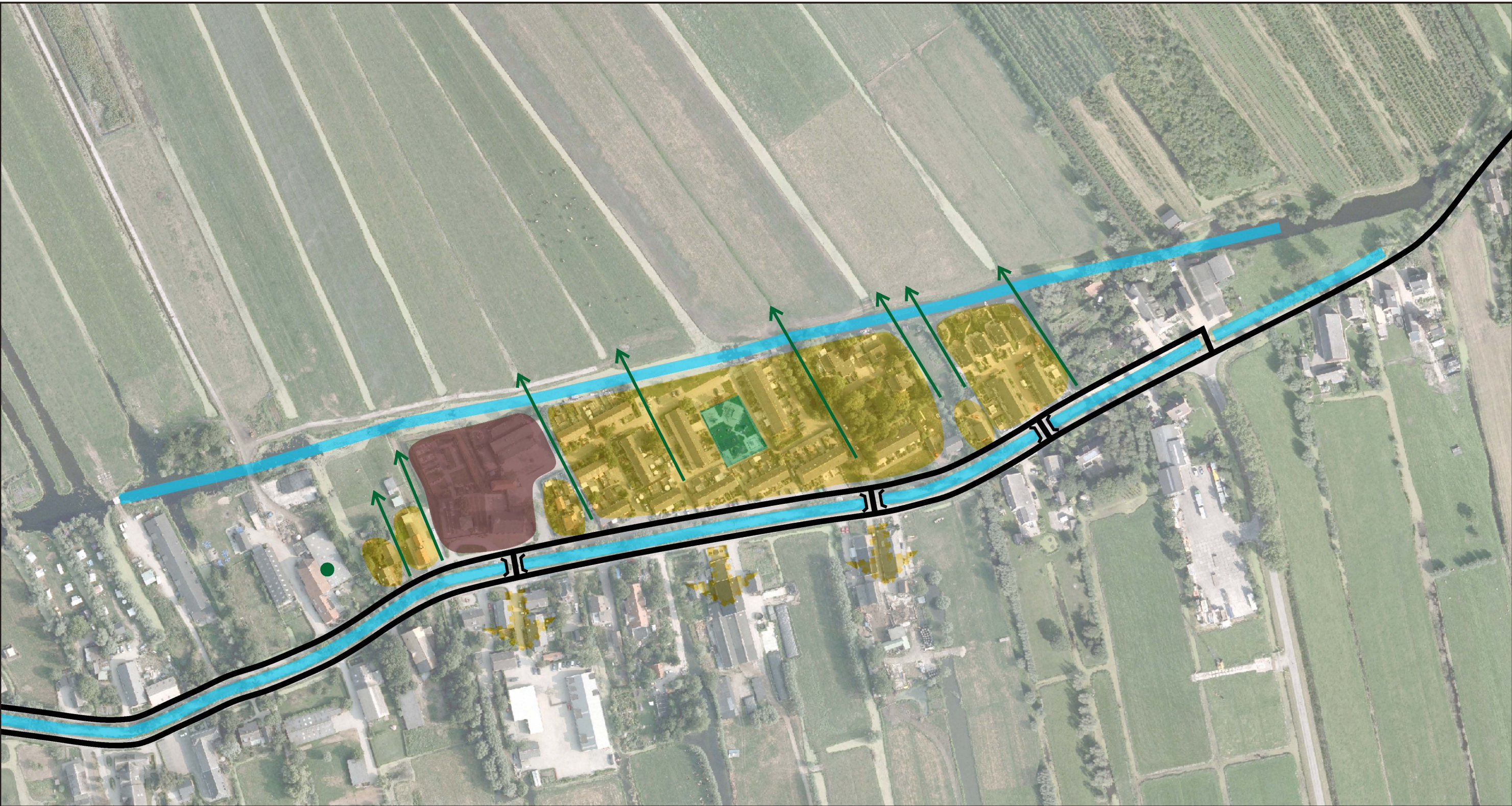
De dorpskernen en de aanliggende bebouwingslinten vormen een bebouwingsstrook met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Er is sprake van een grote ruimtelijke samenhang van bebouwing en landschap, mede door de doorzichten naar het polderlandschap. Bijzondere aandacht is gewenst voor de vorm en situering van gebouwen vanwege de relatie met andere gebouwen, de algemene bebouwingskarakteristiek, de erven (landschappelijke inpassing) en het openhouden van de doorzichten naar de polders.

De ruimtelijke opgave met betrekking tot de dorpsstructuur van de kernen bestaat uit het behouden en het verbeteren van de sterk cultuurhistorisch bepaalde bebouwingskarakteristiek van Vuilendam en Laag-Blokland (ligging aan knooppunten van water- en wegen). In de tussen de knooppuntachtige kernen van Vuilendam en Laag-Blokland gelegen dorpslinten is het behoud gewenst van de kleinschalige afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels. Hier dient verdere verdichting van de linten te worden voorkomen.

In Vuilendam is nog een beperkte inbreidingslocatie aanwezig ter plaatse van een grasland aan de oostzijde van de Damseweg ter hoogte van de landbouwschool. Deze landbouwschool neemt een prominente plaats in binnen het centrale deel van het dorpsgebied. Met het oog op de beperkte inbreidingsmogelijkheden en de rode contour in Vuilendam én de door de school gegenereerde verkeersproblemen, is een minder prominente plek van de school gewenst bijvoorbeeld door uitplaatsing naar een locatie elders buiten de kern, doch binnen Graafstroom. Mede door de nabijheid van relatief veel voorzieningen, is de vrijkomende locatie goed te benutten voor senioren- en jongerenwoningen. Aan de westzijde van de Damseweg kan worden meegewerkt aan de incidentele bouw van woningen (op basis van particulier initiatief) op huidige als tuin gebruikte gronden.

Binnen Laag-Blokland komen enkele potentiële inbreidingslocaties voor, namelijk op een grotere agrarische kavel direct ten oosten en een klein perceel ten westen van de naoorlogse woonbuurt. De mogelijkheden van de westelijke locatie zijn sterk afhankelijk van de milieuzonering van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Bij een mogelijke benutting van de oostelijke locatie vormen een goede landschappelijke overgang naar de vliet, een afstemming van de woningtypologie op de beperkte voorzieningenstructuur en verkeerskundige aspecten drie belangrijke aandachtspunten. Door de huidige ingewikkelde wegenstructuur in de omgeving van de vliet zijn er knelpunten met betrekking tot de verkeersveiligheid en de parkeermogelijkheden.

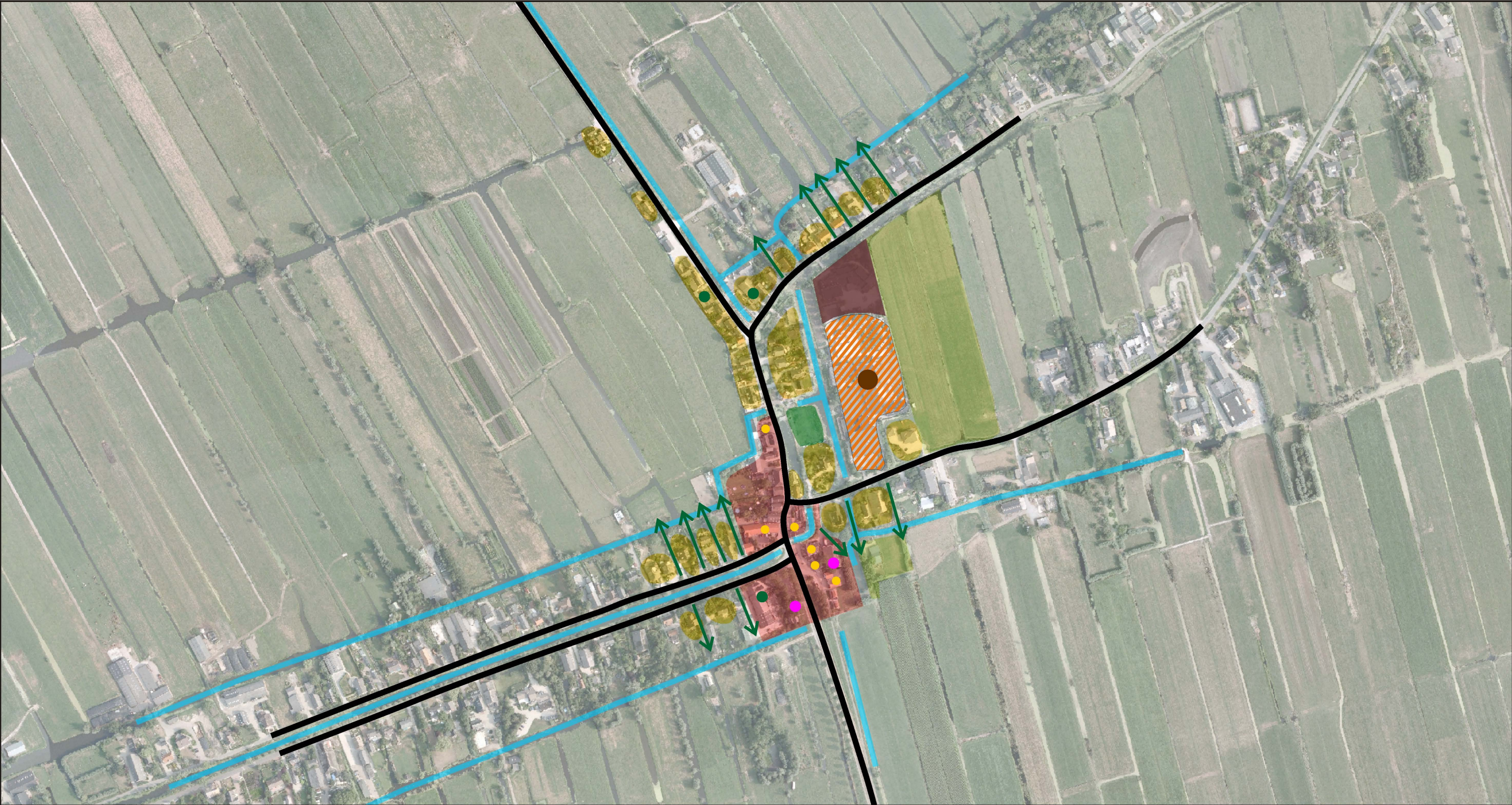
Ook voor Ottoland geldt dat er weinig voorzieningen aanwezig zijn, met uitzondering van de kerk en het dorpshuis. Hoewel het centrale deel van Ottoland relatief vol is, geldt er een zekere behoefte aan starterswoningen, een multifunctioneel gebouw en aan meer parkeerplaatsen. De aanwezige speeltuin met groen vormt echter een belangrijk en waardevol element binnen de dorpsstructuur. Een oostelijke uitbreiding van de dorpskern van Ottoland is met het oog op de vorming van een perifere situering minder gewenst. Het benutten van een onbebouwde kavel direct ten westen van de begraafplaats is met het oog op het behoud van de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de begraafplaats niet gewenst. De meest geschikte locaties voor woningbouw liggen niet binnen de huidige kern maar aan de zuidzijde van de A Even namelijk ter plaatse van een aantal (agrarische) bedrijven.



Visiekaart Ottoland

- | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|----------------------|
|  | Groen |  | Zichtlijnen |  | Agrarische bedrijven |
|  | Maatschappelijk |  | Infrastructuur, (hoofd)wegen | | |
|  | Wonen | | | | |
|  | Mogelijk toekomstige ontwikkeling woongebied | | | | |
|  | Water | | | | |





Visiekaart Vuilendam

- Agrarisch
- Centrum
- Groen
- Maatschappelijk
- Wonen
- Woongebied, potentiële woonlocatie
- Water

- Zichtlijnen
- Infrastructuur, (hoofd)wegen

- Winkels
- Agrarische bedrijven
- Niet-agrarische bedrijven
- Maatschappelijke functies





Visiekaart Laag-Blokland

- | | | |
|--|--|---|
|  Agrarisch |  Water |  Agrarische bedrijven |
|  Bedrijven |  Zichtlijnen |  Niet-agrarische bedrijven |
|  Gemengd |  Infrastructuur, (hoofd)wegen |  Maatschappelijke functies |
|  Groen | | |
|  Wonen | | |
|  Woongebied, potentiële woonlocatie | | |



3.4.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

(zie voor de punten 1 tot en met 5 ook integraal voor de dorpen te stellen uitgangspunten)

1. Handhaven van het onderscheid tussen de latere planmatige dorpsuitbreidingen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De bestaande planmatig ontworpen naoorlogse woonbuurten kunnen worden bestemd als 'Woongebied'. De oude bij de knooppunten van water en wegen gelegen dorpskernen van Vuilendam en Laag-Blokland met onder meer burgerwoningen, bedrijfjes, horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden bestemd als 'Gemengd'. Voor de zich minder goed binnen dit dorpsbeeld voegende bedrijven kan een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' (zonder bedrijven) worden opgenomen. Om het karakteristieke onderscheid tussen het lintdorp Ottoland en de twee meer knooppuntachtige dorpen Vuilendam en Laag Blokland te behouden, dient een concentreren van voorzieningen in Ottoland te worden voorkomen. Uitsluitend de reeds aanwezige niet-woonfuncties krijgen daarom een op de specifieke functie toegesneden bestemming 'Maatschappelijk'.

2. Behouden van de groene karakteristiek van het dorp

Ter hoogte van de naoorlogse woonbuurt van Laag-Blokland is een meer samenhangende inrichting van de openbare ruimte wenselijk. Door hier waar mogelijk aaneensluitende gronden te bestemmen als 'Groen' kan ter hoogte van de aansluiting van de woonbuurt op de B Oneven de geheel eigen karakteristiek van deze omgeving meer worden verbijzonderd.

3. Beschermen van de karakteristieke waterstructuur

Het stelsel van de Ottolandse Graafstroom, Ottolandse Vliet, Vuilendamse Heul en de bijbehorende weteringen worden bestemd als 'Water'. De perceel- en bermsloten worden eveneens waar mogelijk bestemd als 'Water'. Het overschrijden van de diverse watergangen door bebouwing moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

4. Behouden en zo mogelijk versterken van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Hierbij zijn aspecten van belang zoals de transparantie van het buiten de kern gelegen dorpslint en de plaatselijk aanwezige ruimtelijke relatie tussen de aan weerszijden van het dorpslint gelegen polders (in elkaar overlopende open zones). Voor het behoud van de ruimtelijke samenhang van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de dorps- en landschappelijke omgeving dienen de monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voorzien te worden van een strakke bebouwingsgrens (bouwvlak). Om op deze specifieke plaatsen de ruimtelijke relatie met het aangrenzende landschap te behouden of te versterken kan hier toename van bebouwing ongewenst zijn. Tussen woningen en boerderijen gelegen erven en onbebouwde agrarische percelen zijn daartoe te voorzien van de bestemming 'Tuin' of 'Agrarisch' zonder bebouwing.

5. Versterking centrumgebied

Het behouden en versterken van de centrumfunctie van Vuilendam kan door ook de gronden gelegen rond de aansluiting van de B Even op de Damseweg te bestemmen voor 'Gemengd'. Aanwezige overlast gevende bedrijven dienen bij voorkeur te worden uitgeplaatst.

3.4.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen

6. Herstructurering scholenlocatie Vuilendam

Zolang het Wellantcollege geen concrete plannen heeft voor de verhuizing van de landbouwschool naar een locatie elders binnen de gemeente, wordt vooralsnog uitgegaan van handhaving van de school (en de Eben Haëzerschool en sportzaal) op de huidige locatie. Om die reden worden de gronden bestemd als 'Maatschappelijk', maar deze kunnen wel voorzien worden van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied'.

7. Kleinschalige inbreidingslocaties

Binnen de rode contour van Vuilendam en Laag-Blokland zijn potentiële bouw mogelijkheden voornamelijk mogelijk in Vuilendam aan de oostzijde van de Damseweg tussen de percelen Damseweg 57 en 77 en in Laag-Blokland langs de westelijke kade van de Ottolandse Vliet. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de nabij de Hoefweg gelegen gronden met het hoge bedrijfsgebouw van het voormalige bedrijf Coldvink door een nieuw bedrijf zullen worden benut. Om deze reden krijgen deze gronden de bestemming 'Bedrijf', maar deze kunnen wel voorzien worden van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' om daarmee een meer bij de landschappelijke omgeving aansluitende bebouwingsmassa niet uit te sluiten. Elders binnen Laag-Blokland of Vuilendam gelegen hinderlijke bedrijven kunnen – afhankelijk van de specifieke ligging – worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'Wonen' of 'Gemengd' (zonder bedrijven).

8. Parkeersituatie en verkeersveiligheid

Binnen de drie kernen is op verschillende plaatsen sprake van een minder goede verkeersveiligheid en een gebrek aan parkeermogelijkheden. Het bestemmen van een groter aaneengesloten gebied met gronden ten behoeve van 'Verkeer - Verblijfsgebied' maakt een meer flexibele aanpassing van de verkeerssituatie en de inrichting van de omgeving mogelijk dan bij de striktere bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

3.5. Goudriaan

3.5.1. Analyse

Goudriaan is de meest oostelijk gelegen kern van Graafstroom. De huidige dorpskern heeft zich ontwikkeld in de zone tussen de Goudriaan en de twee Eerste Weteringen. De kern ligt direct ten oosten van de N216 waarbij het oude dorpshart zich bevindt bij de iets oostelijk van de N216 gelegen Smoutjesvliet. De op de smalle stroomruggen van de Goudriaan gelegen Noordzijde en Zuidzijde zijn de twee belangrijkste dorpswegen. Deze twee stroomruggen vormen zeer duidelijk de occupatie- en ontginningsbasis van de polder Oud Goudriaan in het noorden en de polder Nieuw Goudriaan in het zuiden. Beide polders hebben een slagenver-kaveling waarbij de poldersloten, ondanks de bijna rechte doorsnijding van de Eerste en Tweede Weteringen en de bochten in de Goudriaan evenwijdig doorlopen naar de rivier. In de polder Oud Goudriaan ligt de achterkade (de Goudriaanse Kade) op vaste afstand van de Goudriaan. In de polder Nieuw Goudriaan loopt de Overslingelandse Kade evenwijdig aan de Giessen.

Vlak bij de kerk bevindt zich enige bebouwing op een iets verbrede oeverzone tussen de rivier en de Noordzijde. Direct ten westen van dit punt sluiten de Zuidzijde, Postkade en Molenkade aan op de Noordzijde waardoor er sprake is van een pleinachtige ruimte. Iets meer westelijk sluit het Noordeinde aan op de N216, de provinciale weg van Schelluinen naar het Schoonhovense Veer.

In het oostelijk deel van de kern, ter hoogte van de Van Gentstraat, scheidt de Noordzijde zich een aantal malen van de rivier af. Hier liggen zellingen: ondiepe plekken aan de oever van de Goudriaan waar slib werd afgezet. Een opvallend gegeven is het relatief grote aantal bruggen over de Goudriaan.

De meeste voorzieningen liggen/lagen in het westelijk deel van het dorp bij de kerk en de Smoutjesvliet. Hier is sprake van een kleinschalig, cultuurhistorisch zwaartepunt. Het ruimtelijk beeld wordt hier sterk bepaald door de directe omgeving van de kerk, de bebouwde oeverzone tussen de twee dorpswegen en door de pleinachtige samenkomst van wegen bij de Smoutjesvliet. Plaatselijk wordt het beeld echter aangetast door grote bedrijfsgebouwen. Opvallend is ook de relatief grote hoeveelheid verspreid liggende bedrijven aan de Noord- en de Zuidzijde.

Bebouwingslinten

De bebouwing in het gebied rond de kerk gaat geleidelijk over in het oostelijk bebouwingslint langs de Goudriaan. De overgang naar de twee naoorlogse woonbuurten is wel vrij plotseling doordat deze buurten direct aan de twee oude dorpswegen liggen. Ten oosten van de twee buurten zet het oude bebouwingslint zich verder door. Door de aanwezigheid van zellingen of havelingen ontstaat hier een ander beeld van de Goudriaan en de bebouwingslinten. Sommige van deze zellingen zijn bebouwd. De Noordzijde loopt vanaf dit punt afwisselend direct langs de Goudriaan dan wel op enige afstand van het water.

In het oostelijk deel van het dorp is het dorpslint minder intensief bebouwd. Er komen vrij veel verspreid gelegen monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle (oorspronkelijke) boerderijen voor. Plaatselijk worden bebouwde kavels afgewisseld door onbebouwde kavels. Tot circa 1850 had Goudriaan een regelmatige doch open lintbebouwing. Daarna vond enige verdichting plaats.

Naoorlogse woonbuurten

Goudriaan bezit twee kleinschalige naoorlogse woonbuurten, één aan de Zuidzijde en één aan de Noordzijde. Beide buurten liggen op circa 300 tot 400 m ten oosten van de oude dorpskern in een gebied waar de twee Eerste Weteringen op enige afstand liggen van de



Goudriaan. Deze twee woonbuurten strekken zich uit tot aan de Eerste Wetering.

In de noordelijke woonbuurt is de richting van de oude polderverkaveling herkenbaar gebleven. De meeste bebouwing (vooral eengezinsrijenwoningen en enkele twee-onder-een-kapwoningen) ligt in lijn met de oude structuur. Ook zijn hier een kinderdagverblijf en een jeugdhonk aanwezig. De buurt is op twee plaatsen ontsloten vanaf de Noordzijde, maar ligt verscholen achter het oude dorpslint.

De zuidelijke woonbuurt ligt aan de Zuidzijde en heeft daardoor een sterkere relatie met het water van de Goudriaan. Deze relatie wordt versterkt door de centrale ligging van een pleintje bij het voormalig gemeentehuis en een voetbrug over het water. In het oudere deel van de buurt is de polderverkaveling niet meer herkenbaar. Er komen vooral eengezinsrijenwoningen voor die strikt noord-zuid dan wel oost-west zijn georiënteerd. Hier bevindt zich ook het dorpshuis/multifunctioneel gebouw 'Multistee' met – aan de overzijde van de Eerste Wetering – speeltuin 'de Wetering'. Het meest nieuwe deel van de woonbuurt ligt ten westen van het Brederodeplein en bestaat uit grondgebonden woningen en enkele benedenbovenwoningen. Hier is de verkaveling wel gebaseerd op de oude polderverkaveling.

Functionele structuur

In de omgeving van de Nederlands Hervormde kerk en de brug over de Smoutjesvliet is sprake van enige concentratie van detailhandel en bedrijven (onder andere woninginrichting, antiek respectievelijk een tankstation met lpg, een autobedrijf, een aannemersbedrijf en timmerfabriek). Langs de Smoutjesvliet aan de zuidzijde van de Smoutjesweg bevindt zich in het oude raadhuis nu een restaurant. Meer oostwaarts neemt de dichtheid van de niet-woonfuncties geleidelijk af. Hier komen aan de Zuidzijde westelijk van de Wetering nog de brandweerkazerne en een kapsalon voor. Het eerder aan de Noordzijde gevestigde agrarisch bedrijf is verplaatst naar een locatie aan de overzijde van de wetering waardoor er op de huidige bouwkael ruimte voor woningbouw ontstaat.

Binnen de naoorlogse woonbuurten komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor, zoals het Jeugdhonk Goudriaan en een kinderdagverblijf in de noordelijke woonbuurt en dorps-huis Multistee in de zuidelijke woonbuurt. Binnen de zuidelijke woonbuurt bevinden zich ook het oude raadhuis en een voormalig filiaal van de Rabobank. Oostelijk van de woonbuurt komen langs de Zuidzijde (tot aan De Heuvel) nog een softwarebedrijf en een drukkerij voor. De hier gelegen bedrijven liggen in de nabijheid van De Heuvel (bestaande bedrijvenlocatie). De Heuvel bezit via De Hoogt een goede aansluiting op de N214.

Groen en water

De Goudriaan vormt de belangrijkste groenstructuur van Goudriaan. Daar waar de Noord- of Zuidzijde op een iets grotere afstand liggen van het riviertje komen deels nog onbebouwde zellingen voor. Deze zellingen dragen sterk bij aan het groene karakter van de Goudriaan. Ook de Smoutjesvliet en de Eerste Weteringen zijn belangrijke groenstructuren. De Vliet is slechts spaarzaam bebouwd (alleen het gedeelte tussen de twee Eerste Weteringen). Hierdoor is er sprake van een eigen, hoofdzakelijk open landschapsbeeld waarbij vanaf de aanliggende Molenkade en Postkade zicht mogelijk is naar de door de Eerste Weteringen gemarkeerde 'achterzijden' van het dorp. Incidenteel worden deze weteringen wel overschreden door bebouwde percelen van agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De Molenkade eindigt 170 m ten noorden van de Noordzijde bij de watermolen ('De Goudriaanse Molen' uit 1779). De Postkade vormt een recreatief belangrijke route. De Postkade loopt als fietspad zuidwaarts naar het bij de N214 gelegen recreatiegebied Slingeland en als Smoutjesweg naar Giessenlanden.



Omdat binnen de dorpskern veel bebouwing voorkomt op de achtererven, is er slechts incidenteel sprake van doorzicht vanaf de Noord- en Zuidzijde via oude sloten naar de achterliggende polders.

De begraafplaats achter de kerk vormt een belangrijk groenelement bij het historische zwaartepunt van Goudriaan. De pleintjes bij de Van Tetsstraat en het oude raadhuis zijn belangrijke open ruimten binnen de woonbuurten. Aan het einde van de Burgemeester van Slijpestraat ligt speeltuin 'de Wetering'.

Bijzondere elementen en structuren

De bijzondere elementen binnen de dorpsstructuur van Goudriaan betreffen:

- de Goudriaan met eilandjes en de vele voetbruggen;
- de oude dorpswegen en de centrale pleinachtige ruimte bij de Smoutjesvliet;
- de beschermde monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- de directe omgeving van kerk (met de bebouwing tussen de twee oude dorpswegen);
- de uit 1779 daterende watermolen ('De Goudriaanse Molen') langs de Smoutjesvliet;
- de begraafplaats;
- de soms tot aan de Noordzijde en Zuidzijde doorlopende poldersloten;
- de achter de dorpsbebouwing gelegen twee Eerste Weteringen;
- de afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels ten oosten van de latere woonbuurten.

3.5.2. Visie Goudriaan

De dorpskern met de lintbebouwing vormt een bebouwingsstrook met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Er is sprake van een grote ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de Goudriaan enerzijds en het polderlandschap anderzijds. Incidenteel zijn doorzichten vanaf de Noord- en Zuidzijde naar het polderlandschap mogelijk. Vanwege de bebouwingskarakteristiek, de relatie tussen gebouwen onderling, de landschappelijke inpassing van erven en het openhouden van de doorzichten naar de polders, is bijzondere aandacht gewenst voor de vorm en situering van gebouwen.

De ruimtelijke opgave met betrekking tot de dorpsstructuur bestaat uit het behouden en verbeteren van de cultuurhistorisch bepaalde karakteristiek van de omgeving van de kerk en de Smoutjesvliet. De centrumfunctie van dit perifeer gelegen dorpsgebied kan behouden worden door de relatie met de naoorlogse woonbuurten te versterken. Dit kan door de uitplaatsing van de minder goed in het dorpsgebied passende bedrijven naar het bedrijventerrein van de Melkweg en door een verdere westelijke uitbreiding van de bij de zuidzijde gelegen woonbuurt. Een eerste aanzet vormt mogelijke nieuwbouw op de locatie van de uit te plaatsen timmerfabriek.

Vanwege het beperkte aantal doorzichten is het behoud gewenst van de kleinschalige afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels in het oostelijke dorpslint meer in het bijzonder ten oosten van De Heuvel. Hier dient woningbouw slechts bij uitzondering plaats te vinden, waarbij aandacht is gewenst voor de vrije veldpositie van en het vrije zicht op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook bij de eilandjes is het behoud gewenst van zowel de ruimtelijke relatie tussen de Noord- en Zuidzijde als van de afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld bebouwing uitsluitend incidenteel toe te staan op een onbebouwd deel van een reeds bebouwde kavel, echter niet in het zicht van te beschermen bebouwing.



Visiekaart Goudriaan

- | | |
|---|--|
|  Begraafplaats |  Zichtlijnen |
|  Centrum |  Infrastructuur, (hoofd)wegen |
|  Gemengd | |
|  Groen | |
|  Wonen | |
|  Woongebied, in voorbereiding/uitvoering | |
|  Water | |

- | |
|---|
|  Winkels |
|  Dienstverlening |
|  Agrarische bedrijven |
|  Niet-agrarische bedrijven |
|  Maatschappelijke functies |
|  Horeca |



Bij het voormalige, bij de Goudriaan gelegen, gemeentehuis aan de Raadhuisstraat is de realisatie van een woon- en voorzieningengebouw (maatschappelijke voorzieningen en woningen) en de inrichting van een pleinvormige ruimte gewenst dan wel een meer omvangrijke herstructurering van het gehele gebied met woningen van Tablis. Hierdoor kan dit gebied een schakel vormen tussen de twee aan weerszijden van de rivier gelegen naoorlogse uitbreidingen.

3.5.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

(zie voor de punten 1 tot en met 5 ook integraal voor de dorpen te stellen uitgangspunten)

1. Handhaven van het onderscheid tussen de latere planmatige dorpsuitbreidingen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De bestaande planmatig ontworpen naoorlogse woonbuurten worden bestemd als 'Woongebied'. Hier is instandhouding gewenst van het planmatig wegenpatroon en de bijbehorende halfopen, grotendeels complexmatig gerealiseerde woonbebouwing.

De oude dorpskern bij de kerk met burgerwoningen, maatschappelijke voorzieningen en winkels kan worden bestemd als 'Centrum'. Voor minder goed in het dorpsbeeld passende bedrijven kan een wijzigingsbevoegdheid naar 'Centrum' zonder bedrijven worden opgenomen.

2. Behouden van de groene karakteristiek van het dorp

Bij de westelijke entree van het dorp en bij de naoorlogse woonwijken is een ruimtelijk meer samenhangende inrichting van de openbare ruimte gewenst. Door aaneensluitende gronden waar mogelijk te bestemmen en in te richten als 'Groen' kan de geheel eigen karakteristiek van deze omgeving worden verbijzonderd.

Met name bij de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aan de Noordzijde en de Zuidzijde is het gewenst dat ook de zijerven waar mogelijk worden voorzien van de bestemming 'Tuin' of dat deze gronden worden onttrokken aan het bouwvlak.

3. Beschermen van de waterstructuur

Het bouwen op de aan de overzijde van de wetering gelegen agrarische gronden dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Enkel in de omgeving bij De Heuvel kan enige nieuwe ruimte worden geboden voor de vestiging van bedrijven, mits daarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van het voldoende bebouwingsvrij laten van de oeverzone van de wetering.

4. Behouden en zo mogelijk versterken van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Hiervoor zijn de resterende doorzichten en de plaatselijk aanwezige ruimtelijke relatie tussen de aan weerszijden van de lintstructuren gelegen open polders (in elkaar overlopende open zones) van belang. Om de ruimtelijke relatie met het polderlandschap te versterken, dient verdere toename van bebouwing op deze specifieke plekken te worden voorkomen. Om de ruimtelijke samenhang van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de omgeving te behouden, dienen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te worden voorzien van een strakke bebouwingsgrens (bouwvlak). De tussen de afzonderlijke woningen en boerderijen gelegen erven en onbebouwde agrarische percelen dienen te worden voorzien van de bestemming 'Tuin' dan wel 'Agrarisch' zonder bebouwing.

Het slingerende verloop van de Goudriaan en de daardoor variërende afstand tussen de Noord- en Zuidzijde heeft geleid tot een groot aantal hoekverdraaiingen. Bij deze hoekverdraaiingen dient het zicht op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te worden behouden, door in het zicht gelegen nieuwbouw te voorkomen dan wel door de vormgeving van de

nieuwbouw goed af te stemmen op de reeds aanwezige karakteristiek van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

5. Behoud/versterking van het centrumgebied

Het versterken van de centrumfunctie van de omgeving van de kerk en Smoutjesvliet kan door de omgeving te bestemmen als 'Centrum' waartoe te rekenen zijn de functies wonen, dienstverlening, detailhandel en horeca. Voor de binnen dit gebied resterende bedrijven kan vooralsnog de huidige bestemming worden opgenomen met eventueel een wijzigingsbevoegdheid naar 'Centrum' of 'Wonen'. In de omgeving van de kerk kan ruimte worden gezocht voor de bouw van kleinere woningen. Het huidige tankstation en restaurant vervullen een belangrijke rol binnen de kern. De kerk kan als 'Maatschappelijk' worden bestemd.

3.5.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen

6. Uitbreiding zuidwestelijke dorpscontour

Tussen de Zuidzijde, Eerste Wetering, Postkade en de woonbuurt aan de Wetering ligt een gebied dat het meest in aanmerking komt voor toekomstige woningbouw met eventueel detailhandel. Dit gebied valt in hoge mate weg achter de landschappelijke beplantingen en het talud van de N216. Door de omvang van het gebied kan extra aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing en aan de aanleg van brede watergangen met zichtlijnen naar de polder. Daarbij komt de locatie van de timmerfabriek als eerste in aanmerking voor herstructurering ten gunste van woningbouw. Deze gronden kunnen worden bestemd als 'Woongebied'. De overige gronden in dit gebied kunnen vooralsnog worden bestemd als 'Agrarisch' of 'Bedrijf' met eventueel een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied'.

7. Herstructurering omgeving raadhuis

Voor de locatie van het voormalige raadhuis worden plannen ontwikkeld voor wonen en enkele kleinschalige voorzieningen. De gronden kunnen daartoe worden bestemd als 'Gemengd'. Bij de inrichting van de openbare ruimte (onder meer met groen, een ontmoetingsruimte en markt) is een goede relatie met de Goudriaan van belang. Hierdoor vormt dit gebied een verbindend element tussen de aan weerszijden gelegen woonbuurten.

8. Ontwikkeling woningbouw Noordzijde 30A

Door verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een locatie aan de overzijde van de Eerste Wetering ontstaat ruimte voor de bouw van circa 16 woningen. Door deze ontwikkeling kan het hele gebied tussen de naoorlogse woonbuurt en de kerk worden bestemd als 'Woongebied', met uitzondering van de gronden van transportbedrijf Den Haan. Voor dit bedrijf is de bestemming 'Bedrijf' relevant met eventueel een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied'.

9. Ontwikkeling locatie jeugdhonk

Indien verhuizing van het jeugdhonk mogelijk blijkt, kunnen op de huidige locatie van het jeugdhonk circa 8 woningen worden gebouwd.

3.6. Wijngaarden

3.6.1. Analyse

Wijngaarden ligt aan de noordzijde van de tot Sliedrecht behorende Achterwetering. Het dorp heeft zich ontwikkeld langs het Oosteinde, de Dorpsstraat en het Westeinde. In tegenstelling tot het Oosteinde en het Westeinde, ligt deze straat niet direct aan de noordzijde van de wetering, maar maakt de wetering een wijde bocht (tot circa 150 m) om de Dorpsstraat heen. De dorpskern ligt daardoor niet alleen aan de noord- maar ook aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. Er is sprake van een verbrede bebouwingszone in het meest centrale deel van Wijngaarden.

De aan de Dorpsstraat gelegen kerk met de naastgelegen voormalige school en directeurswoning vormen een centraal punt binnen de dorpsopbouw. De bebouwing staat hier aan weerszijden op een korte afstand van de weg. Karakteristiek is dat de bebouwing aan de zuidzijde van de weg dichter aaneen staat dan aan de noordzijde (waar oorspronkelijk de boerderijen lagen). Ook is de bebouwingsdichtheid in dit centrale deel van de Dorpsstraat beduidend lager dan in het meer oostelijk en vooral het westelijk gelegen deel van de dorpskern. Hierdoor is sprake van twee terzijde gelegen zwaartepunten in de bebouwing.

Het oostelijk zwaartepunt ligt bij de Tolsteeg (oude tolweg) en Wijngaardsesteeg. Hier bevinden zich verscheidene twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, drie bouwblokken met in totaal 16 eengezinsrijenwoningen, enkele nog als agrarisch bedrijf functionerende oude boerderijen (monumenten) en een paar niet-agrarische bedrijven. Doordat de bebouwing ter hoogte van de aansluiting met de Dorpsstraat terug ligt, is het ruimtelijk profiel verbreed en is er sprake van een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het oostelijke bebouwingslint.

Het bij de Dorpsstraat aansluitende deel van het Oosteinde kenmerkt zich door een lage bebouwingsdichtheid, de aanwezigheid van meerdere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en de sterke afwisseling van onbebouwde graslandpercelen en bebouwde erven. De relatief open bebouwingsopzet vormt een bijzonder contrast met het dichter bebouwd dorpsgebied aan de Dorpsstraat, de naoorlogse woonbuurten en de door grasland gescheiden bebouwingsclusters aan het Westeinde. Ten zuiden van de weg liggen enkele percelen die van elkaar gescheiden worden door sterk verbrede sloten die wellicht duiden op een voormalig gebruik van de percelen als vlasakkers. Aan de noordzijde van de weg dreigen de oude sloten geleidelijk aan te verdwijnen.

Het westelijk zwaartepunt ligt iets ten westen van de kerk en aan weerszijden van de Dorpsstraat. De kleinschalige naoorlogse dorpsuitbreidingen zorgen hier voor de hoogste bebouwingsdichtheid van Wijngaarden. Mede door de begrenzing van de Achterwetering, is er aan de zuidzijde sprake van een beter afgeronde woonbuurt dan aan de noordzijde van de Dorpsstraat. De zuidelijke woonbuurt onderscheidt zich – mede door de duidelijke begrenzing van de Achterwetering – van de naast gelegen meer agrarisch georiënteerde lintbebouwing. De noordelijke woonbuurt onderscheidt zich duidelijk minder goed van het lint en grenst met een bijzonder rafelige bebouwingsrand aan de polder. De herkenbaarheid van het centrumgebied gezien vanuit het landschap is daardoor beperkt. Opvallend is dat beide woonbuurten direct liggen aan de Dorpsstraat en niet verscholen gaan achter het oude lint.

Bij het westelijke zwaartepunt is de overgang van de dorpskern naar het lint meer abrupt. Bij de nieuwbouw rond de Van Tongerenstraat is sprake van een harde bebouwingsrand die direct grenst aan twee onbebouwde graslandpercelen. Direct ten westen daarvan ligt een klein maar relatief dicht bebouwingscluster met woonhuizen en enkele agrarische bouwpercelen (Westeinde 3-9). Vanaf het Westeinde gezien is weliswaar doorzicht mogelijk naar het



polderlandschap, maar is er ook zicht mogelijk naar de weinig tot de verbeelding sprekende zij- en achtererven van de 20^e-eeuwse nieuwbouwbuurt en naar de rommelige achtererven van de net buiten de dorpskern gelegen bebouwingscluster van Westeinde 3-9. Hierdoor oogt dit open gebied als een hiaat binnen de ruimtelijke structuur van de dorpskern. Dit gebied vormt een scharnierpunt tussen de aan de Dorpsstraat gelegen dorpskern en het buiten de dorpskern gelegen open bebouwingslint van het Westeinde.

Bij de naoorlogse woonbuurten is het oorspronkelijke slotenpatroon nagenoeg verloren gegaan. Toch is de oude polderstructuur herkenbaar. De woningen (vooral eengezinsrijwoningen) zijn in parallelle stroken gesitueerd. Ook zijn er met de oorspronkelijke verkaveling samenhangende noord-zuidrichtlijnen opgenomen. Binnen de noordelijke woonbuurt komen ook relatief veel vrijstaande woningen voor. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap.

Functionele structuur

Agrarische bedrijven liggen aan het Westeinde 4, 5a en 8, het Oosteinde 47a, 47, 45 en 42 en Dorpsstraat 5a, 6, 7 en 13. Aan de Dorpsstraat bevinden zich ook een transportbedrijf en een agrarisch hulpbedrijf. Elders komen nog zeer verspreid niet-agrarische bedrijven voor zoals een adviesbureau voor grafische vormgeving aan Oosteinde en een dienstverlenend bedrijf aan de Van Tongerenstraat.

Vanwege de nabijheid van Sliedrecht, Papendrecht en Bleskensgraaf is de voorzieningenstructuur van Wijngaarden zeer beperkt. Sociaalculturele en maatschappelijke functies komen voor aan de Dorpsstraat (kerk, christelijke basisschool en biljartvereniging), Burge-meester Brouwerstraat (dorpshuis 'De Haveling') en Oosteinde (kinderopvang).

Groen en water

De Achterwetering vormt het belangrijkste waterelement. Vanaf de Achterwetering leiden een aantal dwarsslotten naar de Dorpsstraat. Karakteristiek zijn de brede bermsloten, met name langs het Oosteinde, aan de noordzijde van het Westeinde en het westelijk deel van de Dorpsstraat. Daar waar de Achterwetering op een korte afstand ligt van de weg wordt deze van de bermsloot gescheiden door een smalle strook gronden. Plaatselijk komen verbindingen tussen beide watergangen voor. Ter hoogte van de school buigt de noordelijke bermsloot af naar de achterzijde van de dorpsbebouwing waar zij een achtersloot vormt en geleidelijk overgaat in het systeem van poldersloten.

Het groene straatbeeld van de Dorpsstraat wordt sterk bepaald door de bermsloten, het privégroen van de voorerven en de plaatselijke doorzichten via de dwarsslotten. Belangrijke groenobjecten betreffen het iets buiten het plangebied gelegen volkstuinencomplex en de begraafplaats, beide gelegen aan de zuidzijde van het Oosteinde. Direct achter de kerk ligt de oude kleine begraafplaats. Aan de Van Tongerenstraat en ter hoogte van de Dorpsstraat 26 liggen twee kleinschalige speelterreinen, aan de Van der Hoevenstraat een grotere speeltuin.

Bijzondere elementen en structuren

De bijzondere elementen en structuren binnen de dorpsstructuur van Wijngaarden betreffen:

- de Achterwetering;
- de oude dorpswegen (Dorpsstraat, Oosteinde en Westeinde), de resterende kaden en de oude tolweg (Tolsteeg);
- de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- de bermsloten, eventueel nog aanwezige verbrede perceelsslotten, de resterende vlasselden en de groene of open terreinen bij de kerk en school;



- de doorzichten vanaf het dorpslint tussen de erven door naar het polderlandschap (in het bijzonder bij de erven met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing);
- de doorzichten ter plaatse van de samenkomst/splitsing van wegen en water; hier is veelal sprake van een bijzonder doorzicht vanuit het bebouwingslint naar de polder.

3.6.2. Visie Wijngaarden

Wijngaarden kenmerkt zich door de centrale ligging van de Dorpsstraat. In de andere dorpen van Graafstroom vormt een relatief brede watergang het centrale ruimtelijke element binnen de dorpsstructuur. In Wijngaarden vormt de Achterwetering de gemeentegrens met Slie-drecht. Dit wordt in ruimtelijke zin versterkt door het verschil in de kavelrichting aan weers-zijden van het water.

De kerk en omgeving vormen een belangrijk ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol gegeven evenals de omgeving van de kruising Tolsteeg-Dorpsstraat, waar meerdere monumen-tale boerderijen nog voorkomen in een goede ruimtelijke context met hun omgeving. Het vrije zicht op deze gebieden dient behouden te blijven.

De ruimtelijke opgave bestaat uit het terugbrengen van een goede balans tussen het weste-lijk en het oostelijk deel van de kern én het herstellen van een helder onderscheid tussen de centraal gelegen dorpskern en de lintbebouwingstructuur van het Oosteinde en het West-einde.

Door westelijk van de Van Tongerenstraat woningbouw mogelijk te maken kan de herken-baarheid en de ruimtelijke samenhang van het dorpscentrum en het contrast met het meer agrarisch georiënteerde deel van het lint worden versterkt. De aanleg van pestbosjes, rijen knotwilgen en een wandelroute door de weilanden draagt bij aan een aantrekkelijke relatie met het recreatiegebied van het Alblasserbos.

Om bij het Oosteinde de openheid van de dorpskern, de sterke afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen en het historische bebouwingsbeeld te behouden, dienen er geen of slechts incidentele bouwmogelijkheden te worden geboden in de directe omgeving van de als monument aangeduide boerderijen. Hierbij is het van belang dat ieder bebouwd perceel aan weerszijden wordt begrensd door ten minste één onbebouwd perceel. Vooral hier dient geen verdere ruimte te worden geboden voor bebouwing in de tweede lijn (aan de overzijde van de wetering).

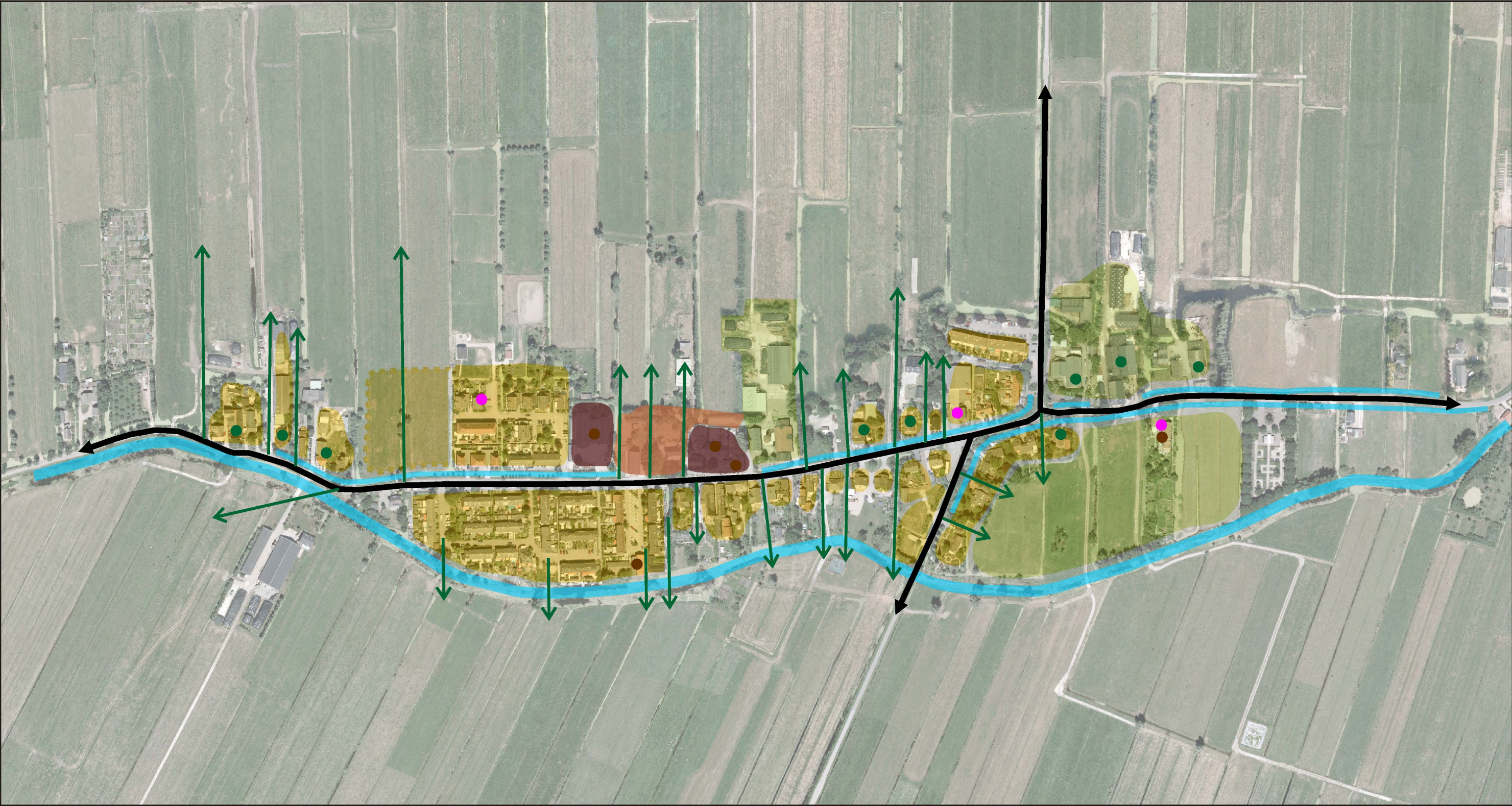
3.6.3. Beheermatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

(zie voor de punten 1 tot en met 5 ook integraal voor de dorpen te stellen uitgangspunten)

1. Handhaven van het onderscheid tussen de latere planmatige dorpsuitbreidin-gen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De bestaande planmatig ontworpen naoorlogse woonbuurten worden bestemd als 'Woonge-bied'. Hier is instandhouding gewenst van het planmatig wegenpatroon en de bijbehorende halfopen, grotendeels complexmatig gerealiseerde woonbebouwing.

De bij de kerk aan de Dorpsstraat gelegen oude dorpskern met burgerwoningen, maatschap-pelijke voorzieningen en bedrijven kan deels worden bestemd als 'Gemengd' en deels als 'Maatschappelijk'. Voor minder goed in het dorpsbeeld passende bedrijven kan een wijzi-gingsbevoegdheid naar 'Gemengd' zonder bedrijven worden opgenomen.



Visiekaart Wijngaarden

- Agrarisch
- Maatschappelijk
- Wonen
- Woongebied, in voorbereiding/uitvoering
- Gemengd
- Water

- Zichtlijnen
- Infrastructuur, (hoofd)wegen

- Agrarische bedrijven
- Niet-agrarische bedrijven
- Maatschappelijke functies



2. Behouden van de groene karakteristiek van het dorp

Bij de Dorpsstraat (met name aan de noordzijde) en bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden zijerven waar mogelijk voorzien van de bestemming 'Tuin' of onttrokken aan het bouwvlak. De zuidkant van Wijngaarden dient gaaf gehouden te worden onder meer door het behoud of aanleg van water en groen.

3. Beschermen van de waterstructuur (Achterwetering en bermsloten/achtersloten)

De Achterwetering en andere direct binnen en bij de dorpskernen en linten gelegen natuurlijke of gegraven watergangen zoals bermsloten en insteken worden zoveel mogelijk bestemd als 'Water'. Ook het natuurlijk karakter van de aanliggende oeverzones moet behouden blijven.

Het oprichten van nieuwe bouwwerken en gebouwen op korte afstand van het water (minder dan 3 m uit het boventalud) moet door regelgeving worden tegengegaan. Daar waar de ruimtelijke continuïteit van het water is onderbroken, kunnen gedempte delen zo mogelijk eveneens als water worden bestemd. Bij de insteken vanaf de weteringen dienen zijerven waar mogelijk gedeeltelijk of geheel te worden bestemd als 'Tuin' of te worden onttrokken aan het bebouwingsvlak.

4. Behouden en zo mogelijk versterken van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Dit betreft vooral het westelijk deel van het Oosteinde waar meerdere monumentale boerderijen direct bij elkaar liggen. Hier is sprake van een sterke ruimtelijke samenhang met de omgeving. Voor het behoud van de ruimtelijke samenhang van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de dorps- en landschappelijke omgeving, dienen de monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voorzien te worden van een strakke bebouwingsgrens (bouwvlak). De tussengelegen erven en onbebouwde agrarische percelen dienen te worden voorzien van de bestemming 'Tuin' dan wel 'Agrarisch' zonder bebouwing. Dit geldt ook voor de plaatsen waar de Achterwetering zich afscheidt van de Dorpsstraat. Deze plaatsen vormen landschappelijke knopen waar direct zicht mogelijk is naar het bij de dorpskern aansluitende polderlandschap. Door het realiseren van meerdere woningen in voormalige agrarische panden kunnen cultuurhistorisch waardevolle panden beter worden behouden.

5. Behoud/versterking functies centrumgebied (Dorpsstraat 13-32a)

Door de nabijheid van Bleskensgraaf, Sliedrecht en Papendrecht zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de voorzieningenstructuur beperkt. Zelfstandige winkelfuncties zijn moeilijk te realiseren. Een combinatie met andere functies, bijvoorbeeld in de vorm van een servicesteunpunt in een goed multifunctioneel gebouw waar ook verenigingen zijn gehuisvest, biedt mogelijke perspectieven. Met name de directe omgeving van de kerk en de school is geschikt voor functiemenging. Om deze reden is de bestemming 'Gemengd' van toepassing zijn op het gedeelte Dorpsstraat 16a-32 en de bestemming 'Maatschappelijk' op Dorpsstraat 25 en 32a. De Dorpsstraat kan worden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' om flexibel in te kunnen spelen op de minder gunstige verkeerssituatie en de daarmee samenhangende gewenste veranderingen.

3.6.4. Uitgangspunten ontwikkelingen en ingrepen

6. Herstructurering omgeving dorpshuis

Dit bij de naoorlogse uitbreidingen aansluitende gebied kan worden bestemd als 'Woongebied'. Voor de nader te bepalen locatie van het dorpshuis kan de bestemming 'Maatschappelijk' worden opgenomen. Het huidige parkeerterrein is te bestemmen als 'Verkeer - Verblijfsgebied' of kan eventueel middels een aanduiding in het plan worden gereguleerd. Om de toegankelijkheid en bruikbaarheid van de oeverzone van de Achterwetering te verbeteren, kan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden doorgetrokken naar de wetering of kan plaatselijk de bestemming 'Groen' worden opgenomen.

7. Contourverruiming Dorpsstraat (ten westen van Van Tongerenstraat)

Voor een verruiming van de dorpscontour kan ter plaatse van de twee als 'Agrarisch' te bestemmen kavels ten westen van de Van Tongerenstraat een wijzigingsbevoegdheid naar woongebied worden opgenomen. Plaatselijk te respecteren zichtrelaties vanaf de Dorpsstraat naar de polder kunnen worden veiliggesteld door middel van duidelijk begrensde bouwvlakken of door 'Groen'.

8. Versterken van het onderscheid in de bebouwingsdichtheid- en karakteristiek tussen de noord- en zuidzijde van het oostelijk deel van de Dorpsstraat en zo mogelijk uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden bij de aansluiting van de Tolsteeg op de Dorpsstraat

Aan de westzijde van de Tolsteeg is de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Ook is in het kader van een herstructurering, woningbouw mogelijk aan de westzijde van de Wijngaardsesteeg.



bijlage

Bijlage 1. Monumentale panden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Bleskensgraaf / Hofwegen

- Abbekesdoel 2, 37, 38, 42, 43, 61, 65, 92 en 93;
- Heulenslag 1, 2, 3, 7, 12, 40, 41 en 48;
- Hofwegen 44, 49 en 50;
- Meulenbroek 24;
- de molens en molengang (houten wipmolen aan Abbekesdoel en korenmolen De Vriendschap (1890) aan Hofwegen;
- het gemaal aan Abbekesdoel (1883 naderhand met dieselmotor 1924).

Goudriaan

- Noordzijde 7, 12, 13, 14, 24, 27, 29, 38, 46, 55, 56, 57, 67, 69 alsmede de Nederlands Hervormde kerk met begraafplaats;
- Zuidzijde 82, 84, 85, 90, 104, 118, 119, 121, 134, 135, 141, 144, 150, 165, 160 en 168;
- de uit 1779 daterende watermolen (De Goudriaanse Molen) langs de Smoutjesvliet.

Molenaarsgraaf / Brandwijk

- Dorpsstraat 3, 4, 12, 15, 16, 17, 28, 31, 32 (pastorie), 40 en 41;
- Gijbelandsedijk 39, 42, 43, 50, 52, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 73 en 74;
- Graafdijk-oost 61;
- Kerkweg 6, 7 en 31;
- Kerkepad 1 (begraafplaats);
- Molenhoek 24;
- de Middelmolen en Kerkmolen.

Oud-Alblas

- Brugstraat 3, 4, 7;
- Dorpsstraat 15, 50, 51, 52, 54, 58, 59, 63, 64, 68 met 66?, 71, 72 en 96;
- Kooiwijk 1;
- Noordzijde 41, 51;
- Oosteinde 7, 20, 24, 25, 28, 29, 36, 37, 40, 41, 42, 52, 58, 59 en 60;
- Peilmolenweg 1;
- Peperstraat 2, 3, 7, 13, 27-30, 40, 41, 43 en 48;
- Westeinde 1, 2, 3, 4, 9, 10, 20, 21, 37, 52, 61, 62, 76 en 77;
- de poldermolen uit 1824 a/d Peilmolenweg, de aan de Alblas gelegen korenstellingmolens De Hoop (1844) en Kooijwijksemolen (1866), het gemaal aan het Westeinde (1925).

Ottoland

- A 59, 166;
- B 12, 17, 30, 32, 36, 42;
- Damseweg 37.

Wijngaarden

- Dorpsstraat 16, 16a, 16b, 17, 26 en 27;
- Oosteinde 35, 39, 42, 44, 45 en 47;
- Westeinde 9, 16a, 18, 19, 22, 24 en 34.