



Kavelpaspoort
3e Barendrechtseweg 545

september 2023



Luchtfoto van de locatie met de kavel met rode lijn aangegeven

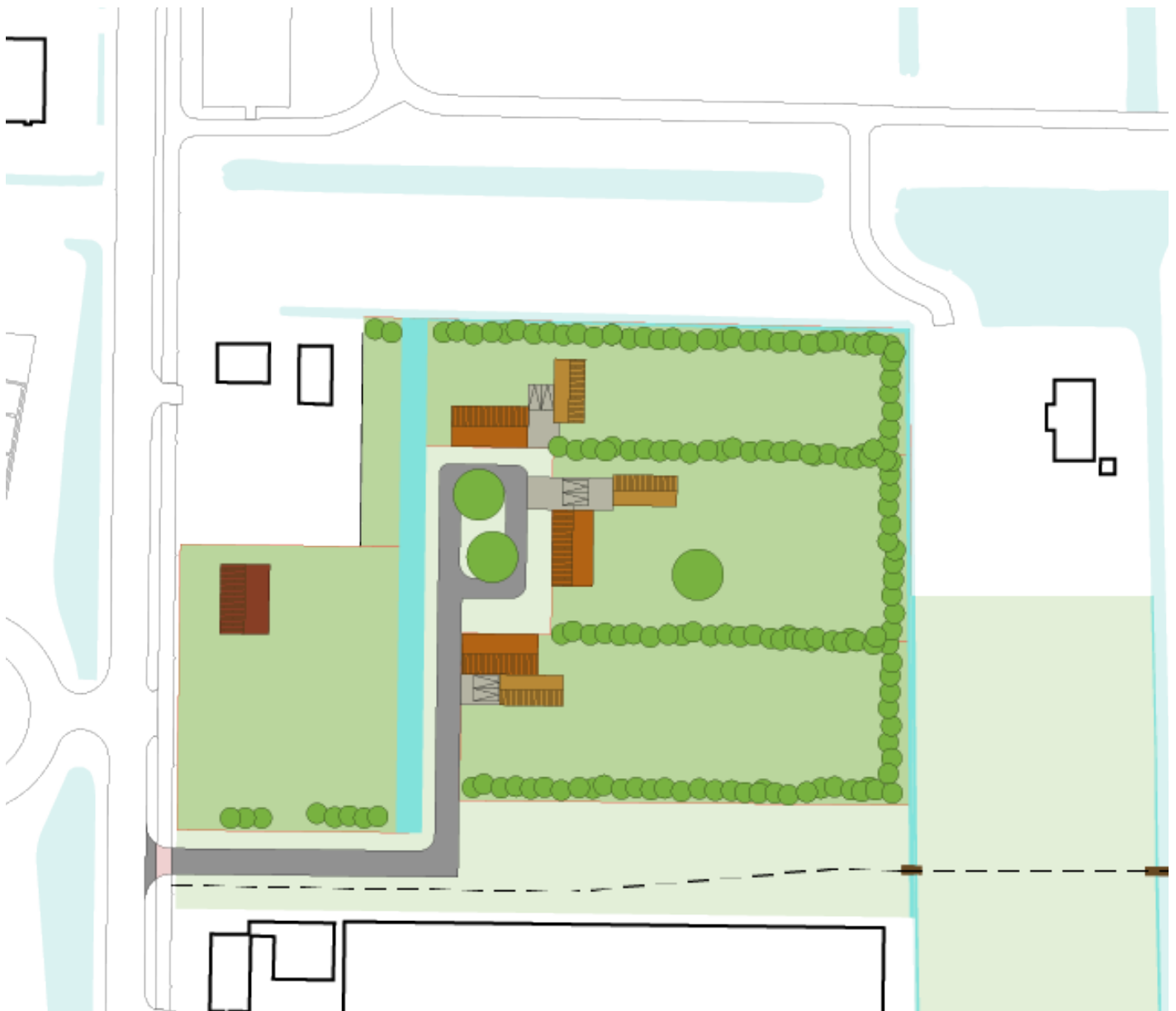
De kavel ligt in het buitengebied van Barendrecht en is onderdeel van de Zuidpolder. De Zuidpolder is de afgelopen jaren ontwikkeld tot een natuur- / recreatiegebied. Dit zal in de komende jaren nog verder vorm krijgen aan de westzijde van de 3e Barendrechtseweg.

Langs de 3e Barendrechtseweg liggen een aantal bijzondere voorzieningen. De Kleine Duiker is een kinderboerderij. Tegenover de kavel ligt de begraafplaats Den Ouden

Dijk en op de hoek van de Kilweg en de Barendrechtseweg ligt de natuurspeelplaats Barend Bos. Deze functies voegen zich naar het omringende buitengebied.

Herontwikkeling van de kavel wordt gebruikt om de beleving van het buitengebied te versterken. Als kader is hiervoor de Gebiedsvisie 3e Barendrechtseweg opgesteld. Dit kavelpaspoort is een uitwerking van deze visie.

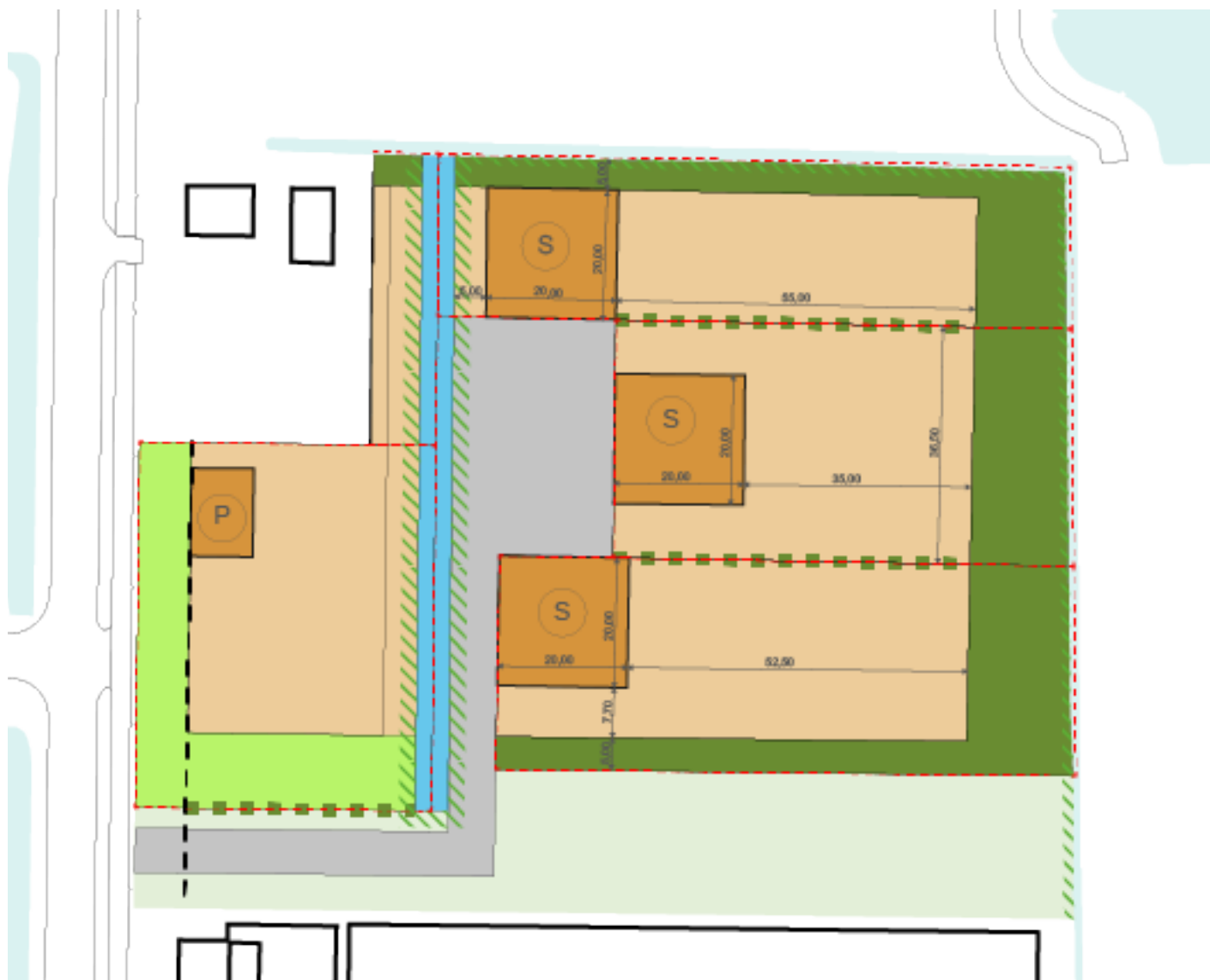
Inpassingsschets



Mogelijke uitwerking

De kas op de kavel zal worden gesloopt en daardoor komen rechten vrij om woningen te bouwen. De goede inpassing van nieuwe woningen in het landschap is een randvoorwaarde om de woningen toe te staan. De randen van de nieuwe kavels moeten worden ingeplant.

Aan de zuidzijde van de huidige kavel blijft er zicht op het achterliggende landschap. Er komt een aansluiting op het recreatienetwerk door een wandelpad aan te leggen. De kas van de burens wordt door het aanplanten van een bomenrij aan het zicht onttrokken.



Legenda

Bebouwing

- Bouwvlak voor het hoofdgebouw
- Bouwvlak voor aan- en bijgebouwen
- S Hoofdgebouw in de vorm van een schuurwoning
- P Hoofdgebouw in de vorm van een polderwoning

Erfinrichting en beplanting

- Voor- en zijtuin
- Landschappelijke inkadering
- Erfafscheiding met beplanting
- Open te houden
- Toegang tot erf

Water

- Bestaande sloot
- Nieuw te graven sloot

Overig

- Nieuwe kavelgrenzen
- Maatvoering in meters

Het erf

De kavels worden omgeven door hoge beplanting die ervoor zorgt dat de bebouwing een 'groen eiland' binnen de Zuidpolder wordt. De bebouwing valt weg tegen de beplanting en wordt niet dominant in het landschap.

Erfinrichting en beplanting

De kavels zijn grotendeels omgeven met een sloot. Aan de zijde van het landschap worden de kavels beplant. Aan de zij- en achterkant bestaat de beplanting uit inheemse soorten met een landschappelijke uitstraling. Gebruik geen conifeer.

De nieuwe beplanting dient geschikt te zijn als schuilplek voor de huismus. Een erfscheiding 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 nestgelegenheid op de juiste wijze aangeboden te worden.

Erftoegang

Het erf heeft 1 gezamenlijke toegang voor de kavels. Een publiek toegankelijke toegang kan hierop aansluiten of als apart pad toegevoegd worden.

Bebouwing

De bebouwing in de Zuidpolder kent een heldere verdeling. Langs de weg staan polderwoningen, achterop het erf staan schuren. Nieuwe gebouwen voegen zich naar dit landschap en woningen die verder het landschap in liggen worden vormgegeven als schuurwoningen. De uitstraling en architectuur van de gebouwen is op elkaar afgestemd.

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, goothoogte en woning-/gebouwbreedte
- Kaprichting:
 - polderwoning: evenwijdig aan 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*

* Deze afmetingen gelden voor één ruimte-voor-ruimte-eenheid

Referentiebeelden



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 kavelflucht 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

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 is gesitueerd op het voor erf.

Schuurwoning

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

Meer informatie

Gebiedsvisie 3e Barendrechtseweg

De Gebiedsvisie 3e Barendrechtseweg is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2022 en is digitaal te raadplegen via het raadsinformatiesysteem:

https://barendrecht.raadsinformatie.nl/vergadering/958739#ai_6622488

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

Voor het realiseren van woningen moet een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) gemaakt worden. Het huidige 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>.

