



Wonen op een boerenerf; 's Gravenweg 141

4 kavels te koop - kavelpaspoorten C&D

Versie 29-01-2015



Leeswijzer Kavelpaspoorten

Voor kavel C en D gelden afzonderlijke regels ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit en de bijbehorende bebouwingmogelijkheden. Hiervoor is per kavel een kavelpaspoort uitgewerkt. Voor het lezen van de kavelpaspoorten volgt een korte uitleg van de legenda en de vastgestelde beeldkwaliteit voor het gebied.

Perceelgrens	De perceelgrens is de eigendomsgrens van de betreffende kavel en begrenst de kavel.
Bouwvlak	Binnen het bouwvlak dient het hoofdvolume gerealiseerd te worden. Het maximaal te bebouwen oppervlak (bbo) in m2 is opgenomen in het kavelpaspoort.
Beschoeiing	De lijn van de aangebrachte beschoeiing is aangegeven op tekening en dient in stand gehouden te worden. Wanneer u deze wilt wijzigen dient een vergunning aangevraagd te worden.
Vloerpeil	Het vloerpeil van de woning is het peil waarop de beganegrondvloer ten opzichte van NAP minimaal dient te liggen. U moet dit peil aanhouden in verband met de drooglegging van het gebied.
Inrit	De toegang tot het kavel wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar. Vanaf de voor u aangelegde inrit mag u verharding aanbrengen naar eigen keuze.
Hekwerk	Deze lijn geeft aan waar het is toegestaan om desgewenst een hekwerk te plaatsen, deze zal ten alle tijden moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.



Beeldkwaliteitsplan

De ontwikkelaar heeft in samenwerking met de gemeente Capelle aan den IJssel het beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de onderstaande opsomming nemen wij u mee in de belangrijkste voorwaarden die hierin zijn opgenomen.

Historische belang

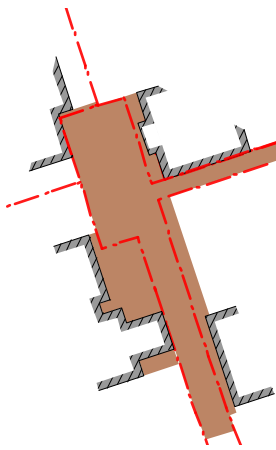
De kavels aan de 's Gravenweg 141 bevinden zich op een waardevolle locatie voor de culturele historie van het gebied. Het ensemble was opgebouwd uit de boerderij, de wagenschuur en bijbehorende andere schuren. Kenmerkend voor het boerderijtype is de clustering van de verschillende bouwmassa's rondom het binnenerf met een lange, bijna monumentale aanloop vanaf de 's Gravenweg, evenwijdig aan de lineaire structuur van het slagenlandschap die zo kenmerkend is voor de beeldkwaliteit van het gebied. Een belangrijk element van het bestaande ensemble is de losse positionering van de massa's rondom een erf waarbij zichtlijnen vanaf het landschap op een massa stuiten, doorlopende zichtlijnen worden voorkomen, terwijl vanaf het erf in elke richting het omliggende landschap waarneembaar is. In de nieuwe verkavelingsopzet is dit gegeven overgenomen, alle massa's hebben een duidelijk relatie met het binnenerf en zijn zodanig gepositioneerd dat een doorlopende zichtlijn wordt voorkomen, hierdoor wordt het kenmerkende beeld van een binnenplaats behouden.

Welstand

De woningen dienen door welstandscommissie getoetst te worden. Middels de specifieke voorschriften die hierna beschreven worden, hebben de potentiële kopers een hoge mate van flexibiliteit en ruimte om hun eigen woonwensen in te vullen. De kopers moeten maximale vrijheid ervaren, maar een aantal basisregels moet wel vastgelegd worden om excessen te voorkomen.

Boerenerf

Vanuit historisch perspectief zal het karakter van een erf met bijna direct aangrenzende bebouwing moeten worden gewaarborgd. De gebouwen aan de achterzijde van het boerderijperceel refereren in vorm en detaillering aan de typologie van woonschuren, waarmee een logisch geheel van een boerderijcomplex ontstaat. Bij het kavelpaspoort zijn verscheidene beelden toegevoegd om per kavel een impressie te geven van het te verwachten beeld.



Voorbeeld aan erf grenzende bebouwing

Bruto bebouwd oppervlakte (bbo)

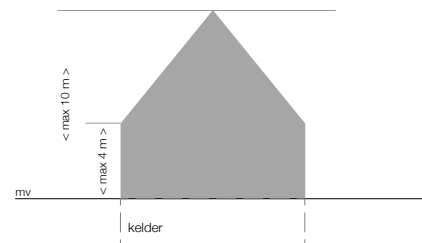
Het bebouwbaar oppervlak hoeft niet in één keer gebouwd te worden. Het bbo is gekoppeld aan de kavel en mag eventueel in de loop van de tijd in delen bebouwd worden. De oppervlakten zijn aangegeven in het kavelpaspoort en mogen in geen enkel geval overschreden worden.

Verticale bouwenvelop

Het volume en de architectuur zullen moeten voldoen aan de eerder genoemde regels voor het ensemble. De bebouwing kenmerkt zich door een schuur en stalachtige sfeer. Dit zal zich uitten in de vorm van de kap als zijnde zadeldak. Waarbij de kap zal worden geplaatst in de lengte richting van het landschap. Het volume mag maximaal 10 meter hoog worden.

Maximale bouw- en goothoogte

De maximale bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil woning en, is zoals opgenomen in het bestemmingsplan, 10 m. Het peil waarop de woning moet komen is weergegeven in het kavelpaspoort. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. Enkele afwijkende hoogteverschillen zijn toegestaan, mits het hoofdvolume duidelijk herkenbaar blijft. Het bouwen van een kelder is toegestaan, wanneer deze het beeld van de typologie niet verstoort en niet zichtbaar is vanaf het boerenerf.



Afstand tot erfrens

Het hoofdvolume dient minimaal 3,0 meter van de erfrens te staan. Dit is van toepassing op de erfrensen die een raakvlak hebben met naastgelegen kavels.

Bijbehorende bouwwerken

Alle bijbehorende bouwwerken, zoals aan-, uitbouwen en (losstaande) bijgebouwen dienen eenheid in architectuur en materiaal te kennen.





Polderlint

De aangebrachte beschoeiing is ter versterking van het poldergebied. Bij het toevoegen van bouwwerken, is het vereist deze beschoeiing niet aan te tasten en in stand te houden.

Het te bouwen werk zal in een evenwijdige strook van minimaal 3 meter vanuit de beschoeiing geplaatst moeten worden, om de open structuur in het polderlandschap te waarborgen.

Terrassen of vlonders bij de oever zijn niet toegestaan.

Parkeren op eigen erf

Om te voorkomen dat parkeren het beeld vanaf de 's Gravenweg zou ontsieren, zoals tevens verwoord in het beeldkwaliteitplan, zal het parkeren zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen rondom het binnenerf gepositioneerd moeten worden. Daarom wordt verlangd dat u op uw eigen kavel parkeert en eventuele voorzieningen hiervoor meeneemt in het ontwerp. U dient minimaal twee privé-parkeerplaatsen te realiseren.

Kleur- en materiaalgebruik

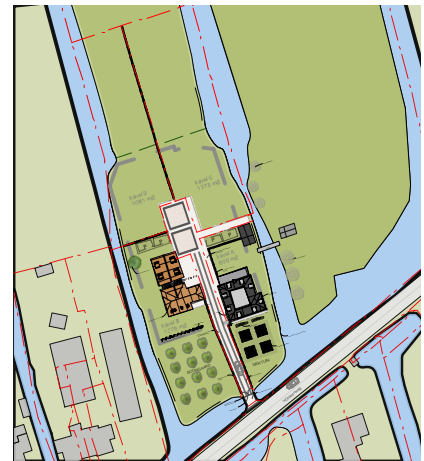
De keuzevrijheid voor kleur en materiaalgebruik is groot, maar dienen ingetogen en niet te confronterend te zijn met het historische en agrarische karakter van het perceel. Ten alle tijden zal de bebouwing tevens in kleur en materiaal ondergeschikt moeten zijn aan de boerderij gelegen aan de voorzijde van het perceel. Hierbij kan gedacht worden aan keramische dakpannen, aardse kleuren baksteen, zwart geteerde potdekseldelen, windveren, eenvoudige detaillering etc.

Erfafscheiding

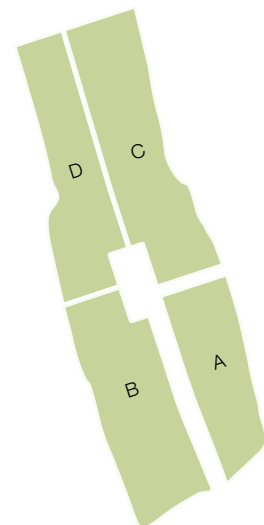
Om een hoogwaardige afwerking op lange termijn te garanderen zijn regels opgesteld voor de erfafscheidingen. Als koper moet u zich aan deze regels houden. Zo kan een groen hoogwaardige uitstraling worden gegarandeerd die past bij het karakter van het boerenerf. De inrichting van het gehele perceel is onontbeerlijk verbonden met het beeld van een boerenerf. Erfafscheidingen, bestrating en beplanting dienen allen in relatie tot het boerenerf te worden aangebracht. Er moet worden voorkomen dat er een beeld ontstaat van opgedeelde percelen met omzoomde tuinen. Toegangen tot de woningen zijn nagenoeg aan het erf gesitueerd zodat voortuinen worden voorkomen, welke afbreuk zouden doen aan de eenheid van het geheel. Erfafscheidingen worden waar nodig in het ontwerp meegenomen en bestaan uit beplanting en hekwerken die kenmerkend zijn voor het boerenerf. Ze mogen enkel en alleen aangebracht worden op de daarvoor aangegeven locaties, u bent verplicht deze te onderhouden en op hoogte te houden. Bepalend is dat er vanaf het binnenerf zichtlijnen blijven bestaan richting het omliggende landschap en dat vanaf de 's Gravenweg het zicht op hoge erfafscheidingen in de vorm van beplanting wordt beperkt.

Wonen op een boerenerf


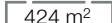


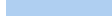


Kavel C schaal 1:500 kaveloppervlakte 1373 m²



situatie

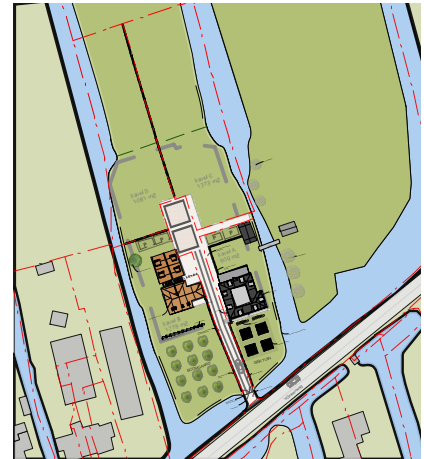


kavelverdeling

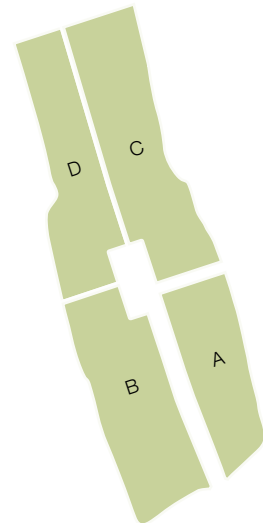
-  Kavelgrenzen
-  424 m² Bouwvlak max. 148m² bbo
-  Beschoeiing
-  Taludlijnen
-  Water
-  Erfbestrating
-  Mogelijke vorm

Wonen op een boerenerf





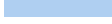


Kavel D schaal 1:500 kaveloppervlakte 1081 m²



situatie



kavelverdeling

-  Kavelgrenzen
-  440m² Bouwvlak max. 175m² bbo
-  Beschoeiing
-  Taludlijnen
-  Water
-  Erfbestrating
-  Mogelijke vorm