



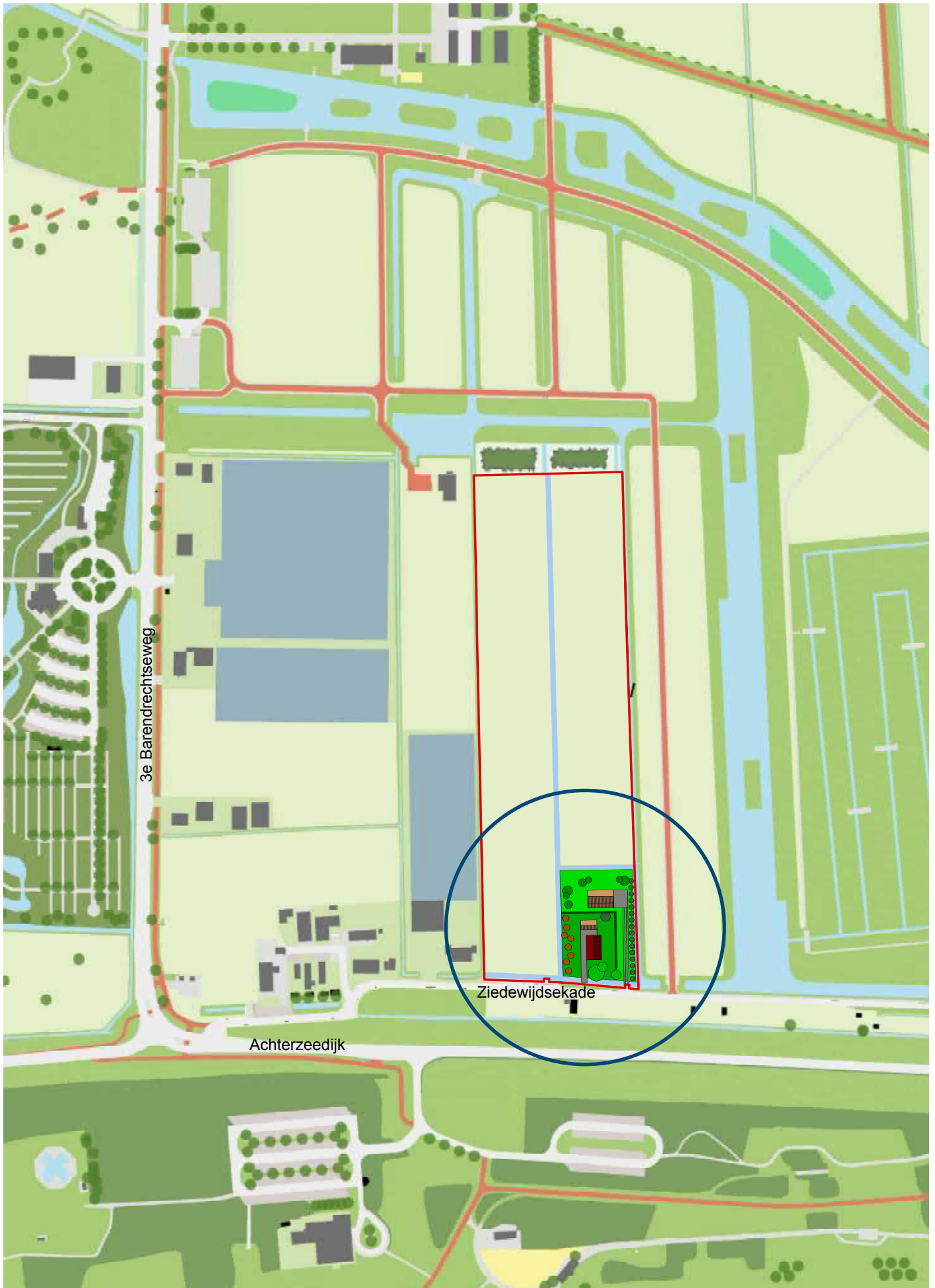
ZUIDVLEUGEL
DELTAPOORT

Kavelpaspoort Ruimte voor ruimte

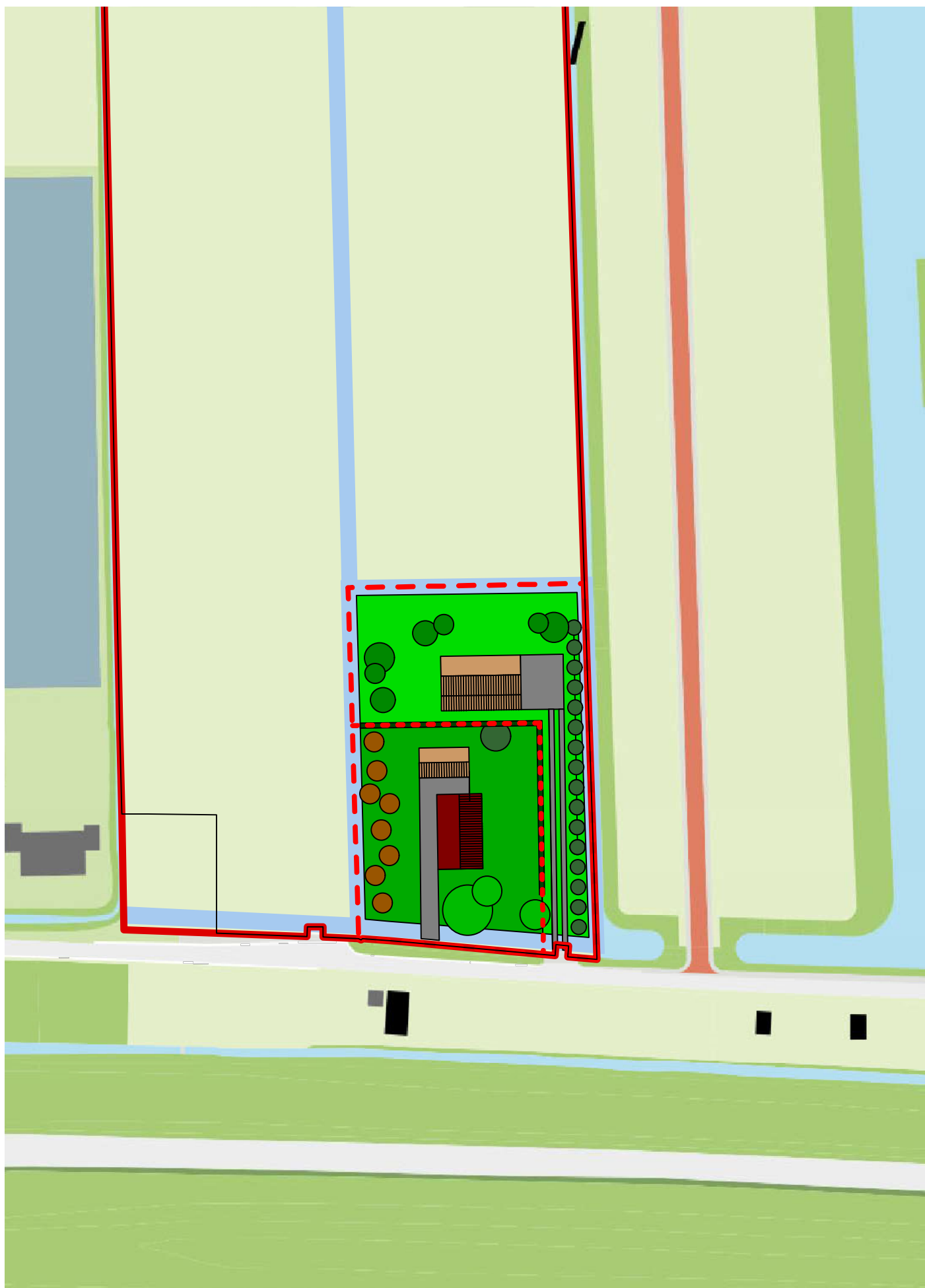
Erf Ziedewijdekade (voorheen kas Ammerlaan) - 20-03-2019



Situatie Zuidpolder



Inpassingsschets - inzoom (1:1000)



Referentiebeelden bebouwing en beplanting



Polderboerderij (hoofdgebouw poldererf)



Schuurwoning (bijgebouw poldererf)



Polderwoning (hoofdgebouw poldererf)



Schuurwoning (bijgebouw poldererf)



Woordenlijst

Het erf als geheel

Erf

Het geheel van bebouwing, buitenruimte en beplanting van een (of meer individuele) kavel(s) in het buitengebied. Het erf bestaat uit een 'voor erf' (formele, representatieve gedeelte aan de weg) en een 'achter erf' (informele, functionele gedeelte in het landschap).

Representatief (hoofd)gebouw

Het belangrijkste gebouw (woning/woongebouw) op het (voor)erf

Bijgebouwen

Het geheel van schuren en stallen op het (achter)erf

Bouwvlak

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

De individuele kavel

Kavel

De grond waarop een individuele woning staat. Een kavel kan onderdeel zijn van een erf

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 kavelrichting een naastgelegen kavel of openbare 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 verschillende ruimte voor ruimte-eenheden samen te voegen tot een grotere woning, of juist op te delen in verschillende kleinere woningen

Woningtypen

Polderwoning/-boerderij

Het (enige) formele, representatieve hoofdgebouw van een erf, rijker gedetailleerd en gematerialiseerd dan de bijgebouwen op het erf (doorgaans uitgevoerd in metselwerk met een rieten kap of keramische pannen). De polderwoning/-boerderij is gesitueerd op het voor erf.

Schuurwoning

Een woning met de eenvoudige uitstraling en architectuur van een bijgebouw (doorgaans) uitgevoerd in (combinatie met) houtendelen, en/of andere lichte materialen. De schuurwoning is gesitueerd op het achter erf.

Toelichting

Het erf

Binnen dit kavelpaspoort is het zowel mogelijk om:

- het (voor en achter)erf als 1 individuele kavel te beschouwen en de 2 ruimte voor ruimte-eenheden samen te voegen tot 1 grotere woning;
- het voor- en achtererf als 2 individuele kavels te beschouwen, elk met een ruimte voor ruimte-eenheid.

De bebouwing en beplanting (ogen (van buitenaf) als een samenhangend geheel. De uitstraling van het gehele erf staat voorop, ongeacht het aantal kavels dat zich op het erf bevindt.

Bebouwing

De bebouwing op een erf bestaat uit meerdere gebouwen. Het erf heeft (maximaal) één representatief ogend hoofdgebouw (polderwoning of -boerderij).

De overige bebouwing heeft de uitstraling van een bijgebouw (zoals schuurwoning, wagenschuur, kapschuur). De uitstraling en architectuur van de gebouwen is op elkaar afgestemd. Het representatieve gebouw onderscheidt zich van de bijgebouwen door rijkere detaillering en materiaal gebruik. De bijgebouwen ogen eenvoudiger.

Ook als het erf uit meerdere individuele kavels bestaat, geldt voor iedere kavel afzonderlijk dat de bebouwing uit één hoofdgebouw met een (of meer) bijbehorend(e) bouwwerk(en) kan bestaan.

Hoofdgebouw (polderwoning, -boerderij, schuurwoning)

- 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, goothoogte en woning-/gebouwbreedte
- Kaprichting:
 - polderwoning/-boerderij: evenwijdig aan de kavelrichting van de polder/'haaks' op de weg
 - schuurwoning: evenwijdig aan of haaks op de kavelrichting van de polder

Bijbehorend bouwwerk

- Footprint: maximaal 75 m²*
- Kaprichting: bij voorkeur evenwijdig aan de verkavelingsrichting van de polder, anders haaks daarop.
- Kapvorm: zadeldak
- Goothoogte: maximaal 2,5 m
- Dakhelling: gelijk aan het hoofdgebouw

Het is toegestaan om het bijbehorende bouwwerk te

integreren in het hoofdgebouw. In dat geval geldt voor het gehele bouwvolume:

- Footprint: maximaal 200m²*
- Inhoud: maximaal 875 m³*

Erfinrichting en beplanting

Het erf is omrand met een sloot en bestaat uit een representatief voorerf aan de weg en een meer functioneel ogend achtererf richting het landschap. De randen van het erf zijn (deels) beplant. De beplanting (soort en uitstraling) aan de voorzijde is meer gecultiveerd. Aan de zij- en achterkant bestaat de beplanting uit inheemse soorten met een landschappelijke uitstraling. (Gebruik geen conifeer.) Dit betekent voor de individuele kavels op het erf, dat er geen of een groene erfafscheiding wordt toegepast wanneer deze grenst aan de openbare weg en/of het omliggend landschap.

De nieuwe erfbeplanting dient geschikt te zijn als schuilplek voor de huismus. Een erfafscheiding van beplanting biedt hier mogelijkheden toe, maar ook het planten van enkele struikgroepen (eventueel in combinatie met een enkele boom) of gevelbeplanting kunnen toegepast worden. Daarnaast dient ook de nestgelegenheden op de juiste wijze aangeboden te worden.

Erftoegang

Het erf heeft maximaal 2 toegangen: één formele hoofdtoegang met een representatieve uitstraling (naar het voorerf) en één bescheiden vormgegeven neventoegang (naar het achtererf).

Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De handreiking *Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit* is een inspiratiekader voor de architectuur en de inrichting en beplanting van het erf (met name hoofdstuk 6.3 open polders). Dit document is te downloaden op <http://www.mooijssselmonde.nl/meer-informatie>.

Bestemmingsplan

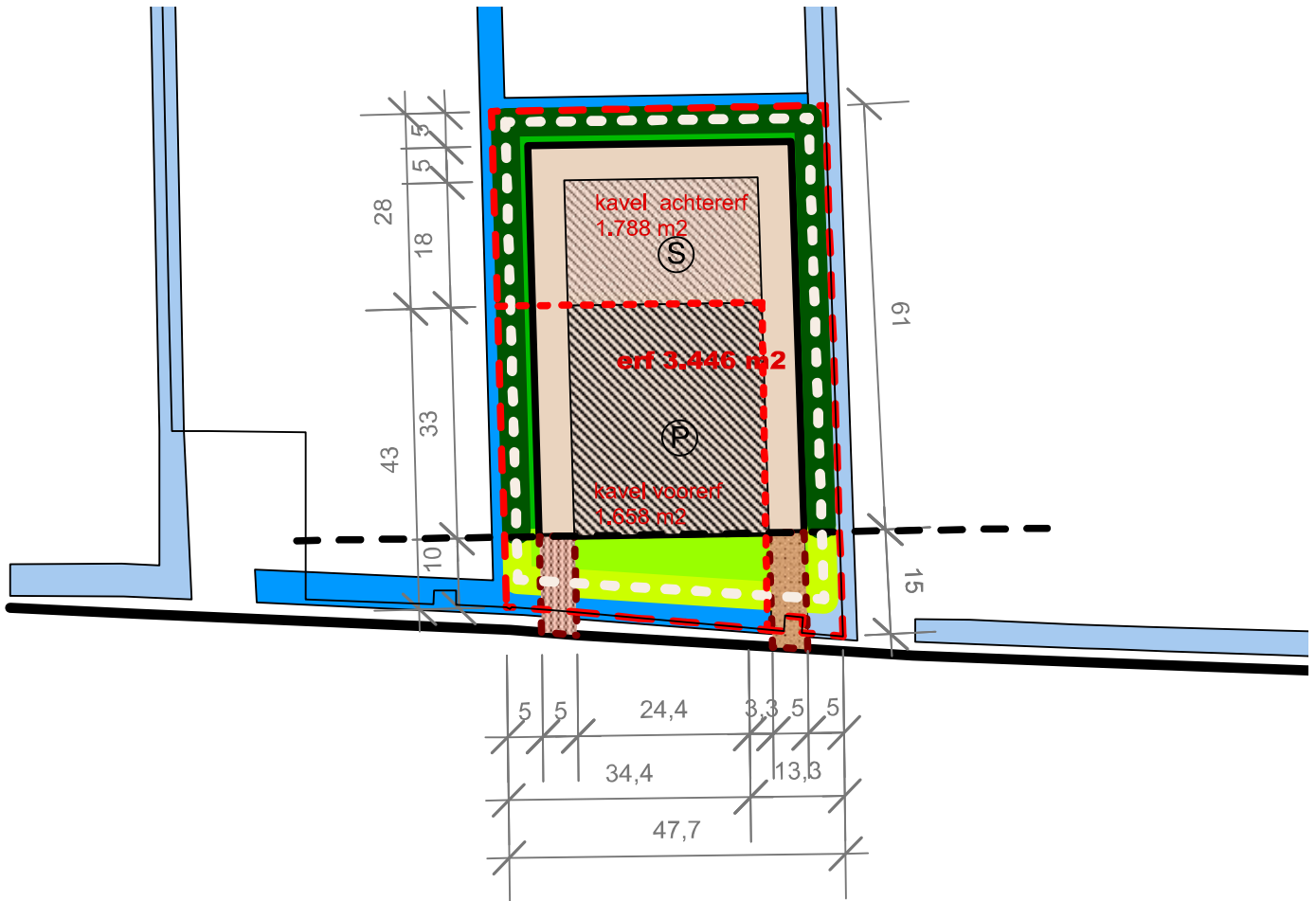
Het (ontwerp) bestemmingsplan 'Erf Ziedewijdsekade, voorheen kas Ammerlaan' (NL.IMRO.0489. BPZUR20190003-VI01) is (na vaststelling) van toepassing. Het volledige bestemmingsplan is te downloaden via internet <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

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 één ruimte-eenheid

Kaart



Het erf



contour erf (te beschouwen als samenhangend geheel)

Bebouwing



bouwvlak, waarbinnen de bebouwing is gesitueerd



bouwvlak waarbinnen het 1e hoofgebouw gesitueerd kan worden



hoofgebouw in de vorm van een polderwoning/-boerderij



bouwvlak waarbinnen het 2e hoofgebouw gesitueerd kan worden



hoofgebouw in de vorm van een schuurwoning

Erfinrichting en -beplanting



voor erf (voortuin)



achter erf (achtertuint)



geen of erfafscheiding met beplanting $h < 1$ meter



geen of erfafscheiding met beplanting

Water



bestaande sloot



nieuw te graven sloot

Erftoegang



hoofdtoegang erf (inrit kavel voor erf) - nieuw



neventoegang erf (inrit kavel achter erf) - bes

Overig



contour wegprofiel Ziedewijdssekade



verplichte voorgevellijn 1e hoofgebouw



erfgrens

erf m²

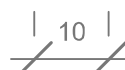
totaal oppervlak erf



indicatieve kavelgrens (in het geval van 2 woningen)

kavel m²

indicatief oppervlak kavel



maatvoering in meters