

Kavelpaspoort

Noldijk 181

2-10-2019



Context



Woordenlijst

Het erf als geheel

Dijkerf

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

Representatief (hoofd)gebouw

Het belangrijkste gebouw (woning/woongebouw) op het erf

De individuele kavel

Kavel

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

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

Bijgebouwen

Het geheel van schuren en stallen op een erf

Erfafscheiding

De afbakening van een kavelrichting een naastgelegen kavel of openbare ruimte

Woningtypen

Dijkwoning

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

Schuurwoning

Een woning met de eenvoudige uitstraling en architectuur van een bijgebouw (doorgaans) uitgevoerd in (combinatie met) houtendelen, en/of andere lichte materialen

Toelichting

Karakter locatie

Het kavel ligt met de voorzijde aan de Noldijk. Hier is ook een monumentale dijkwoning te vinden. Deze boerderij komt uit de 17^e eeuw. Aan de achterzijde grenst het kavel aan de Waal. Afgelopen periode zijn er aan de westzijde een aantal woningen op en onderaan de dijk gebouwd. Deze woningen hebben een gedeeld erf.

Ontwikkeling

In het plan is voorzien in de bouw van 1 woning onderaan de dijk. Deze bebouwing moet ruimtelijke een samenhangend geheel zijn met de dijkwoning. Rondom het kavel zijn er ook ontwikkelingen. Het naastgelegen kavel zal op termijn bebouwd worden met 1 woning. Vanuit de gemeente is er een wens om langs de Waal een openbaar pad te realiseren. Deze loopt bij voorkeur langs het gemaal en sluit hier aan op de dijk.

Erf

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.

Karakteristiek bebouwing

De monumentale dijkwoning ligt bovenaan de dijk en is onderdeel van het dijkerf wat ontstaat met de ontwikkeling van Noldijk 181. Het dijkerf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gezamenlijk erf en opgang. Bebouwing onderaan de dijk is ondergeschikt en volgt de richting van het landschap. Het type woning is een schuurwoning.

Uitgangspunten hoofdgebouw

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

Bijbehorend bouwwerk

- Footprint: maximaal 75m²
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: bij voorkeur evenwijdig aan de verkavelingsrichting, anders haaks daarop.
- Goothoogte: maximaal 2,5m
- 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 bestaat uit twee kavels. De ene behorend bij de dijk. De andere een kavel gelegen aan de Waal. De randen van het erf zijn (deels) beplant. Aan de zij- en achterkant bestaat de beplanting uit inheemse soorten met een landschappelijke uitstraling. (Gebruik geen conifeer.)

Erftoegang

De 2 kavels delen een ontsluiting via de dijk waarbij er op eigen terrein geparkeerd wordt.

Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit is een inspiratiekader voor de architectuur en de inrichting en beplanting van het dijkerf (met name hoofdstuk 6.1 Dijkenlandschap).

Dit document is te downloaden op: <http://www.mooijssselmonde.nl/meer-informatie>.

Bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Zuidrand. Het kavel is volledig bestemd met de bestemming wonen - Lintbebouwing. Hierbinnen is maar 1 bouwvlak aangegeven namelijk ter hoogte van de monumentale dijkwoning. Over de te volgen procedure voor het realiseren van de woning dient in overleg met de gemeente gegaan te worden. Het volledige bestemmingsplan is te downloaden via internet: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Kaart

