



ZUIDVLEUGEL
DELTAPOORT

Kavelpaspoort **Ruimte voor ruimte**

Van Kooten- conceptversie 14-10-2015



Situatie (locatieschets intentieovereenkomst)



Woordenlijst

Het erf als geheel

Erf

Het geheel van bebouwing, buitenruimte en beplanting van een (of meer kavels) in het buitengebied

Representatief (hoofd)gebouw

Het belangrijkste gebouw (woning/woongebouw) op het erf

Bijgebouwen

Het geheel van schuren en stallen op een 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)

Schuurwoning

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

Toelichting

Het 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.

Bebouwing

De bebouwing op een erf bestaat uit meerdere gebouwen. Het erf heeft (maximaal) één representatief ogend hoofgebouw (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 indien het erf uit meerdere individuele kavels bestaat geldt dat de bebouwing van iedere kavel dat de bebouwing uit één hoofdgebouw en één of meer bijbehorende bouwwerken 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, goot hoogte en woning-/gebouwbreedte
- Kaprichting: evenwijdig aan de kavelrichting van de polder (niet evenwijdig aan de weg)

Bijbehorende bouwwerken

- Footprint: maximaal 75 m²*
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: bij voorkeur evenwijdig aan de verkavelingsrichting van de polder, anders haaks daarop.
- 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 200 m²*
- Inhoud: maximaal 875 m³*

Wanneer de bestaande tuinderswoning wordt gesloopt en herbouwd, gelden de bebouwingsprincipes en woningtypen zoals die op de kaart zijn aangegeven.

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.

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>.

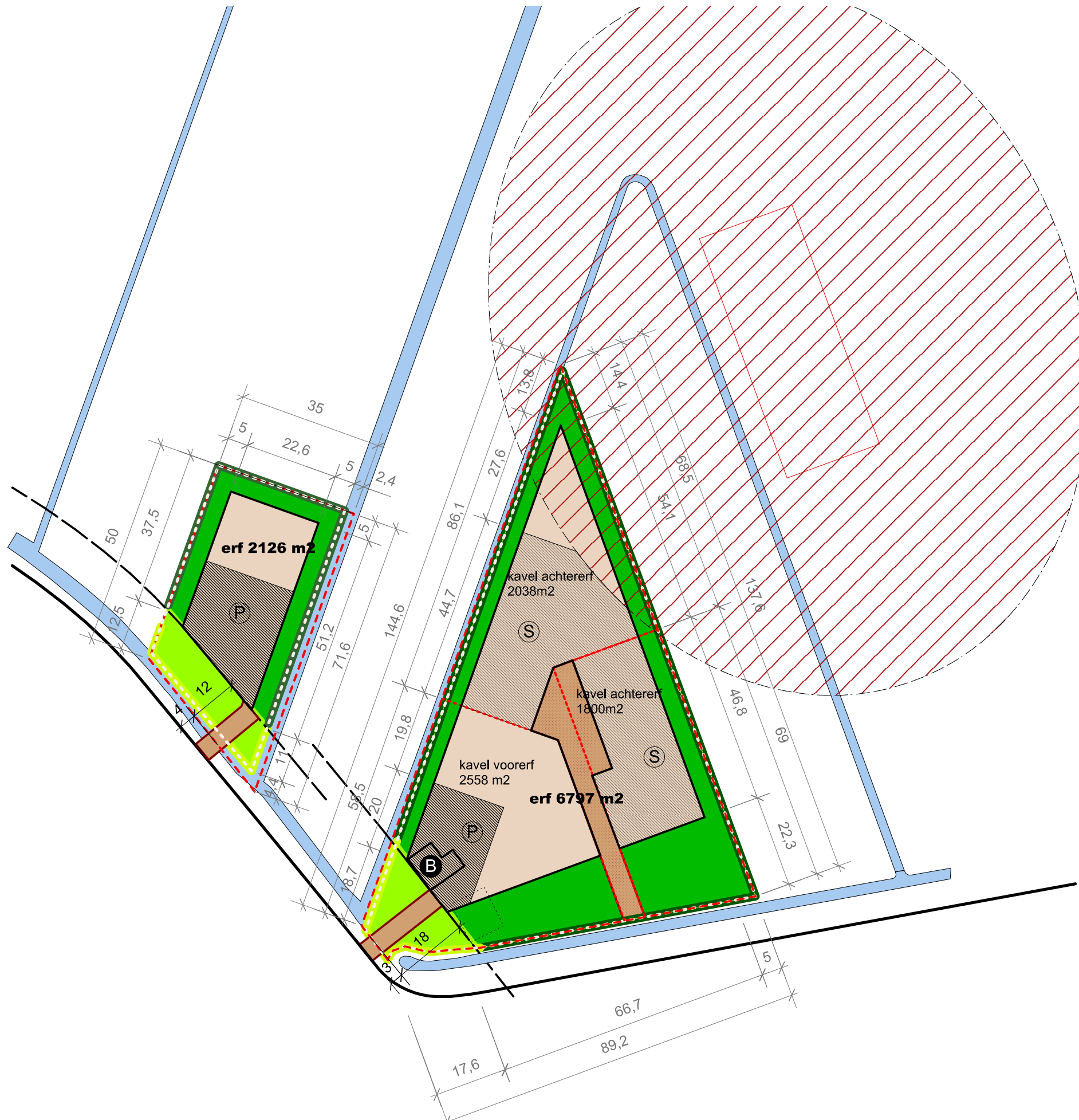
Bestemmingsplan

Het (ontwerp) bestemmingsplan NAAM is (na vaststelling) van toepassing. Het volledige bestemmingsplan is te downloaden via internet <http://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 voor ruimte-eenheid



Het erf

 contour erf (te beshouwen als
samenhangend geheel)

Bebouwing

 bouwvlak, waarbinnen de bebouwing is gesitueerd

 bouwvlak waarbinnen het 1e
hoofgebouw gesitueerd kan worden

(P) hoofgebouw in de vorm van een
polderwoning/-boerderij

 bouwvlak waarbinnen overige hoofgebouwe
gesitueerd kunnen worden

Ⓢ hoofdgebouw in de vorm van een schuurwoning

 contour bestaande tuinderswoning

 contour bijbehorende bebouwing
bestaande tuinderswoning

Erfinrichting en -beplanting

voorerf (voortuin)

 achtererf (achtertuin)

geen of erfafscheiding met beplanting
h<1 meter

☐ geen of erfafscheiding met beplanting

 bestaande sloot

Erftoegang

 bestaande (hoofd)toegang erf (inrit
kavel voorerf)

 neventoegang erf (inrit kavel achtererf)

Overig

 milieucontour mestbak (indicatief)

 wegcontour Oudelande

— — verplichte rooilijn
polderwoning/-boerderij

erfgrens

erf m2 totaal oppervlak erf

----- indicatieve kavelgrens (in het geval van meerdere woningen)

kavel m2	indicatief oppervlak kavel
----------	----------------------------

 maatvoering in meters