



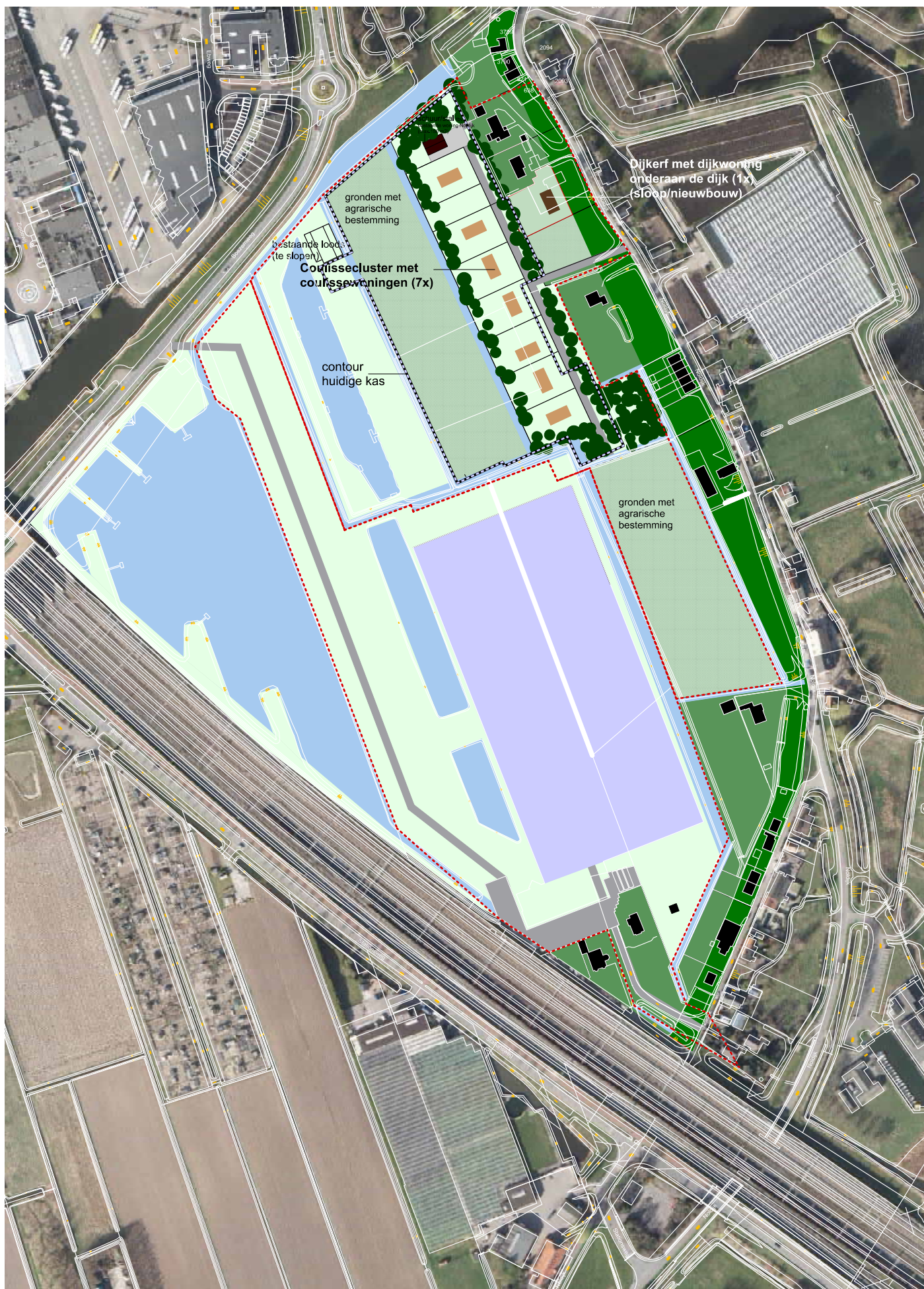
ZUIDVLEUGEL
DELTAPOORT

Kavelpaspoort Ruimte voor ruimte

Gravestein II - 10 december 2021



Locatieschets



Het geheel

Dijkerf

Het geheel van bebouwing, buitenruimte en beplanting van een (of meer) kavels boven en/of onderaan de dijk

Coulissecluster

Het geheel van bebouwing, buitenruimten en beplanting van meerdere kavels, ingepast tussen een of meerdere coulissen, op afstand van de weg/dijk

Coulisse

Langerekt landschappelijk scherm van inheemse beplanting (struiken, heesters, bomen) in de polder. de richting van de coulisse volgt de richting van (is evenwijdig aan) de polderverkaveling

De individuele kavel

Kavel

De grond waarop een individuele woning staat. Een kavel kan onderdeel zijn van een dijkerf of coulissencluster

Bouwvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak waarmee het gedeelte is aangeduid waarop bepaalde gebouwen zijn toegestaan

Hoofdgebouw

De woning of het woongebouw op een individuele kavel

Bijbehorende bouwwerken

Al dan niet met het hoofdgebouw verbonden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen

Erfafscheiding

De afbakening van een kavel, richting een naastgelegen kavel of een openbare of collectieve ruimte

Ruimte voor ruimte-eenheid

Woning die gebouwd mag worden in ruil voor de sloop van 5.000 m² kas of 1.000 m² bijgebouw. Het is toegestaan om de ruimte voor ruimte-eenheid op te delen in verschillende kleinere woningen

Woningtypen

Dijkwoning

Het (enige) formele hoofdgebouw van een erf aan de dijk, rijker gedetailleerd en gematerialiseerd dan de bijbehorende gebouwen op het erf. De woning wordt doorgaans uitgevoerd in (gepleiserd of gekeimd) metselwerk of (zwart gepotdekselde) houten delen, met een keramische pannendak.

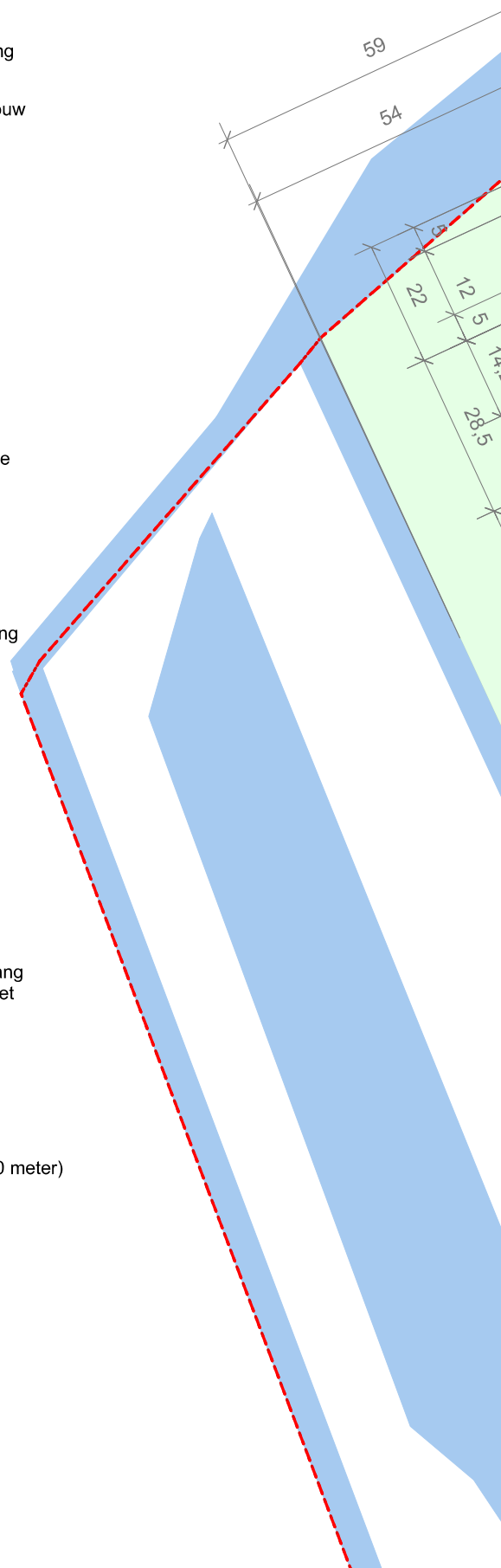
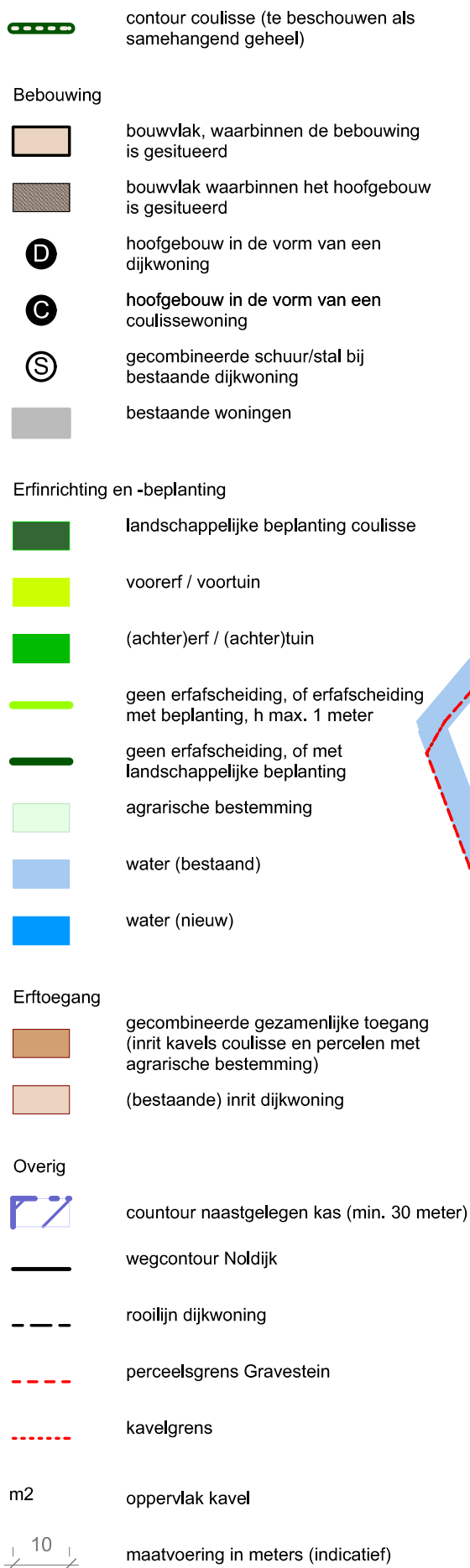
Coulissewoning

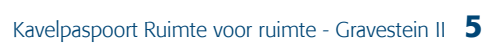
(= schuurwoning ingepast in een coulisse)

Een individuele woning die in alle gevallen ingepast is in één of meer (nieuw) aan te planten coulissen, waardoor de woning grotendeels in het groen verscholen ligt.

Coulissewoningen staan doorgaans verder het landschap in, op afstand van de weg/dijk. Om die reden worden ze NIET vormgegeven als een formeel hoofdgebouw, zoals een dijkwoning, maar als bijgebouwen (zogenaamde schuurwoningen) met een eenvoudiger en meer bescheiden karakter.

Kavelpaspoort Gravestein II Dijkwoning en Coulisse met coulissewoningen





Het dijkerf

Het dijkerf als geheel

Het erf bestaat uit de kavel van de dijkwoning. De bebouwing en beplanting ogen als een samenhangend geheel.

Bebouwing dijkerf

De bebouwing bestaat uit (maximaal) één hoofgebouw, in de vorm van een dijkwoning met één of meer bijbehorende bouwwerken (garage, schuur, tuinhuis). De kaprichting van het hoofgebouw (en bij voorkeur de bijbehorende gebouwen) is evenwijdig aan de dijk. De uitstraling en architectuur van de gebouwen op het erf is op elkaar afgestemd. Omdat het belangrijk is dat de bebouwing met beplanting is ingepast en het beeld niet domineert, is de kleur wit niet toegestaan.

Dijkwoning (hoofgebouw)

De dijkwoning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap in de vorm van een zadeldak. De richting van de kap volgt de dijk. De woning mag bestaan uit maximaal twee in elkaar geschoven volumes. Het 'tweede volume' heeft ook een zadeldak dat de richting van de dijk volgt.

Het bijbehorende bouwwerk van de dijkwoning kan of geïntegreerd worden in het 'tweede volume' van het hoofgebouw, of het staat op afstand, volledig los van het hoofgebouw.

Er mogen dakkapellen worden geplaatst. Deze ogen als toevoeging en domineren het niet. Dat betekent dat de dakkapel losstaat van de nok en goot, zodat deze zichtbaar blijven, met minimaal 0,5 m tussenruimte (horizontaal gemeten). De dakkapellen blijven ook los van de zijgevel. De schoorsteen is een toevoeging die zichtbaar mag zijn in de kopgevel.

Erfinrichting en beplanting

De randen van het dijkerf zijn (deels) beplant met hagen. De beplanting aan de voorzijde (soort en uitstraling) is meer gecultiveerd. Aan de zij- en achterkant bestaat de beplanting uit inheemse soorten met een landschappelijke uitstraling.

Erftoegang

De kavel van de dijkwoning heeft samen met de naastgelegen woningen dijkwoningen een gecombineerde toegang.

Het coulissencluster

Het coulissencluster als geheel

De bebouwing en beplanting van het coulissencluster ogen (van buitenaf) als een geheel. De door groen gedomineerde uitstraling van het gehele cluster staat voorop. De beplanting waaruit de coulissen bestaan, bestaat uit inheemse soorten zoals elzen, meidoorn, wilgen, populieren.

Bebouwing (kavel coulissewoning)

De bebouwing bestaat uit (maximaal) één hoofgebouw, in de vorm van een coulissewoning en één of meer bijbehorende bouwwerken (garage, schuur, tuinhuis). De kaprichting van het hoofgebouw en de bijbehorende gebouwen is of evenwijdig aan, of haaks op de dijk. De uitstraling en architectuur van de gebouwen op de kavel is op elkaar afgestemd. Omdat het belangrijk is dat het landschap (en niet de bebouwing) domineert, is de kleur wit niet toegestaan.

Coulissewoning (hoofgebouw)

Een coulissewoning is vormgegeven als een robuuste schuur, verscholen in het groen. De woning bestaat uit een helder niet-samengesteld bouwvolume (zonder aan- of uitbouwen). Het bijbehorende bouwwerk van de coulisse woning is of volledig geïntegreerd (en dus als eigen volume niet zichtbaar) in het bouwvolume van de woning, of het staat op afstand, volledig los van het hoofgebouw.

Het bouwvolume bestaat uit één laag met een kap. De uitstraling van de woning is eenvoudig. Dat betekent een strakke sobere vormgeving met platte vlakken, geen ornamenten, geen daklijsten en geen of onzichtbare dakgoten.

Het bouwvolume van kan op meerdere manieren worden 'verbijzonderd', waarbij de traditionele, symmetrische schuurvorm zichtbaar blijft. Dat kan bijvoorbeeld door:

- het maken van grote (doorlopende) glasvlakken in kap en/of gevel
- het terugleggen van de (kop)gevel
- het halen van een 'hap' uit het bouwvolume
- het toevoegen een grotere, samengestelde 'dakkappel' aan één zijde van de woning. Dit dakelement mag het beeld niet domineren, benadrukt de richting en maat van de kap en staat los van de kopgevels. Individuele, losse dakkapellen zijn niet toegestaan.

- Schoorstenen worden gezien als toevoegingen, en domineren het beeld niet. Ze steken uit het dakvlak en maken geen deel uit van de kopgevel.

Erfinrichting en beplanting

De randen van de afzonderlijke kavels zijn beplant met dezelfde inheemse soorten als de coulisse

Erftoegang

De kavels worden ontsloten middels een gezamenlijk ontsluitingspad. Dit pad ontsluit tevens de gronden met een agrarische bestemming.

Gecombineerde schuur/stal (bijbehorend bouwwerk)

Dit bouwvolume betreft een bijbehorend bouwwerk van de bestaande (voormalige tuinders-) woning onderaan de Noldijk. Het bouwvolume is onderdeel van het coulissecluster en ligt dus, net als de coulissewoningen, verscholen in het groen. Net als de coulissewoningen bestaat dit bouwwerk uit een helder niet-samengesteld bouwvolume (zonder aan- of uitbouwen).

Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken kavedijkkerf en kavels coulissecluster

Hoofdgebouw

- Footprint: maximaal 125 m²*
- Inhoud: 650 m³*
- Kapvorm: zadeldak
- Verhouding goot-/nokhoogte: goothoogte = maximaal 0,45 x nokhoogte
- Goothoogte: maximaal 3,5 m
- Dakhelling: tussen 45°-55°
- Nokhoogte: afhankelijk van dakhelling, goot hoogte en woning-/gebouwbreedte

Bijbehorend(e) bouwwerk(en)

- Footprint: maximaal 75 m²*
- Kapvorm: zadeldak
- Goothoogte: maximaal 2,5 m
- Dakhelling: gelijk aan het hoofdgebouw

Het is toegestaan om het oppervlak van een bijbehorende bouwwerk (deels) te integreren in het hoofdgebouw. Voor het gedeelte van de bijbehorende bebouwing dat onderdeel wordt van het hoofdgebouw geldt een (rekenkundige) bouwhoogte van 3 meter. Het volume van het hoofdgebouw

wordt in zo'n geval dus groter (tot maximaal 875 m³). De totale footprint van het hoofdgebouw en de bijbehorende bebouwing blijft in alle gevallen maximaal 200m²*

Bijbehorend bouwwerk bij bestaande woning Noldijk.

- Footprint: maximaal 150 m²
- Kapvorm: zadeldak
- Verhouding goot-/nokhoogte: goothoogte = maximaal 0,45 x nokhoogte
- Goothoogte: maximaal 3,5 m
- Dakhelling: tussen 45°-55°
- Nokhoogte: afhankelijk van dakhelling, goot hoogte en gebouwbreedte

Aanvullende informatie

Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De handreiking *Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit* is een inspiratiekader voor de architectuur en de inrichting en beplanting van het dijkkerf en het coulissecluster (met name hoofdstuk 6.1 dijkwoning en 6.4 polders met coulissen). Dit document is te downloaden op <http://www.mooijssselmonde.nl/meer-informatie>.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan *RvR Noldijk* is van toepassing (Imro-code:). Het volledige bestemmingsplan is te downloaden via internet <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Vergunningsvrijbouwen

De voorwaarden voor vergunningvrijbouwen vindt u op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/inhoud/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen>.

* Deze afmetingen gelden voor 1 ruimte voor ruimte-eenheid

Referentiebeelden bebouwing

referentiebeelden dijkwoning, onderaan de dijk



referentiebeelden woning coulissecluster



Referentiebeelden beplanting

referentiebeelden beplanting dijkerf



referentiebeelden beplanting coulissecluster



Bijlage 1. landschappelijke beplanting - aanplant en assortiment

Richtlijnen aanplant

Heesters:

Minimale hoogte = 100/125 cm, met een plantafstand van 0.70 x 0.70 meter (opmerking; hierdoor is het snel dicht, bij uitval minder dan 5% is herplant niet nodig.)

Bomen:

Minimale stam-omtrek 18/20 cm (op hoogte 1.30 m) met drie palen bij de voet.

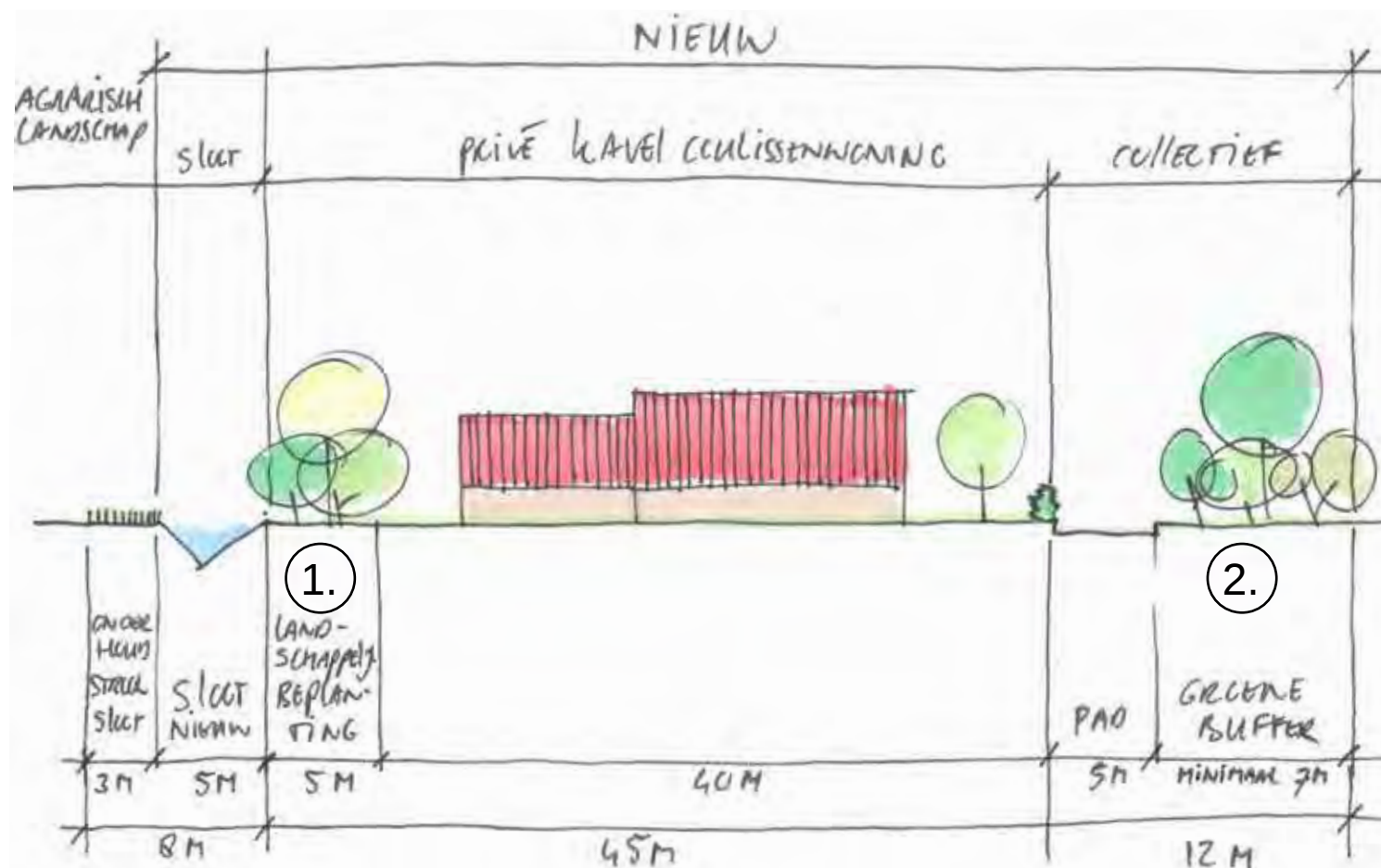
Assortiment landschappelijke beplanting t.p.v. overgang kavel-agrarisch landschap (Zie 1. in pricipeprofiel)

Heesters:

- 20% Meidoorn / Crataegus monogyna
- 30% Sleedoorn / Prunus spinosa
- 10% Hondсроos / Rosa canina
- 10% Egelantier / Rosa rubiginosa
- 10% Kornoelje / Cornus mas
- 10% Vlier / Sambucus nigra
- 10% Krentenboompje / Amelanchier lamarckii

Bomen:

- Hulst/ Ilex Aquifolium
- Iep / Ulmus Clusius
- [knot] Wilg Salix viminalis of Salix alba



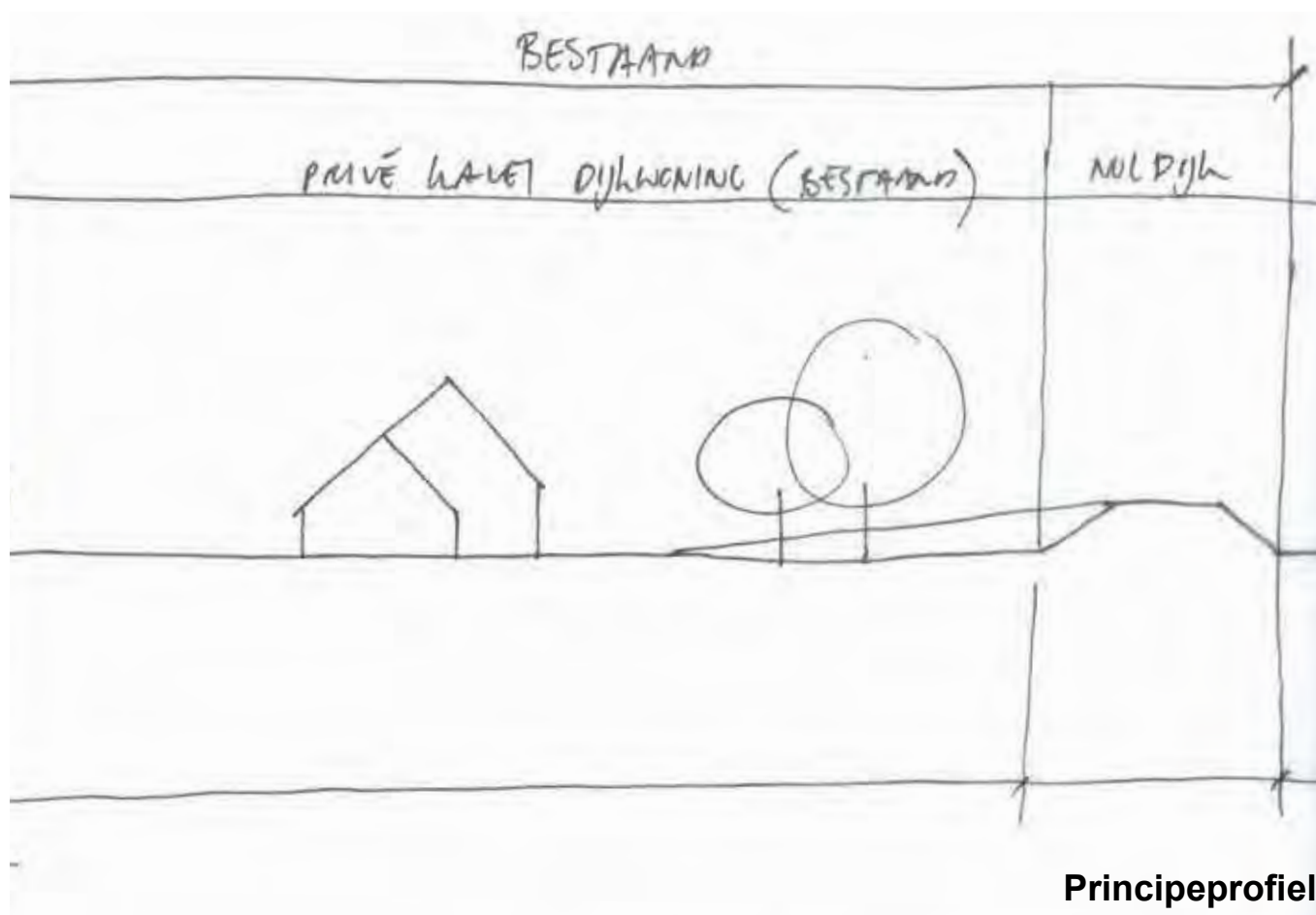
Assortiment groene buffer tussen nieuw pad en achtertuinen bestaande dijkwoningen (Zie 2. in principeprofiel)

Heesters:

- 40% Meidoorn / *Crataegus monogyna*
- 30% Sleedoorn / *Prunus spinosa*
- 10% Veldesdoorn / *Acer campestre*
- 5% Hondsroos / *Rosa canina*
- 5% Vlier / *Sambucus nigra*
- 5% Hulst/ *Ilex Aquifolium*
- 5% Krentenboompje / *Amelanchier lamarckii*

Bomen:

- Iep *Ulmus Clusius*
- Esdoorn
- Wilg / *Salix viminalis* of *Salix alba*



Principeprofiel



