Gemeente Albrandswaard

BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp marktinitiatief “Achterdijk 11” te Rhoon	**College van burgemeester en wethouders**	**Zaaknummer** 187307
		Openbaar
Portefeuillehouder: drs. R.E. Schneider		
E-mailadres opsteller: m.de.Brabander@bar-organisatie.nl		

ONDERWERP

Beeldvormende presentatie conceptvoorstel marktinitiatief “Achterdijk 11 te Rhoon”

KENNISNEMEN VAN

Het conceptvoorstel voor 4 woningen op de locatie Achterdijk 11

INLEIDING

De eigenaar van het perceel Achterdijk 11 in Rhoon heeft de percelen verkocht aan de ontwikkelaar 2d Vastgoed BV. Na een aantal uiteenlopende voorstellen door meerdere ontwikkelaars voor deze locatie heeft de afdeling stedenbouw in maart 2020 een verkenning gemaakt van de omgeving om onder andere voor deze mogelijke ontwikkeling meer richting te kunnen geven.
2d Vastgoed heeft vervolgens samen met Lindeloof tuin en landschapsarchitecten een plan uitgewerkt dat naar oordeel van het college een waardevolle invulling kan worden voor deze locatie aan de Achterdijk.
Omdat de locatie in het huidige bestemmingsplan conserverend is bestemd is een procedure voor marktinitiatieven noodzakelijk gevolgd door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

KERNBOODSCHAP

Ter beeldvorming zal door de ontwikkelaar een plan gepresenteerd worden voor het realiseren van 4 woningen op het perceel Achterdijk 11 in Rhoon. Bij een positief signaal kan vervolgens een startovereenkomst aan de raad voorgelegd worden.

TOELICHTING

De locatie is op dit moment grotendeels onbebouwd terrein, gelegen tussen de dijk en de bedrijfswoningen op eilandkavels. De locatie heeft een woonbestemming maar hierin zijn geen extra woningen mogelijk gemaakt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er echter geen bezwaar om deze locatie in te vullen met een beperkt aantal vrijstaande woningen in een hoogwaardige groene setting.

Het concept voorstel bestaat uit 4 vrijstaande woningen in een integraal stedenbouwkundig- en landschapsplan. Het voorstel is eveneens voorzien van een beeldkwaliteitsplan. Beide dienen verder te worden afgestemd met de afdeling stedenbouw.
Het plan respecteert het bestaande groene karakter en het parkeren zal geheel op eigen terrein plaats vinden. Het doel is een bijzondere enclave te realiseren dat enerzijds passend is in de omgeving maar ook onderscheidend ten opzichte van de recente ontwikkelingen aan de Achterdijk.

Na het sluiten van een startovereenkomst kan het plan verder aangescherpt worden tot een definitief plan dat volledig voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Er is al met de omgeving afgestemd maar dit zal binnen de marktinitiatieven procedure verder worden opgepakt.

CONSEQUENTIES
Aangezien de locatie vraagt om een 'landelijke' invulling met een lage dichtheid en de samenhang met de omliggende stedenbouwkundige typologie het uitgangspunt is, is het realiseren van sociale woningen met een dan noodzakelijk groter programma niet wenselijk. Dit project kan ook beschouwd worden als de voltooiing van de reeks ontwikkelingen aan de Achterdijk.

VERVOLG
De beeldvormende presentatie is de eerste stap in de marktinitiatieven procedure. Bij een positief signaal in de commissie is het de bedoeling op korte termijn een startovereenkomst aan de raad voor te leggen. Hiermee worden de gemeentelijke plankosten gedekt. De ontwikkelaar werkt het plan vervolgens verder uit in samenspraak met de gemeente en de omgeving.
Indien het plan voldoet aan alle gestelde eisen kan een ontwikkelingsovereenkomst worden opgesteld met daarin een eindafrekening van de ambtelijke kosten en de benodigde fondsbijdragen. Op basis hiervan kan het RO traject worden gestart dat moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan.

BIJLAGEN
- Concept plan en beeldkwaliteitsplan ontwikkelaar

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats drs. Jolanda de Witte

Beeldkwaliteitsplan

kavel Achterdijk 11

te Rhoon

24 september 2020

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

INHOUD

1: BEELDKWALITEITSPLAN KAVEL ACHTERDIJK 11 TE RHOON **1**

ONTWIKKELING

LOCATIE EN GESCHIEDENIS

HET KAVEL 2

2: VERKAVELINGSPLAN **3**

EÉN ERF

WAARBORG

3: BEELDKWALITEIT **4**

DE TOEGANG EN HET ERF

DE KAVELS **5**

KAVEL 1 DE POLDERBOERDERIJ **6**

SITUERING:

HOOFDVORM:

DETAILLERING: **7**

KAVEL 2 SCHUURWONING **8**

SITUERING:

HOOFDVORM:

DETAILLERING: **9**

KAVEL 3A HOOISCHUUR **10**

SITUERING:

HOOFDVORM:

DETAILLERING: **11**

KAVEL 3B SCHUURWONING **12**

SITUERING:

HOOFDVORM:

DETAILLERING: **13**

KAVEL 4 DIJKWONING **14**

SITUERING:

HOOFDVORM:

DETAILLERING: **15**

INSPIRATIEBEELDEN GROEN OP HET ERF **16**

1: Beeldkwaliteitsplan kavel Achterdijk 11 te Rhoon

locatie van Achterdijk 11 aan de Achterdijk. De kavel is gericht op de Achterdijk. Aan de achterzijde liggen de eilandkavels aan de Nijverheidsweg.

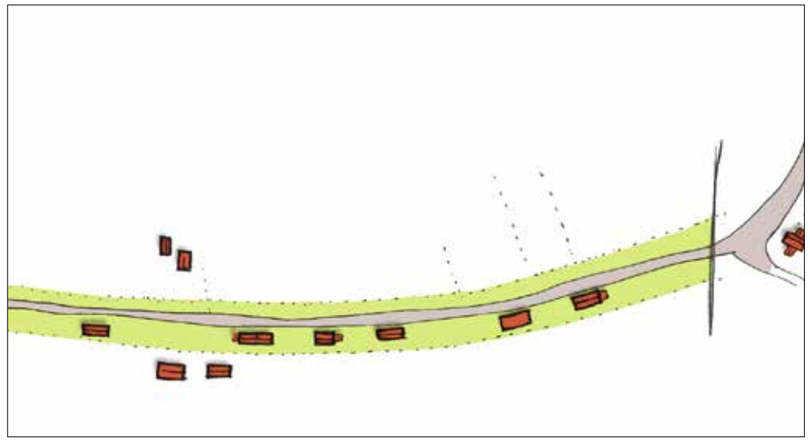
ONTWIKKELING

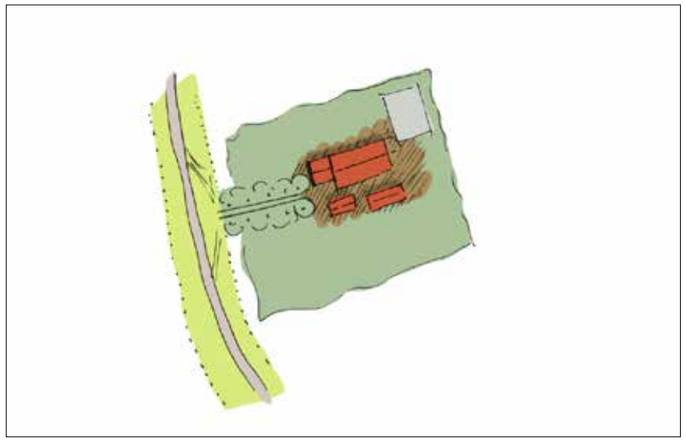
Aan de Achterdijk te Rhoon wordt een kavel herontwikkeld. Het achterop het perceel liggende woonhuis wordt vervangen door een samenhangend ensemble van vier nieuwe woningen. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de ambities en uitgangspunten voor de architectonische uitwerking van het plan vastgelegd.

Een beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig en landschapsplan en de daadwerkelijke bouw van de woningen.

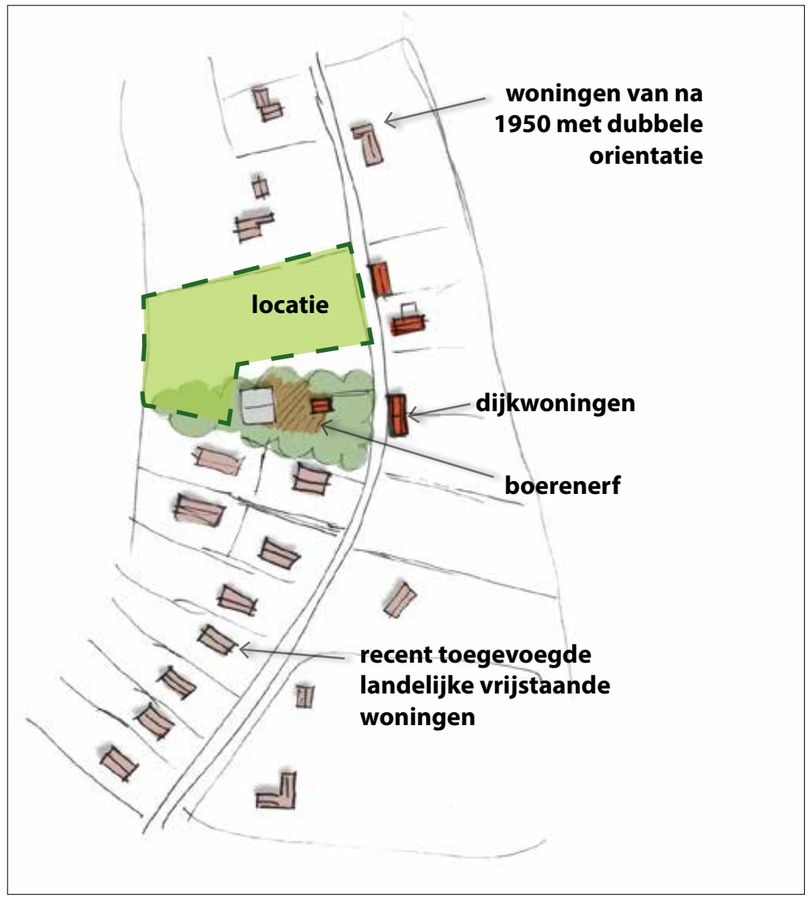
LOCATIE EN GESCHIEDENIS

De locatie ligt aan de oostrand van Rhoon, aan de Achterdijk, een dijklint. Door het gemis van het hoogteverschil toont deze weg als een polderweg. De Achterdijk omsluit een van de oudste polders, de Ghijselandpolder uit 1475, aan de oostkant ligt de Jaaginpolder uit 1500. De grond van de dijk is later gebruikt om de Essendijk te maken die de polder van het Buitenland van Rhoon (1580) omsluit.





Voorbeeld in de directe omgeving: ruimtelijke opbouw van een dijk met dijkhuizen (links) en een boerenerf (rechts) beide aan de Rijsdijk.



Achterdijk: van oudsher een afwisseling tussen dijkhuizen en boerenerven

vogelvlucht

In de directe omgeving, komen langs de dijken van oorsprong verschillende typen bebouwingen voor: dijkhuizen en boerenerven, met elk hun eigen ordening en ruimtelijk beeld.

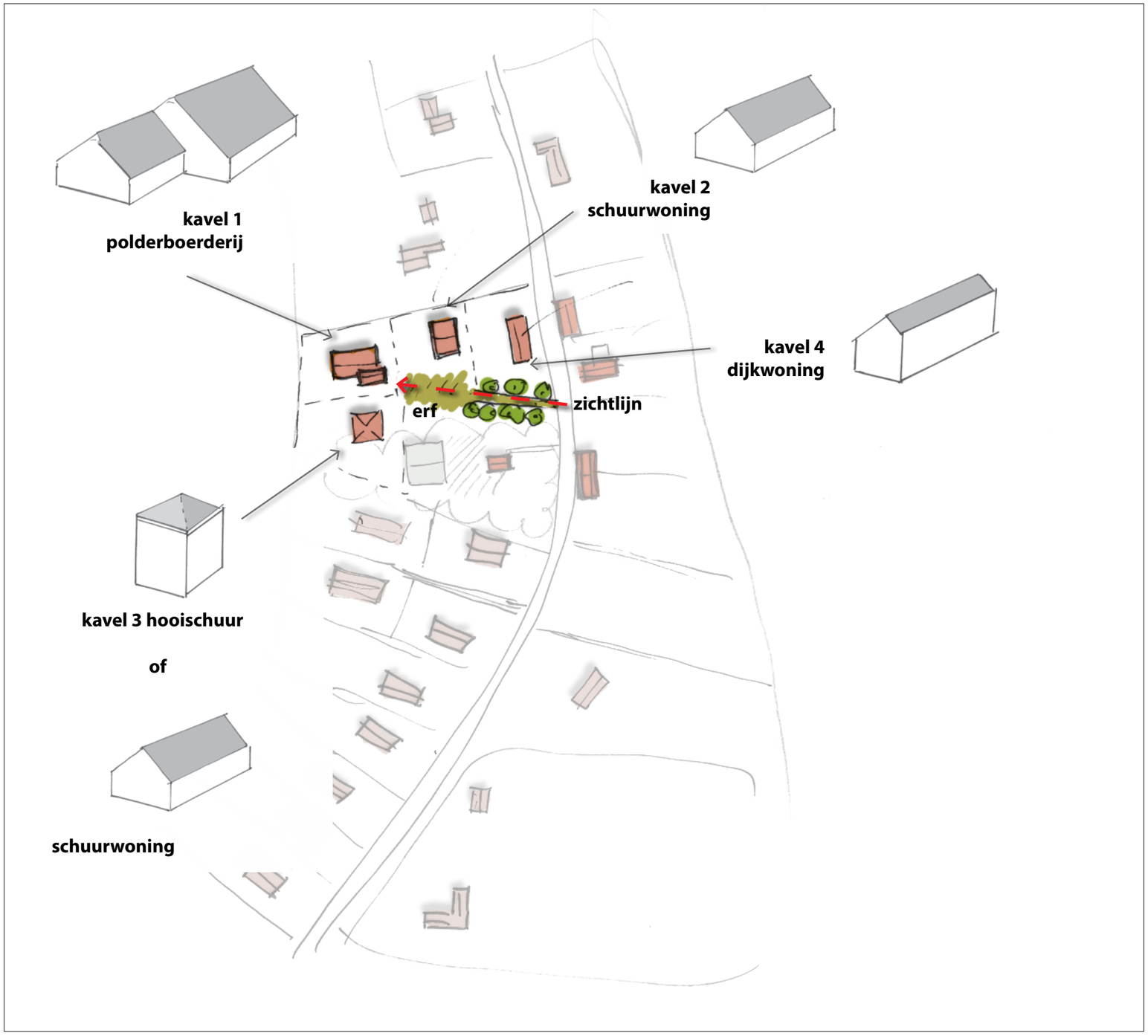
De huidige Achterdijk bestaat uit een smal profiel met sloten dicht op de weg. In de oude bebouwing is een afwisseling te zien in dijkhuizen en boerenerven. De dijkhuizen staan in de richting van de weg en er vrij dicht op. De bebouwing van de boerenerven verder van de weg af, haaks op de weg met de bijgebouwen achterop het erf.

De meer recente woningen ten noorden van de locatie (van na 1950) hebben bijna allemaal een dubbele oriëntatie. Ze hebben een bijzonder ruime tuin die volledig om de woning heen ligt. Hierdoor heeft de Achterdijk zijn landelijke uitstraling behouden. De weg is doodlopend waardoor het rustig met verkeer is. De meest recente woningen ten zuiden van de locatie staan iets dichter op elkaar en haaks op de weg.

Het kavel

Het te ontwikkelen kavel is de open ruimte behorende bij het erf van nr 9. De te vervangen woning (nr 11.) staat achter het erf, achter de grote schuur volledig uit het zicht vanaf de weg. Aan de achterzijde zorgt een strook met hoge beplanting voor beschutting. Achter het kavel liggen de recent ontwikkelde woningen aan de Nijverheidsweg op de eilandkavels. Hiermee grenst het dorp nu direct aan de Achterdijk.

De ontwikkeling van het kavel moet bijdragen aan het landelijke karakter van de Achterdijk. Voor de nieuwe inrichting maken we gebruik van de bebouwings- en verkavelingsprincipes die al langs de dijk te vinden zijn.



2: *Verkavelingsplan*

Één erf

Het kavel wordt als één geheel ontwikkeld. De ordening en karakteristiek van de bebouwing vertonen samenhang en vertellen het verhaal van de (voormalige) dijk en een boerenerf. Hiervoor wordt de volgende typering gehanteerd:

de Polderboerderij (Kavel 1) met rechts hiervan een schuurwoning (Kavel 2) en linksachter een verwijzing naar een hooiberg (Kavel 3) en voor aan de Achterdijk een dijkwoning (kavel 4).

Het plan bestaat uit bovenstaande 4 kavels, elk ca. 1500 m2, en een mandelig terrein waarop de gezamenlijke ontsluitingsweg met beplanting en een gezamenlijk erf. Het parkeren vindt plaats op de eigen kavel, uit het zicht vanaf de weg.

De boerderij is het centrale gebouw van het erf. Dit zal ook tot uiting komen in de situering, in de zichtlijn vanaf het erf. De uitstraling van de nieuwe ontwikkeling refereert naar de agrarische bouwstijl door toepassing van onder andere eenvoudige, eenduidige hoofdvormen. De naast de boerderij liggende hooiberg is het meest prominente gebouw, met de grootste vrijheid om af te wijken t.o.v. de andere gebouwen.

Waarborg

Hierna wordt de beoogde beeldkwaliteit voor het mandelig erf en de vier kavels geïllustreerd. Per kavel worden de beoogde architectuur karakteristieken weergegeven. Deze worden door middel van referentiebeelden verduidelijkt.

De bouwplannen zullen worden getoetst aan elkaar om de samenhang te bewaken.

Het plan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

Er mag worden afgeweken van de randvoorwaarden, als wordt aangetoond dat de oplossing meer bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble.

3: *Beeldkwaliteit*

Op de plattegrond hiernaast wordt een mogelijke inrichting weergegeven om duidelijk te maken wat de gewenste uitstraling is. Voor het mandelig terrein wordt het volgende voorgesteld:

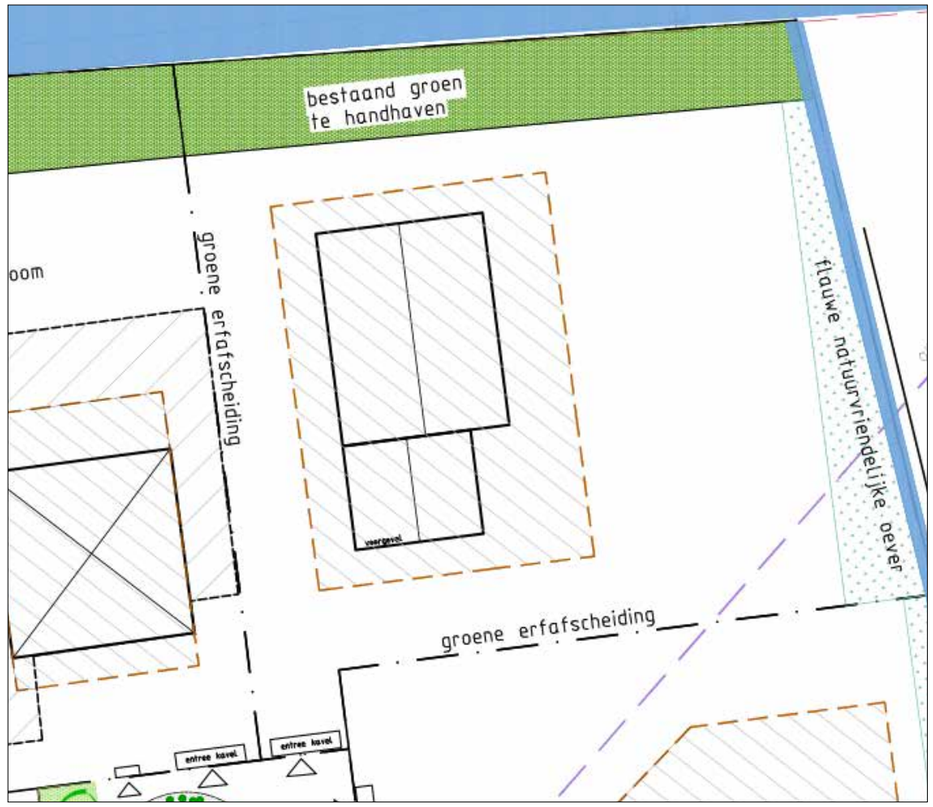
De toegang en het erf

De toegangsweg wordt uitgevoerd in gebakken klinker in groot formaat, grind of kasseien. De toegang wordt gemarkeerd door de grote bestaande bomen en aangevuld met een bomenlaan met haag naar het erf. Aan de wegzijde wordt de watergang weer zichtbaar gemaakt, aansluitend komt een representatieve voortuin. De groene buffer van beplanting aan de achterzijde van het kavel blijft gehandhaafd, alsook de solitaire notenboom. De bestaande greppel op de grens van het kavel met nr 11a wordt duidelijker zichtbaar gemaakt en voorzien van een natuurvriendelijke oever.

De grenzen tussen de kavels worden aangegeven d.m.v. beplanting. Gestimuleerd wordt gebruik te maken van gebiedseigen soorten met een aantrekkingskracht voor dieren en insecten, als ook het aanleggen van een boomgaard.
Op de volgende pagina's wordt per kavel de randvoorwaarden beschreven.

de kavels

kavel 1 de polderboerderij



Situering:

In de zichtlijn van de toegangsweg, staat de boerderij. Het voorhuis heeft een representatieve uitstraling en welkom.

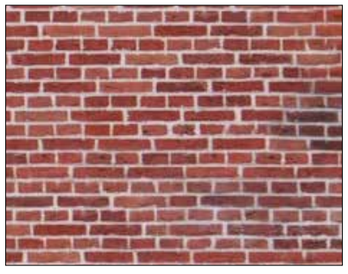
Hoofdvorm:

Massa: een meervoudig volume, waarbij het voorste volume ondergeschikt is aan het achterste volume. 'Gaten' in het achterste volume zijn toegestaan mits de hoofdvorm bepalend blijft. Aanbouwen zijn niet toegestaan.

Kapvorm: gelijkzijdig zadelkappen in dezelfde kaprichting, platte afdekking is niet toegestaan, kaprichting haaks op de Achterdijk, zie plattegrond. De dakhelling van beide deelvolumes is gelijk en mag variëren tussen de 30 en 45 graden.

Bouwhoogte: De nokhoogte van het voorste volume is lager dan het achterdeel. De nokhoogte van het grootste volume bedraagt maximaal 11.00 meter.

Gevel: De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, ze zijn harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.



Detaillering:

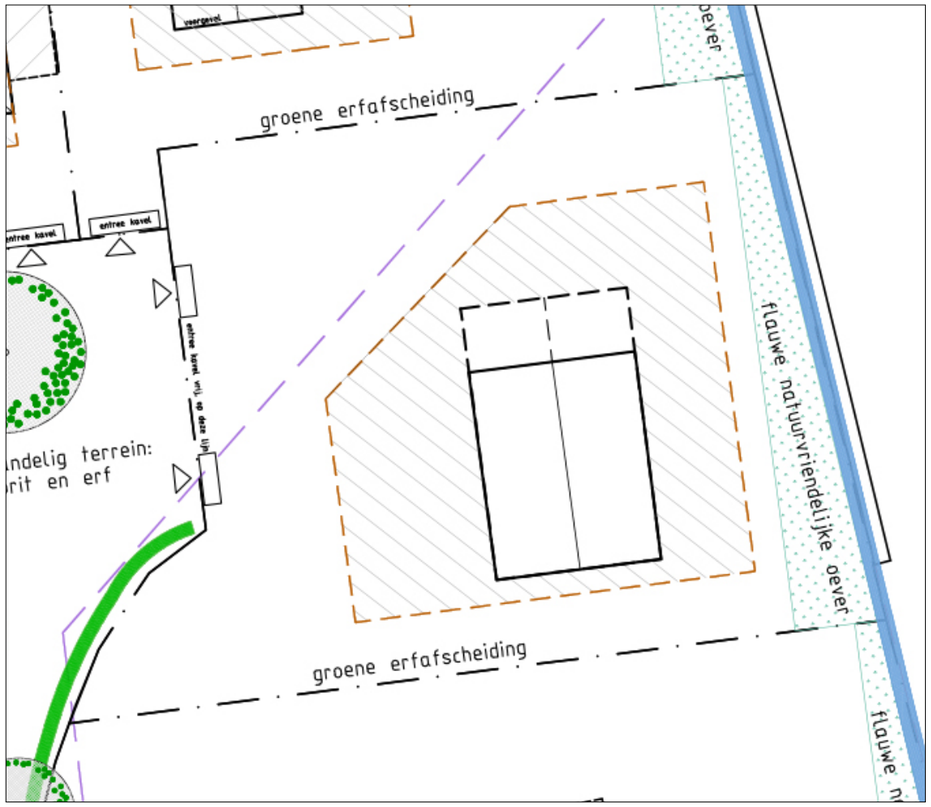
Materiaalkeuze: overwegend overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik en gedekte kleuren, er is onderscheid in materiaal tussen de kappen en de voorgevel.

Gevel: baksteen in aarde tinten en/of hout.

Dak: donkere dakpannen met een overstek, geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten, felle kleuren en materialen zijn uitgesloten of riet.
Het materiaal van het dak van het voorhuis mag verschillen van het achterhuis.

Compositie massa onderdelen: de gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.

kavel 2 schuurwoning



Situering:

Achterop het erf ligt de schuurwoning, de achtertuin grenzend aan de watergang met natuurvriendelijke oever.

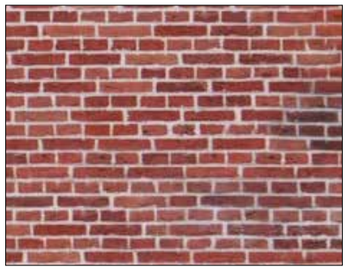
Hoofdvorm:

Massa: een enkelvoudig volume. ‘Gaten’ in het volume zijn toegestaan mits de hoofdvorm bepalend blijft. Aanbouwen zijn niet toegestaan.

Kapvorm: gelijkzijdig zadelkap, kaprichting haaks op de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan. De dakhelling mag variëren tussen de 30 en 45 graden.

Bouwhoogte: De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00 meter.

Gevel: De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, ze zijn harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.



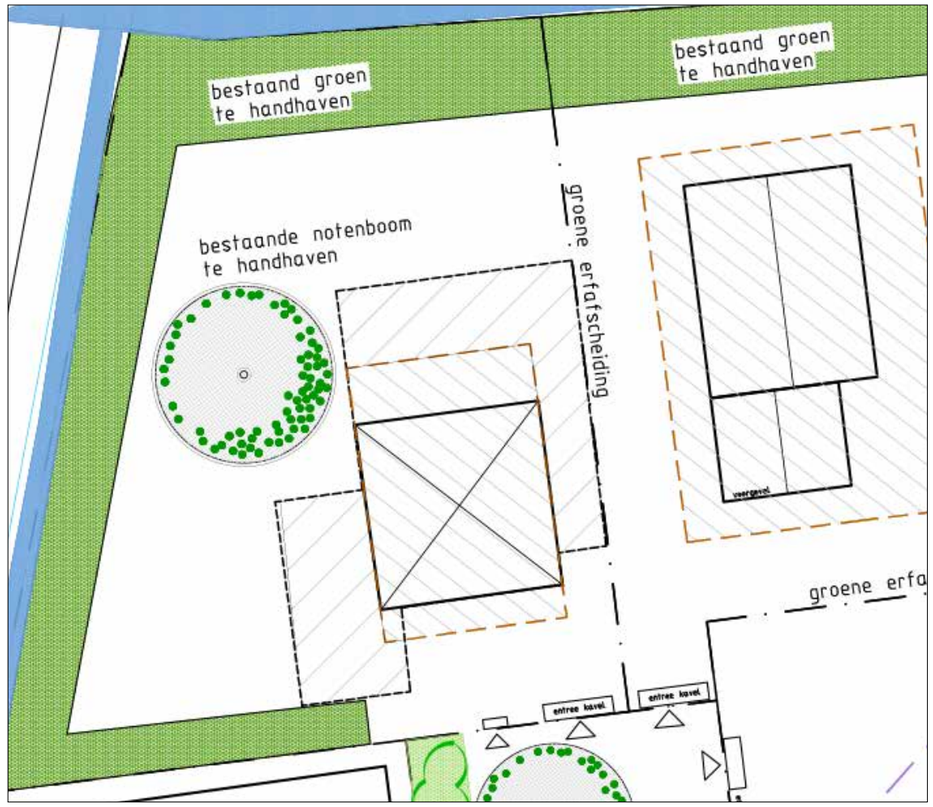
Detaillering:

Materiaalkeuze: overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik en gedekte kleuren. Materiaal van het dak mag doorlopen in de gevels.

Gevel: baksteen in aarde tinten en/of hout.

Dak: donkere dakpannen met een overstek (geglazuurde dakpannen, felle kleuren en materialen zijn uitgesloten) of riet of hout als de gevels van hout zijn.

Compositie massa onderdelen: de gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.



kavel 3A hooischuur

Situering:

Achterop het kavel, in de nabijheid van de boerderij, is er de mogelijkheid voor een bijzondere woning, zowel in de hoogte als materialisering.
er kan gekozen worden tussen een 'hooiberg' woning: hoog en vierkant of een schuurwoning (3B) met een eenvoudige hoofdmassa.

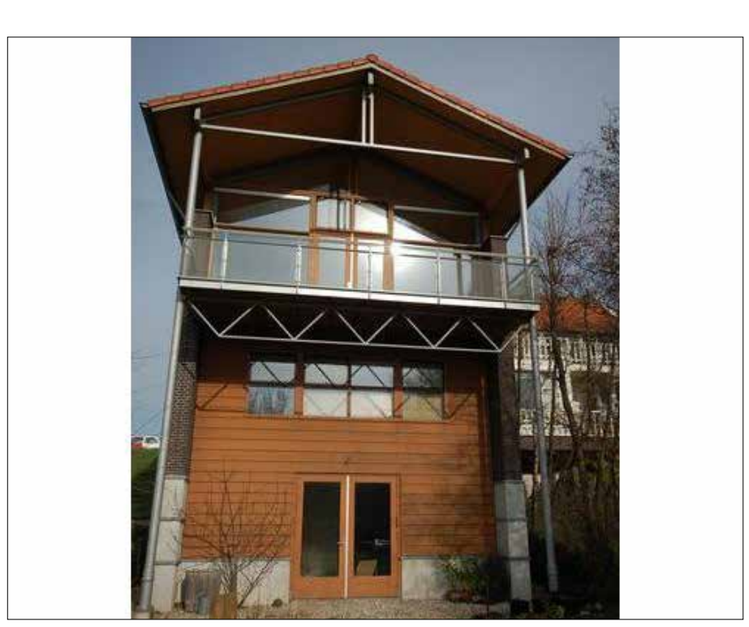
Hoofdvorm 3 A:

Massa: een eenkelvoudig hoofdvolume, het grondvlak hiervoor bedraagt maximaal 11.50x11.50 meter, aanbouwen van maximaal één laag aan zij en/of achterzijde toegestaan.

Kapvorm: vorm en richting vrij en de dakhelling vrij welke mag variëren tussen de 0 en 45 graden. Mogelijkheid voor terug liggend dakterras.

Bouwhoogte: minimaal twee, maximaal drie bouwlagen. De nokhoogte bedraagt minimaal 9.00 en maximaal 12.00 meter.

Gevel: De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, ze zijn harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.



Detaillering 3 A:

Materiaalkeuze: Materiaal van het dak mag doorlopen in de langsgevel.

Gevel: materiaal gebruik is vrij, geglazuurde dakpannen en felle kleuren of materialen zijn uitgesloten.

Dak: materiaal gebruik is vrij, geglazuurde dakpannen en felle kleuren of materialen zijn uitgesloten.

Compositie massa onderdelen: de gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.

kavel 3B schuurwoning

Situering:

Achterop het kavel, in de nabijheid van de boerderij, kan ook gekozen worden voor een schuurwoning met een eenvoudige hoofdmassa.

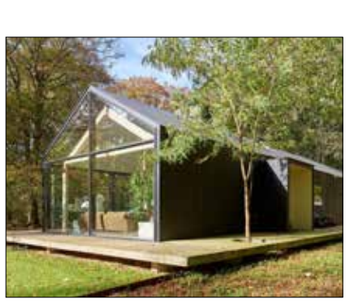
Hoofdvorm 3B:

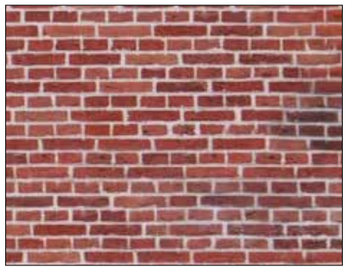
Massa: een enkelvoudig volume, het grondvlak bedraagt maximaal 11x18 meter. 'Gaten' in het volume zijn toegestaan mits de hoofdvorm bepalend blijft. Aanbouwen zijn niet toegestaan.

Kapvorm: gelijkzijdig zadelkap, kaprichting haaks op de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan. De dakhelling mag variëren tussen de 30 en 45 graden.

Bouwhoogte: De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00 meter.

Gevel: De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, ze zijn harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.





Detaillering 3 B:

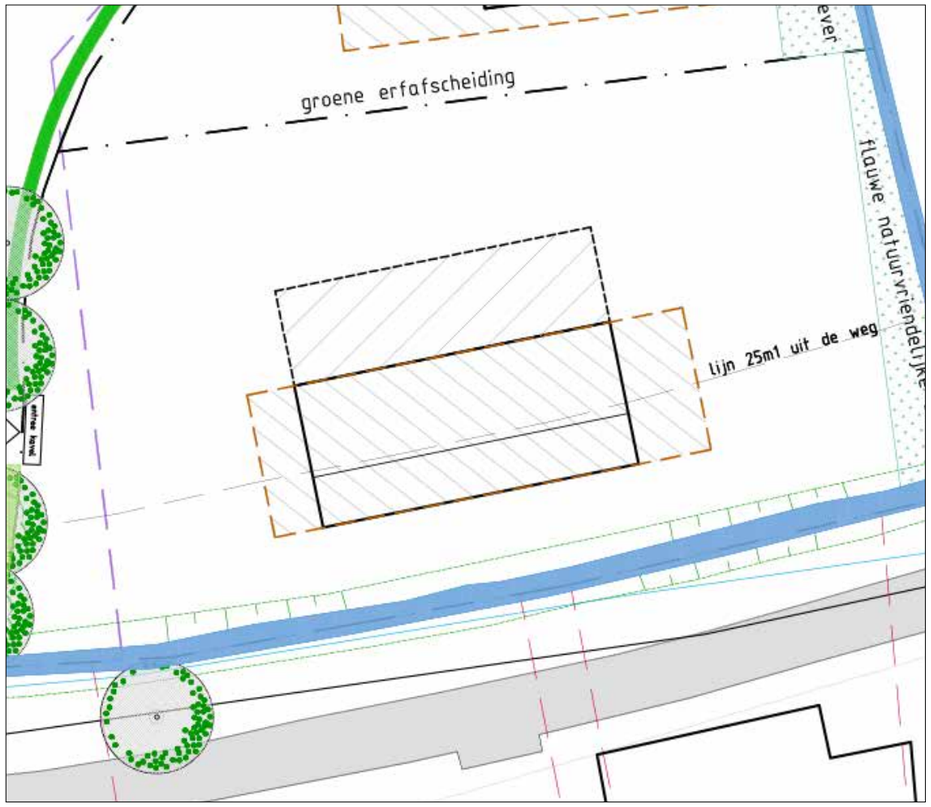
Materiaalkeuze: overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik en gedekte kleuren Materiaal van het dak mag doorlopen in de gevels.

Gevel: baksteen iin aarde tinten en/of hout, met minimaal een plint van 50 cm baksteen in aarde tinten.

Dak: donkere dakpannen met een overstek (geglazuurde dakpannen, felle kleuren en materialen zijn uitgesloten) of riet of hout als de gevels van hout zijn.

Compositie massa onderdelen: de gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.

kavel 4 dijkwoning



Situering:

De woning is een verwijzing naar de oorspronkelijke dijk, hoog en smal. Aan de weg kant representatief en uitnodigend, met smalle voortuin aan de watergang.

Hoofdvorm:

Massa: een enkelvoudig volume, het grondvlak bedraagt maximaal 9.00 x 20.00 meter. Aanbouwen van maximaal een laag aan achterzijde zijn toegestaan.

Kapvorm: : on-gelijkzijdig zadelkap, met de korte kant aan de Achterdijk, kaprichting gelijk aan de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan.

Bouwhoogte: twee bouwlagen met kap. De nokhoogte bedraagt maximaal 12.00 meter. Het ongelijkzijdige dak kan worden bereikt door te variëren in dakhelling òf het verschuiven van de nok. De dakhelling mag variëren tussen de 30 en 45 graden.

Gevel: De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, ze zijn harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Detaillering:

Materiaalkeuze: overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik en gedekte kleuren, er is onderscheid in materiaal tussen de kappen en de voorgevel.

Gevel: baksteen in aarde tinten en/of hout.

Dak: donkere dakpannen met een overstek, (geglazuurde dakpannen, felle kleuren en materialen zijn uitgesloten) of hout als de gevels van hout zijn.

Compositie massa onderdelen: de gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.

Inspiratiebeelden groen op het erf

Het gezamenlijke erf, de toegangsweg met bomen en hagen zorgen voor een landelijke sfeer. Er is ruimte voor bezoekers parkeren, bij voorkeur op verhard gras.

De erf afscheidingen worden groen, bijvoorbeeld een geschoren haag. Los struweel of een gezamenlijke boomgaard. De gebruikte beplanting is zoveel mogelijk inheems, komend uit de streek.

De watergangen langs het kavel krijgen een natuurvriendelijke oever. Dit verhoogd de biodiversiteit en zorgt voor extra wateropvang.

bestaande notenboom op kavel 3 blijft gehandhaafd

boomgaard

natuurvriendelijke oever

groene erfafscheidingen: geschoren hagen of los struweel

fruitbomen

els

voorbeelden van parkeren op gras

toegangsweg en erf: bijvoorbeeld gebakken klinkers

2053 BEELDKWALITEITSPLAN KAVEL ACHTERDIJK 11 TE RHOON

Opdrachtgever:
2d Vastgoed

Minstreelstraat 73
3051 PJ Rotterdam
T. 010 714 27 43

E. info@2dvastgoed.nl

Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV

Marlotlaan 1G
2614 GV DELFT
T. 015 213 34 44

E. info@josvandelindeloof.nl

(diverse afbeeldingen van internet)

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV