



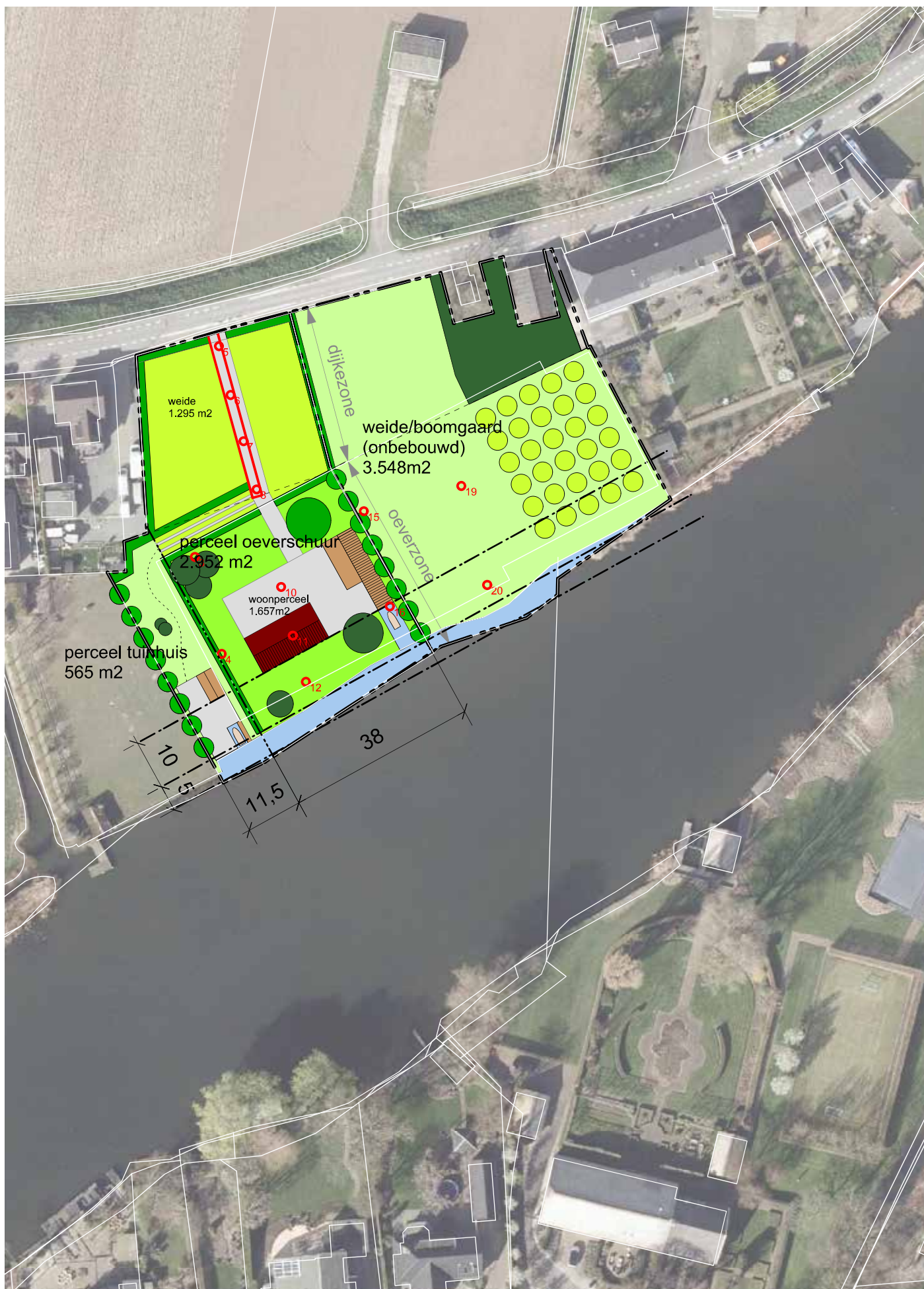
ZUIDVLEUGEL
DELTAPOORT

Kavelpaspoort Ruimte voor ruimte

IJsselstein- 24 november 2017



Locatieschets



Referentiebeelden



referentiebeelden bebouwing oeverzone



referentiebeelden inrichting en beplanting oeverzone

Het erf als geheel

Erf met oeverschuren

Het geheel van bebouwing, buitenruimte en beplanting van een (of meer kavels) in de oeverzone van de Waal, op afstand van de dijk.

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 dijkerf

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 de ruimte voor ruimte-eenheid op te delen in verschillende kleinere woningen

Woningtype

Oeverschuur

Een oeverschuur is een hoofdgebouw in de vorm van een schuurwoningen of kaswoning. Deze types verwijzen naar het van oudsher tuinachtige karakter van de oeverzone, zonder formele woningen. Het hoofdgebouw is daarom eenvoudig van vorm en detaillering en heeft een bescheiden karakter. Karakteristiek zijn de lichte materialen, zoals hout en glas.

Toelichting

Het erf

Het erf bestaat uit de kavel van de oeverschuur (bestaande uit een woonperceel op afstand van en een weide/veldje direct aan de dijk) en de kavel van het bestaande tuinhuis. (Dit is een tijdelijke situatie: op termijn zal de kavel van het tuinhuis onderdeel worden van de kavel van de oeverschuur). De bebouwing en beplanting ogen (van buitenaf) als een samenhangend geheel. De uitstraling van het gehele erf staat voorop.

Bebouwing (kavel oeverschuur)

De bebouwing bestaat uit (maximaal) één hoofgebouw, in de vorm van een oeverschuur en één of meer bijbehorende bouwwerken (garage, schuur, tuinhuis). De uitstraling en architectuur van de gebouwen op het erf is op elkaar afgestemd.

Hoofgebouw (oeverschuur)

- 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 of haaks aan de Waal

Bijbehorend(e) bouwwerk(en)

- Footprint: maximaal 75 m²*
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: evenwijdig of haaks aan de Waal
- Goothoogte: maximaal 2,5 m
- Dakhelling: gelijk aan het hoofgebouw

Het is toegestaan om een bijbehorende bouwwerk (deels) te integreren in het hoofgebouw. Voor het gedeelte van de bijbehorende bebouwing dat onderdeel wordt van het hoofgebouw geldt een (rekenkundige) bouwhoogte van 3 meter.

Het volume van het hoofgebouw wordt in zo'n geval dus groter (tot maximaal 875 m³). De totale footprint van het hoofgebouw en de bijbehorende bebouwing blijft in alle gevallen maximaal 200m²*

Erfinrichting en beplanting

De randen van het erf zijn (deels) beplant. De beplanting (soort en uitstraling) bestaat uit inheemse soorten en heeft een landschappelijke uitstraling. (Gebruik geen gecultiveerder soorten zoals een conifeer.)

Vanwege de gewenste representatieve uitstraling aan de Waal heeft het erf aan deze zijde een zogenaamde 'tweede voorkant/-tuin', of te wel een nette achterkant. Dat betekent dat ook de (voorgevel van de) bijbehorende bebouwing op de Waal is georiënteerd.

Erftoegang

Het erf (met de oeverschuur het theehuis en de weide) heeft een gecombineerde toegang.

Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De handreiking *Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit* is een inspiratiekader voor de architectuur en de inrichting en beplanting in de oeverzone van de Waal. (Zie hoofdstuk 6.2 oeverzone Waal). Dit document is te downloaden op <http://www.mooijssselmonde.nl/meer-informatie>.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan *Pruimendijk RvR tussen 180 en 184* is van toepassing (Imro-code: NL.IMRO.0597.BPRvRPruihendk180). 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 voor ruimte-eenheid

Kaart

