



's-GR A V E N W E G 220
Nieuwerkerk aan den IJssel

Vraagprijs
€ 695.000,- K.K.

Bouw je éigen huis!

Landelijk wonen in de randstad...

MAKELAAR
LAGENDIJK

0180-323124 | info@makelaarlagendijk.nl
makelaarlagendijk.nl



Omschrijving

BOUW JE ÉIGEN HUIS! LANDELIJK WONEN IN DE RANDSTAD!

Waar vind je nog een perceel van 1.320m² om je woonwensen te realiseren?
Aan de 's-Gravenweg 220!

Zie je het voor je? Eerst de bestaande opstallen slopen om daarna weer letterlijk te gaan (op)bouwen....

Lukt het jou om alvast vooruit te kijken en weg te dromen van je eigen villa op het niveau van nú? Met de juiste vakmensen om je heen, met voldoende budget en tijd om je plannen te realiseren, breng je 's-Gravenweg 220 tot leven.

Aan de locatie en de mogelijkheden zal het niet liggen.

Naast de realisatie van een prachtig huis, blijft er volop ruimte over voor een heerlijke tuin. Wie weet kun je de oude fruitbomen en de hobbykasjes die er nu staan nog wel een plekje geven....

Vanaf de weg gezien staat aan de rechterkant (nr 222) van de kavel een oude boerderij. Aan de linkerkant van het perceel tref je een rijtje van 4 karakteristieke huizen.

Tegenover het perceel staan vrijstaande woningen en is er een huis in aanbouw.

Het mooie van wonen aan de 's-Gravenweg is de combinatie van de 'landelijke sfeer' en de voorzieningen in de directe omgeving. Aan de voorzijde de smalle 'landweg' met knotwilgen en polderslootjes en aan de achterzijde de doorgaande provinciale weg.

Voorzieningen zoals winkels, scholen en NS station zijn op korte (fiets)afstand bereikbaar.

Naast de mooie huizen en villa's staat de 's-Gravenweg ook bekend om natuur- en recreatiegebied Hiltland. Vanuit nummer 220 wandel je hier zo naar toe...

Het perceel heeft de bestemming 'wonen' en valt onder het bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013 | bestemmingsplan - Zuidplas

Via omgevingsloket.nl - kun je naar 'regels op de kaart' en informatie vinden over bestemmingsplanmogelijkheden. Een architect kan je hierbij goed op weg helpen om de tekst 'te vertalen' en toe te passen op de kavel.

<https://ap.lc/qhYaw>

Welkom op de kavel om de sfeer te proeven.







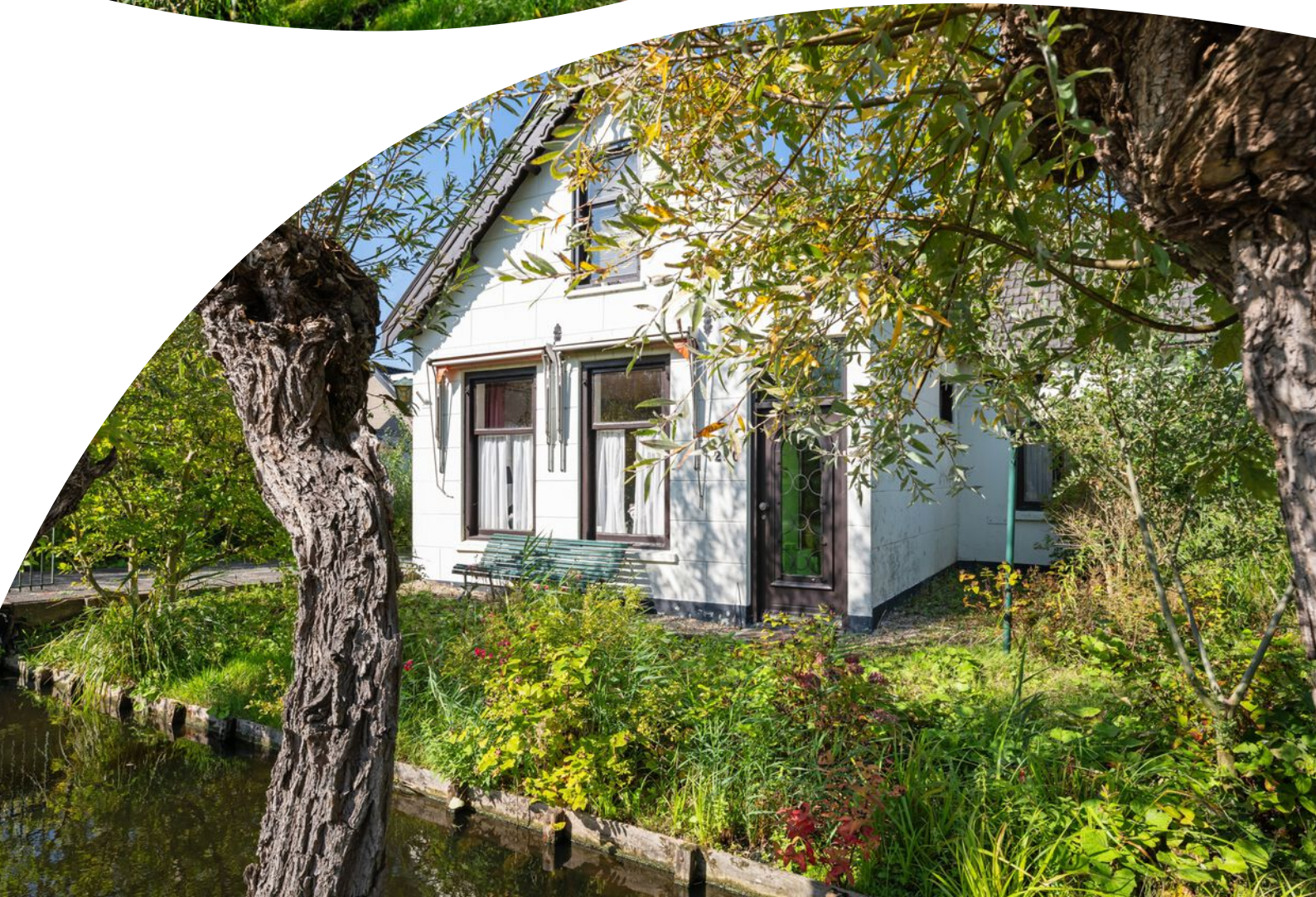












Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaar Lagendijk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel

Sectie E

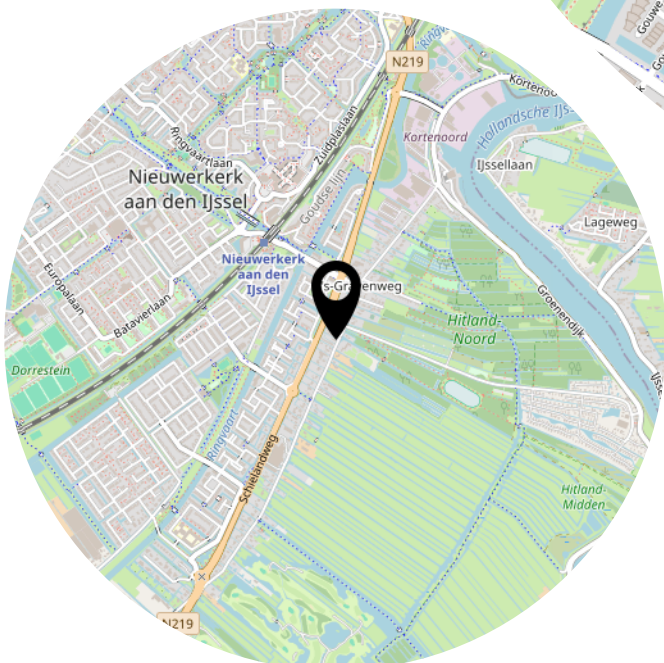
Perceel 206

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Bestemmingsplankaart

**Omgevingsloket**

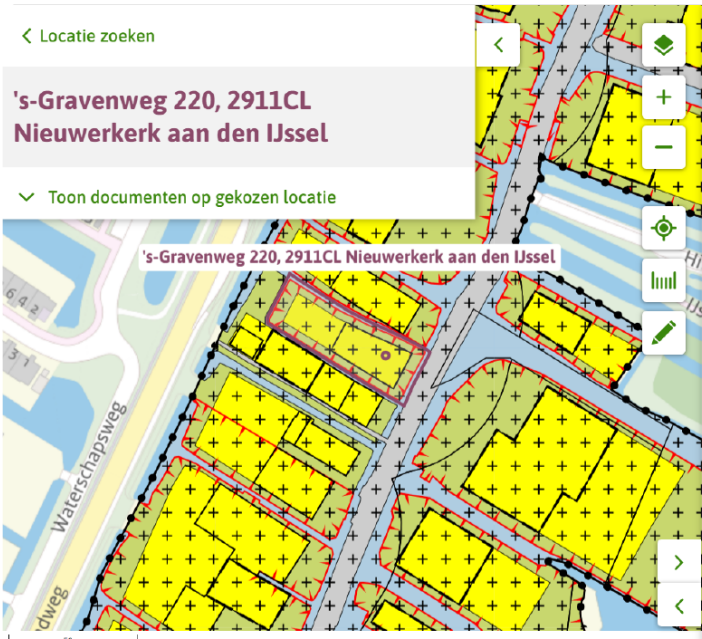
Regels op de kaart

[Menu](#) 

[< Locatie zoeken](#)

**'s-Gravenweg 220, 2911CL
Nieuwerkerk aan den IJssel**

[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)



's-Gravenweg 2013

bestemmingsplan - Zuidplas

meer documentkenmerken 

vastgesteld 11-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (5) 

 **Waarde - Archeologie - 4** 

 **Water** 

 **Tuin** 

 **Wonen** 



14.1 Bestemmingsomschrijving

14.2 Bouwregels

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een timmerbedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 320 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf';
- c. opslag ten behoeve van een srv-wagen, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - srv opslag';
- d. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m²;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. speeltoestellen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. zwembaden, met inachtneming van het bepaalde in 27.2.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' mogen uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- e. per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven, in welk geval dat aantal als het maximum aantal toegestane woningen geldt; splitsing van een woning en/of bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning en/of extra woning is niet toegestaan;
- f. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 800 m³, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' een ander volume is aangegeven, in welk geval dat volume als de maximale inhoud geldt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' geldt geen maximale inhoudsmaat;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere waarde is aangegeven, in welk geval deze waarde geldt als de maximale goothoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere waarde is aangegeven, in welk geval deze waarde geldt als de maximale bouwhoogte;
- i. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 5 meter en ten hoogste 12 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de voorgevelbreedte ten hoogste 14 meter mag bedragen;
- j. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen, indien niet aaneengebouwd, bedraagt ten minste 5 meter;

14.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gronden mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag de oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van de oppervlakte dat het

- bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 meter;
 - d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, met een maximum van 4 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter mag bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 5 meter;
 - e. de goothoogte van (vrijstaande) bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
 - f. de bouwhoogte van (vrijstaande) bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter.

14.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in 14.2.3 onder b, de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de bouwhoogte van vrijstaande overkappingen maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte voor overkappingen bedraagt maximaal 20 m².

14.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staat, bedraagt de hoogte:
 - 1. maximaal 1 meter;
 - 2. maximaal 2 meter, indien deze tenminste 1 meter van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- b. de hoogte van pergola's bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2,5 meter mag bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3, sub b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in 14.5.2;
- b. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één ontheffing voor mantelzorg wordt verleend;
- e. mantelzorg wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 24 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. horeca;
- c. seksinrichtingen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1, sub a, teneinde de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in het hoofdgebouw en bijgebouwen mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in milieucategorie A of B van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. de bedrijfsactiviteit de parkeerdruk op de openbare ruimte niet nadelig beïnvloedt;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;

- d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

14.5.2 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.4, onder a, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte maximaal 50 m² bedraagt en binnen de bebouwingsregeling, als bedoeld in 14.2.3, onder b, past, tenzij mantelzorg wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit;
- d. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning maximaal één ontheffing voor mantelzorg wordt verleend.

14.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

14.6.2 Uitzonderingen

Het in 14.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten te beperken.

14.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.6.1 te verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de gevolgen van de voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het bouwwerk en de eventueel te stellen voorwaarden.

Prachtig wonen aan de 's-Gravenweg!



Kerklaan 53 B
2912 CJ Nieuwerkerk aan den IJssel

0180-323124
info@makelaarlagendijk.nl
makelaarlagendijk.nl