



## BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

|  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>marktinitiatief 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal | <b>College van burgemeester en wethouders</b> | <b>Zaaknummer</b><br>459469 |
|  |   | Openbaar                    |
| <b>Portefeuillehouder:</b> drs. R.E. Schneider                         |   | 15 maart 2022               |
| <b>E-mailadres opsteller:</b> m.de.Brabander@bar-organisatie.nl        |   |                             |

### ONDERWERP

Beeldvormende presentatie marktinitiatief 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal.

### KENNISNEMEN VAN

Het marktinitiatief 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal.

---

### INLEIDING

Voor de locatie Oud Rhoonsedijk 33 is een marktinitiatief ingediend voor het slopen van een vrijstaande woning en opstallen om plaats te maken voor 2 vrijstaande woningen. Dit plan is ambtelijk op hoofdlijnen passend en wenselijk bevonden maar zal binnen het kader van de marktinitiatieven procedure verder uitgewerkt moeten worden naar een definitief plan.

### KERNBOODSCHAP

Ter beeldvorming zal door de initiatiefnemer een plan gepresenteerd worden voor het realiseren van 2 vrijstaande dijkwoningen langs de Oud Rhoonsedijk. Medewerking wordt voorgesteld omdat de gebiedskwaliteiten toenemen. Bij een positief signaal kan vervolgens een startovereenkomst aan de raad voorgelegd worden.

### TOELICHTING

De initiatiefnemer is voornemens de huidige woning op nummer 33 en een lang gerekte schuur te slopen. Hiervoor in de plaats komen 2 vrijstaande woningen. Het college ziet deze ontwikkeling als een verbetering van de gebiedskwaliteiten; Verouderde panden worden gesloopt om plaats te maken voor een meer passende invulling. Door de sloop van de parallel aan de dijk gesitueerde schuur (voormalige huisvesting van de schietsport vereniging 'het Trefpunt'), wordt ook de visuele relatie tussen het dijklint en het achterland hersteld.

Het huidige voorstel voldoet nog niet geheel aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast dient ook de omgeving te worden betrokken in deze ontwikkeling. Middels een startovereenkomst worden de kosten gedekt om dit proces vanuit de gemeente te begeleiden in het kader van een marktinitiatieven procedure.

Het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord biedt voldoende kader om de planvorming naar de gewenste uitkomst te sturen. Een kavelpaspoort is dan ook niet noodzakelijk.

## CONSEQUENTIES

De marktinitiatieven procedure is ingericht op het uitwerken van een schetsplan naar een definitief plan. Na de beeldvormende fase, waarin de raadscommissie in gesprek kan met de initiatiefnemer, zal op basis van een raadsbesluit een startovereenkomst worden gesloten. Het plan wordt dan verder begeleidt naar een definitief haalbaar plan met voldoende draagvlak.

Op basis van het definitieve ontwikkelingsplan zal na een ambtelijke toets een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Aan uw raad zal dit worden voorgelegd met een verzoek op basis hiervan het college toestemming te geven de RO procedure te starten.

De in rekening te brengen plankosten worden bepaald aan de hand van de Nota Kostenverhaal. In dit geval gaat het om het realiseren van 1 extra woning wat betekent dat de inbare kosten zijn gemaximeerd op €8000,- voor het hele traject. In de ontwikkelingsovereenkomst worden daarnaast ook de fondsbijdragen in rekening gebracht.


## 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 voor de uitwerkingsfase 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 tot en met het RO traject en de benodigde fondsbijdragen. Op basis hiervan kan het RO traject worden gestart dat moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan/omgevingsvergunning.

## BIJLAGEN

- memo stedenbouw
- locatie aanduiding

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



Hans Cats



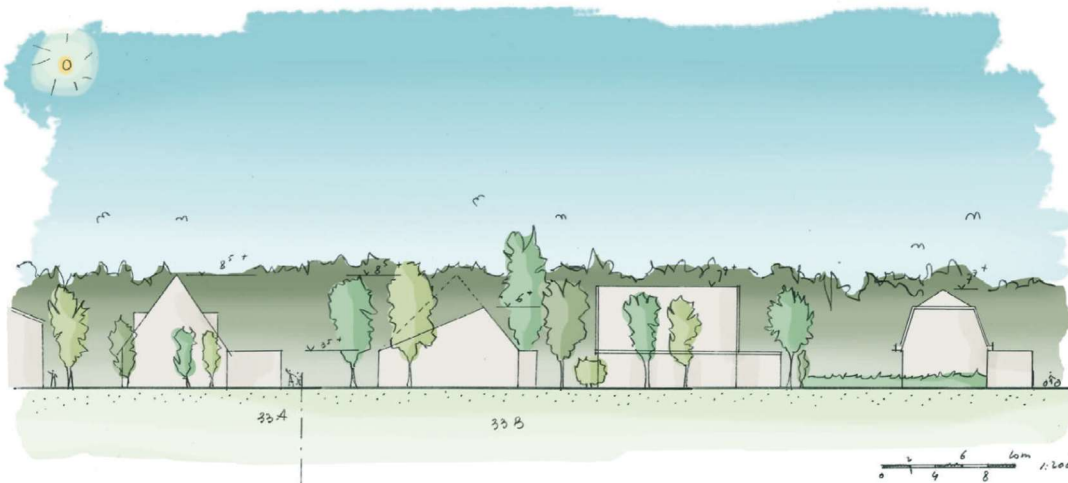
drs. Jolanda de Witte

## Memo:

Aan: Marco de Brabander  
Van: Christian Quist  
Datum: 13 januari 2022  
Onderwerp: Oud Rhoonsedijk 33

## Plan

Slopen van 1 woning en bijgebouwen en het bouwen van 2 woningen.



Figuur 1. Schets van het plan met de 2 nieuwe woningen aan de linkerkant

## Locatie

*Waar ligt het? Wat zijn de kaders?*

De kavels liggen aan de Oud Rhoonsedijk. Dit is een dijklint tegen Rhoon Noord aan. De woningen hebben hun adres wel in Poortugaal want de dorpsgrens ligt van oudsher op de dijksloot aan de oostzijde van de dijk.

Voor dit bouwplan is het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord van toepassing.

## Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord

### Kernwaarden (p. 29)

- Landelijke karakter (karakteristiek landschap en bebouwing) van het gebied behouden en versterken
- Bebouwing heeft een bescheiden uitstraling, en is onderdeel van het landschap
- De korrelgrootte van de bebouwing is overwegend kleinschalig. Daar waar ruimte en het karakter van de plek het toelaten, kunnen incidenteel grotere bouwvolumes/schuren

(landschappelijk) worden ingepast. Grootschalige (bedrijfs)bebouwing doet te veel afbreuk aan het landschap en is dan ook niet passend in dit gebied.

- Veel aandacht voor de (erf)beplanting, deze is beeldbepalend en zorgt voor een landschappelijke inpassing
- Aansluiten bij de karakteristiek en sfeer van de dijklinten (melodielijnen) en deelgebieden (bostypen)
- Beleefbaarheid van het landschap en cultuurhistorie vergroten en verbeteren
- Ruimte laten om te leven en werken op het erf, rondom het huis. Het erf hoeft er niet 'aangeharkt' uit te zien, maar moet wel bescheiden zijn in maat, schaal en uitstraling en landschappelijk zijn ingepast.

Melodielijn Oud Rhoonsedijk wordt bepaald door dijkwoningen aan de dijk die afwisselende dakrichtingen heeft. Soms is deze haaks op de dijkrichting soms parallel aan de dijkrichting. De kavels liggen midden in de melodielijn en de afwisseling is ook in dit plan mogelijk.

## Algemene spelregels (p. 50-51)

### Verschijningsvorm

- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap, de erfbeplanting is beeldbepalend
- Ondanks sterke onderlinge overeenkomsten is elk gebouw uniek, er wordt niet seriematig gebouwd
- Gebouwen zijn vormgegeven als heldere eenvoudige volumes
- Er is een duidelijk verschil tussen het hoofdgebouw (woning) en de bijgebouwen (garage, schuur)
- De korrelgrootte (schaal) van de bebouwing past bij de sfeer, maat en schaal van het landschap

### Positie en oriëntatie

- De positie van de bebouwing op de kavel is zorgvuldig gekozen, met aandacht voor de omgeving en de beleving en zicht op en over het landschap
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg, bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw
- De bebouwing volgt de richting van het landschap

### Bouwhoogte en kapvorm

- De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap
- De kap is beeldbepalend
- Het type kap is streekeigen (zadeldak, mansardekap, knikdak)
- De grootte en hoogte van de kap passen bij de sfeer, maat en schaal van het landschap

### Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik zijn terughoudend en in onderlinge overeenstemming
- Er worden streekeigen materialen toegepast, in natuurlijke en gedekte (Oud Hollandse) kleuren

### Organisatie erf

- In het buitengebied spreken we over het algemeen van erven, niet over kavels
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd
- Geparkeerde auto's staan achter de voorgevellijn, zoveel mogelijk uit het zicht
- Opslag en vuilcontainers hebben een plek op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht

### Beplanting en erfinrichting

- Het traditionele erf heeft een hiërarchische indeling, zowel voor bebouwing als voor beplanting. Het woon- en het werkgedeelte hebben een ander type beplanting: de beplanting van het woongedeelte is meer gecultiveerd en tuinachtig, de beplanting van het werkgedeelte is meer natuurlijk en landschappelijk.
- Maak op de erf grenzen gebruik van streekeigen beplanting zoals hagen, houtwallen en windsingels, passend bij de sfeer van het deelgebied. De voortuin kan op de plek van de entree met een bescheiden sierhekwerk worden verbijzonderd

## Aanvullende spelregels (p. 52-53)

### Verschijningsvorm

- Kleinschalige individuele bebouwing, boven of onderaan de dijk, afgewisseld met doorzichten naar het achtergelegen open landschap
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en ogen kleiner
- De architectuur van de aan- en bijgebouwen is afgestemd op de stijl van het hoofdgebouw

### Positie en oriëntatie

- De positie van de bebouwing op de kavel (bijvoorbeeld boven- of onderaan de dijk) is zorgvuldig gekozen en afgestemd op de situatie (dijklint/dubbellint, een-/ tweezijdig, doorzichten)
- De richting van de hoofd- en bijgebouwen is evenwijdig aan de dijk

### Kap en bouwhoogte

- De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap (nok en goothoogte)
- De woning bovenaan de dijk heeft een bouwlaag, ten opzichte van het dijkniveau. Dit kan betekenen dat er aan de achterzijde, onderaan de dijk, sprake kan zijn van twee bouwlagen, afhankelijk van de hoogte van de dijk
- Dakkapellen ogen als een toevoeging, de nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar

### Materiaal- en kleurgebruik

- Dijkwoningen zijn doorgaans van (gepleisterde/gekeimde) baksteen, of (zwart gepotdekselde) houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen of riet

### Organisatie erf

- Wanneer de woning iets verder terug in het talud staat, blijft het dijklichaam herkenbaar. De ruimte tussen dijk en woning wordt niet opgevuld
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd, onderaan de dijk bij voorkeur uit het zicht

### Beplanting en erfinrichting

- Plaats waar mogelijk een mooie solitaire boom, bijvoorbeeld een paardenkastanje of walnoot (tuinbeplanting) aan de voorzijde van het erf
- Benadruk de knik bovenaan de dijk met een knie- tot heuphoge haag. Ook daar waar de woning niet pal tegen de weg op de dijk staat, is het mooi nog een haag tussen woning en weg toe te voegen
- Kavelgrenzen op het talud van de dijk eventueel ook met hagen beplanten. Gebruik geen coniferen of hekwerken
- Voeg als deze ruimte het toelaat eventueel leilindes toe tussen woning en weg (tuinbeplanting)
- Beplant dijken eventueel met fruitbomen
- De onderzijde van de dijk is de informele kant van het dijkerf. Begrens de kavel aan deze zijde (achterzijde) met een sloot. Plant hierlangs, als solitaire bomen of als scherm (in het gelid of nonchalant her en der), inheemse informele soorten als (knot-)wilg, els, es, populier (landschappelijke beplanting).

