



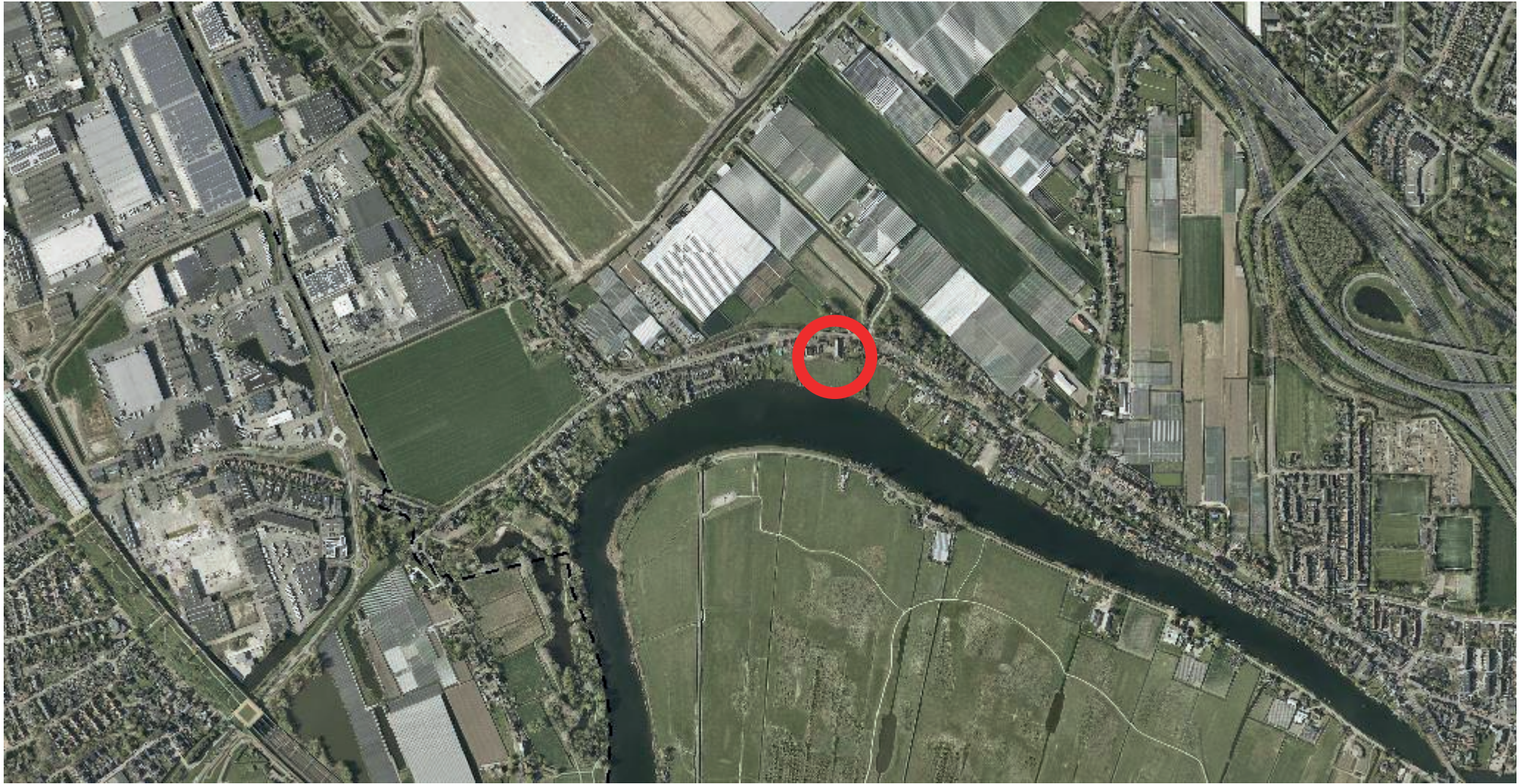
RIDDERKERK



Kavelpaspoorten Rijksweg 169 - 175

Kavel 1, 2

Februari 2022 - **concept**



Inleiding

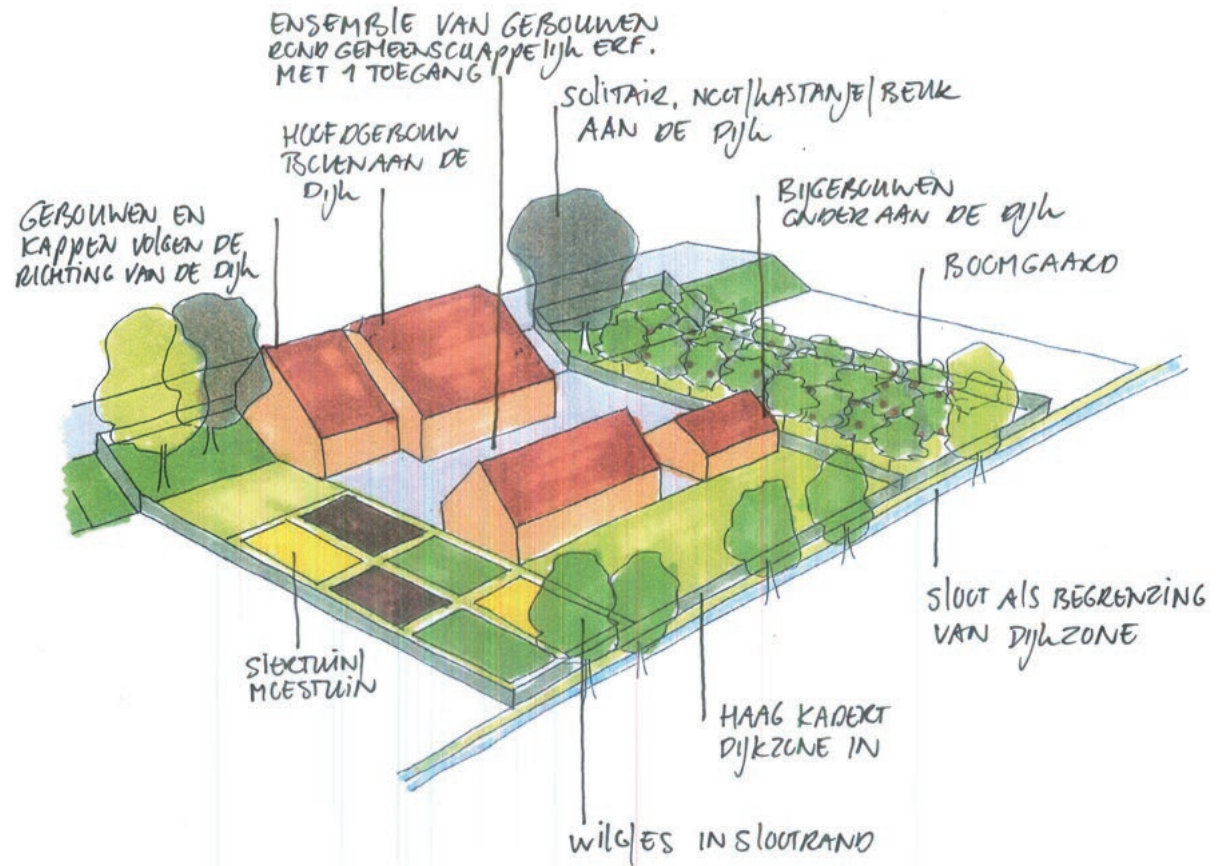
Wat kenmerkt het Dijkenlandschap?

Dijklinten liggen verhoogd in het landschap.

Karakteristiek is het zicht dat je tussen de bebouwing door op het achterliggende landschap hebt. Geen dijklint is hetzelfde.

De hoogte van de dijken verschilt. Er zijn enkele dijklinten (met alleen een weg op de dijk) en dubbellinten (met zowel een weg boven als onderaan de dijk).

Dijklinten zijn soms eenzijdig en dan weer tweezijdig bebouwd. Ook zijn de dijklinten dichter bebouwd naarmate ze dichterbij de bebouwde kom liggen, waardoor ze een meer kleinschalig en intiemer karakter hebben. Kortom: iedere dijk is anders en deze verschillen willen we graag behouden en benadrukken.



Toelichting

Deze ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is onderdeel van een groter geheel, namelijk de naastgelegen boerderij, dat aangewezen is als gemeentelijk monument. Deze boerderij verdient het om een prominente positie te krijgen vanaf de Rijksstraatweg.

Op deze plek zijn op dit moment een verzameling van bedrijfspanden georganiseerd. Deze liggen wat verder op het erf, waardoor het zicht op het Rijksmonument prominenter wordt. Dit uitgangspunt blijft behouden.

De wens is om op dit gebied twee woningen te ontwikkelen, samen met een naastgelegen openbaar pad naar de Waal. Door dit openbaar pad wordt het kavel van de monumentale boerderij ruimtelijk gescheiden van het kavel van de 2 nieuw te bouwen woningen.

Om deze reden zouden deze twee woningen samen een ensemble moeten vormen. Er ontstaat hierdoor een dijkerf.

Dit document beschrijft hoe dit erf en de woningen vormgegeven moeten worden.

Dijkerf

Een dijkerf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf. Er wordt 1 inrit gecreëerd om deze 2 woningen te kunnen ontsluiten. Er ontstaat dus een erf, waaraan deze twee woningen toegankelijk zijn, maar er kan wel een duidelijk scheiding gecreëerd worden door middel van een groene

inpassing. Naast dat één toerit nodig is om het een erf te laten zijn, is dit ook verkeerskundig veiliger.

Karakter locatie

De kavels liggen met de voorzijde aan de Rijksstraatweg. Aan de achterzijde grenst het kavel aan de Waal. In het kader van de Waalvisie en het dijkenlandschap worden de zichtlijnen vanaf de dijk naar de Waal behouden.

Schetsvoorbeeld van hoe een erf ingericht kan worden, waardoor een ensemble ontstaat van twee verschillende typen hoofdgebouwen met eventueel bijgebouwen en een gezamenlijke inrit.



Toelichting

Dijkwoning

Het hoofdgebouw is georiënteerd op de dijk. Bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Kleinschalige individuele bebouwing, boven of onderaan de dijk, afgewisseld met doorzichten naar het achtergelegen open landschap. Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes.

Architectuur dijkwoning

Dijkwoningen zijn doorgaans van (gepleisterde/ gekeimde) baksteen, of (zwart gepotdekselde) houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen. Er worden streekeigen materialen toegepast, in natuurlijke en Oud-Hollandse kleuren

Schuurwoning

De oeverschuur staat in het landschap, op afstand van de dijk. Een schuurwoning bestaat uit één laag met kap. Dakkapellen zijn bij dit type niet toegestaan. Schuurwoningen zijn vaak onderdeel van een erf.

Architectuur schuurwoning

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

Kavel 1; Dijkwoning

Uitgangspunten hoofdgebouw

- Footprint: maximaal 144 m²
- Woningbreedte maximaal 18 meter
- Diepte woning maximaal 8 meter
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: evenwijdig aan de dijk
- Goothoogte: maximaal 4 meter
- Nokhoogte: maximaal 9 meter

Kavel 2; Schuurwoning

Uitgangspunten hoofdgebouw

- Footprint: maximaal 144 m²
- Woningbreedte maximaal 8 meter
- Diepte woning maximaal 18 meter
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: haaks op de dijk
- Goothoogte: maximaal 4 meter
- Nokhoogte: maximaal 9 meter

Bijbehorend bouwwerk (kavel 1 en 2)

- Footprint: maximaal 75m²
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: vrij
- Goothoogte: maximaal 3 m
- Dakhelling: gelijk aan het hoofdgebouw

Alleen bij de schuurwoning kan het bijgebouw geïntegreerd worden in het hoofdgebouw. Bij de dijkwoning is dit niet mogelijk.

Gemeentelijk monument

Het perceel met daarop de boerderij is ter beoordeling van de Monumentencommissie. Om die reden wordt hiervoor dan ook geen kavelpaspoort gemaakt. De locatie van het te bouwen bijgebouw is wel aangegeven op de tekening.

Erfinrichting en beplanting

In het buitengebied staat het landschap centraal. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. Dat betekent dat de bebouwing niet te opvallend mag zijn, en er uit ziet alsof het gebouw ook echt op die plek thuis hoort.

Beplanting speelt daarbij een heel belangrijke rol. In het landelijk gebied hoort een typisch landelijke architectuur, met een erfinrichting en beplanting die past bij de streek. Naast het ontwerp van de woning is ook een helder inrichtingsplan gewenst dat getoetst kan worden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De randen van het erf zijn (deels) beplant. Gebouwde erfscheidingen zijn niet toegestaan. Aan de zij- en achterkant bestaat de beplanting uit inheemse soorten met een landschappelijke uitstraling.

Tuinbestemming

Een belangrijk uitgangspunt voor het bouwen in het Dijkenlandschap is het behouden en creëren van zichtlijnen vanaf de weg, in dit geval de Rijksstraatweg, naar het achterliggende landschap (de Waal). Dit betekent dat op deze bestemming niet gebouwd mag worden en enkel lage beplanting mag worden toegepast om dit zicht te behouden. De tuin in het achtergebied heeft in dit gebied ook een heel open karakter in

deze streek.

Water

Tussen de twee nieuwe kavels en het bestaande erf van de monumentale boerderij wordt een openbaar pad naar de Waal toe gerealiseerd. Een deel van Kavel 2 zal worden voorzien van een brede watergang van 5 meter breed, zodat er een natuurlijke barrière ontstaat tussen privé en openbaar terrein.

Boothuizen

In het geldende beheersverordening Rijsoord staat beschreven dat boothuizen in de bestemming Tuin zijn toegestaan. Deze dienen haaks te liggen op de oeverlijn, met de toegang op een afstand van 3 meter uit de oeverlijn moet komen te liggen en hebben een oppervlakte van maximaal 20 m². Ook bedraagt de maximale bouwhoogte van een te realiseren boothuis 1,20

meter boven het zomerpeil van de Waalboezem.

Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit is een inspiratiekader voor de architectuur en de inrichting en beplanting van woningen gelegen in het Waallandschap. Dit document is te downloaden op: <http://www.mooijssselmonde.nl/meer-informatie>.

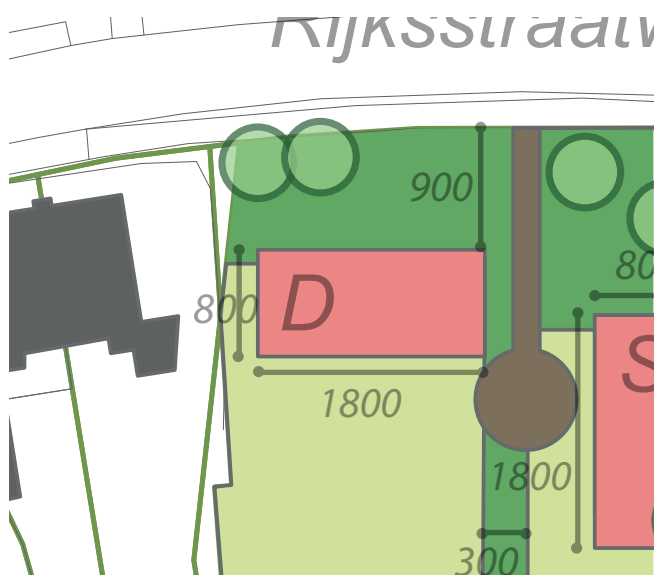
Vergunningsvrijbouwen

De voorwaarden voor vergunningvrijbouwen vindt u op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen>



Referenties Dijkwoning

Kavel 1



Een dijkwoning bestaat uit één bouwlaag met kap, georiënteerd op de dijk. Met de kaprichting evenwijdig aan de dijk.

Een dijkwoning heeft deze streek natuurlijke materialen. Er kan zowel voor een lichte kleur steen worden gekozen als een rode baksteen. Het gebruik van hout en riet is ook denkbaar.

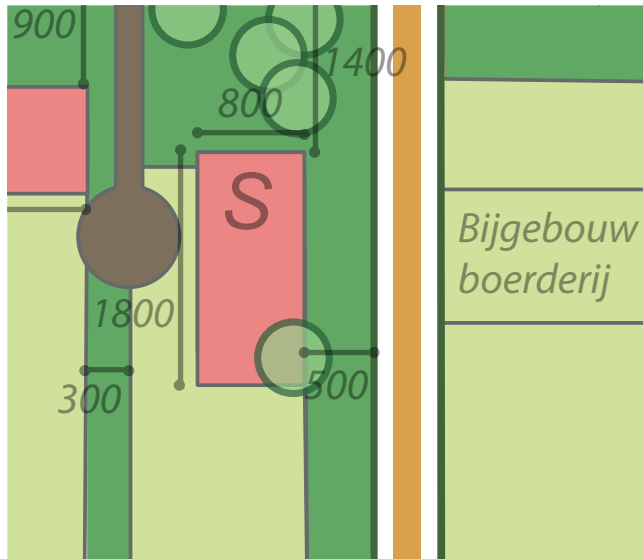
Dakkapellen zijn eenvoudig en subtiel of geven een extra accent aan de voorzijde van de woning.



Referenties Schuurwoning



Kavel 2



Een schuurwoning bestaat uit één bouwlaag met kap, georiënteerd op de dijk. Met de kaprichting haaks op de dijk.

Een schuurwoning heeft in deze streek natuurlijke materialen waaronder een lichte kleur baksteen. Daarnaast zijn materialen als glas, staal en riet ook denkbaar bij een ontwerp voor een schuurwoning. Naast de oriëntatie op de dijk heeft de achterzijde ook een open karakter naar de Waal toe.

