

Beeldkwaliteitsplan
kavel Achterdijk 11
te Rhoon

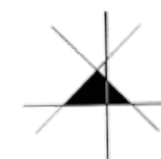
16 maart 2021

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

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	6
SITUERING, HOOFDVORM	
DETAILLERING	7
KAVEL 2	8
SITUERING, HOOFDVORM	
DETAILLERING:	9
KAVEL 3	10
SITUERING, HOOFDVORM	
DETAILLERING	11
KAVEL 4	12
SITUERING, HOOFDVORM	
DETAILLERING	13
INSPIRATIEBEELDEN GROEN OP HET ERF	14



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.

Relatie met het vastgestelde beeldkwaliteitsplan in de omgeving.

Voor het recent gerealiseerde woningbouwplan Achterdijk 5-7 is het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord van toepassing verklaard als kader waaraan de bouwplannen voor die woningen worden getoetst.

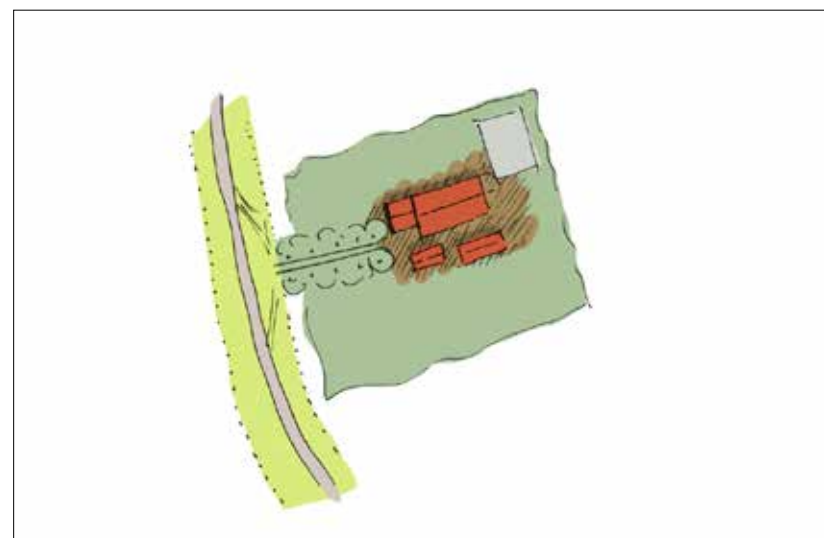
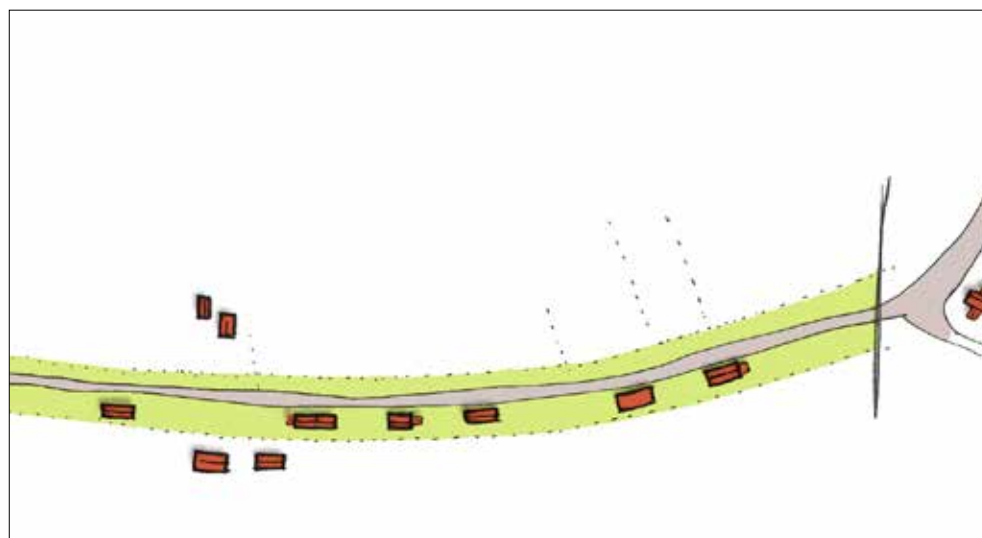
De basis voor het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord wordt gevormd door de richtlijnen van de landschapstafel IJsselmonde ten aanzien van wonen in de polder en langs een dijk. Hierin worden uitspraken gedaan over de vorm en positie van de woning en de indeling van de kavel.

Deze uitgangspunten zijn ook van toepassing in dit beeldkwaliteitsplan. De richtlijnen zijn door stedenbouw meegegeven aan het begin van het traject om tot dit beeldkwaliteitsplan te komen. Gedurende de uitwerking is regelmatig afgestemd met stedenbouw en getoetst aan deze richtlijnen.

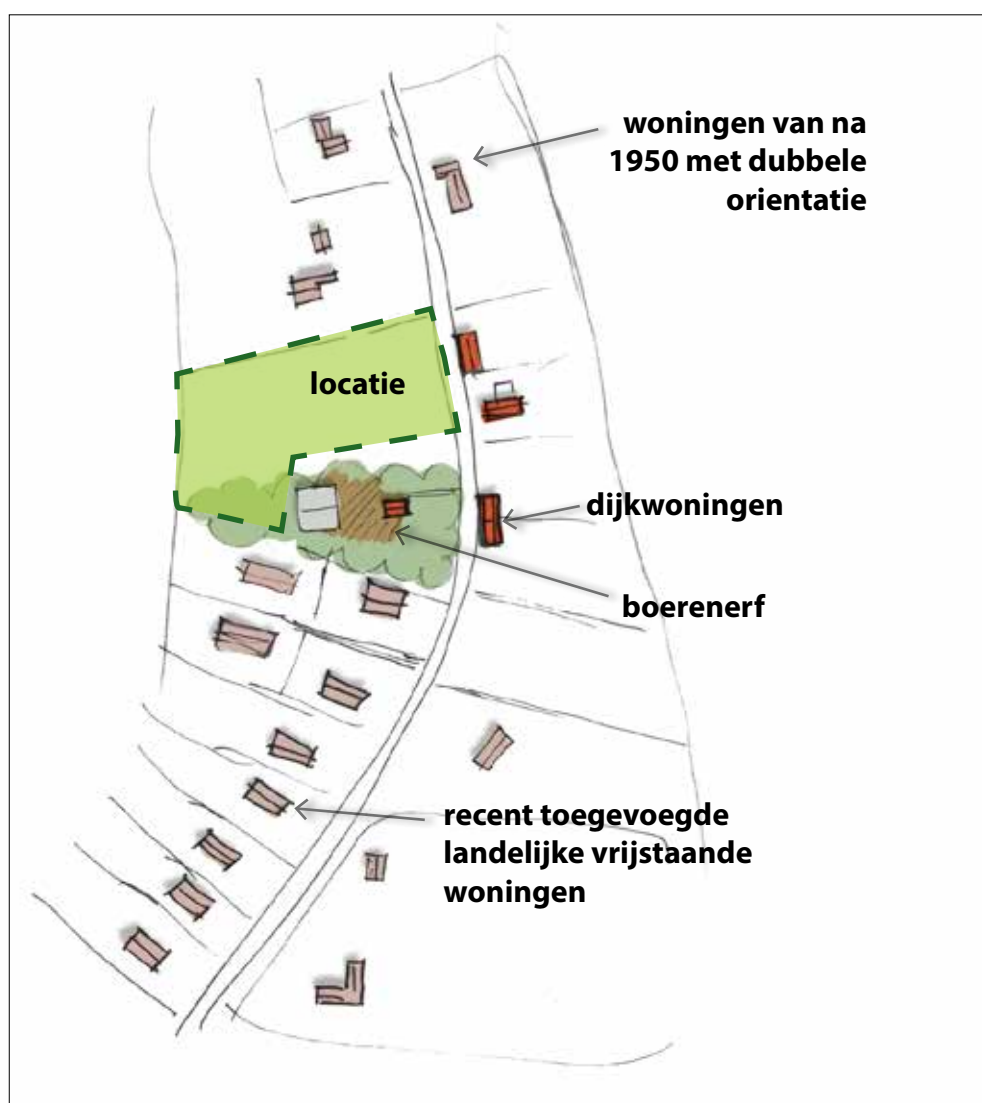
Vanwege specifieke locatie kenmerken zoals de bestaande historische boerderij, het bestaande waardevolle groen en de kavel diepte is net als bij het project Achterdijk 5-7 ruimte voor interpretatie van deze richtlijnen om enerzijds een optimale inpassing en anderzijds ook een eigen accent te kunnen realiseren.

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 Rijdsdijk.



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

EÉN 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:

Aan de dijk bevindt zich de belangrijkste woning van het ensemble, hierachter komen drie woningen aan een gezamenlijk erf.

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

De uitstraling van de nieuwe ontwikkeling refereert naar de agrarische bouwstijl door toepassing van onder andere eenvoudige, eenduidige hoofdvormen.

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 lage 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, als ook de solitaire notenboom.

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

SITUERING:

De woning ligt direct aan de voormalige dijk. Aan de weg kant representatief en uitnodigend, met representatieve voortuin aan de watergang.

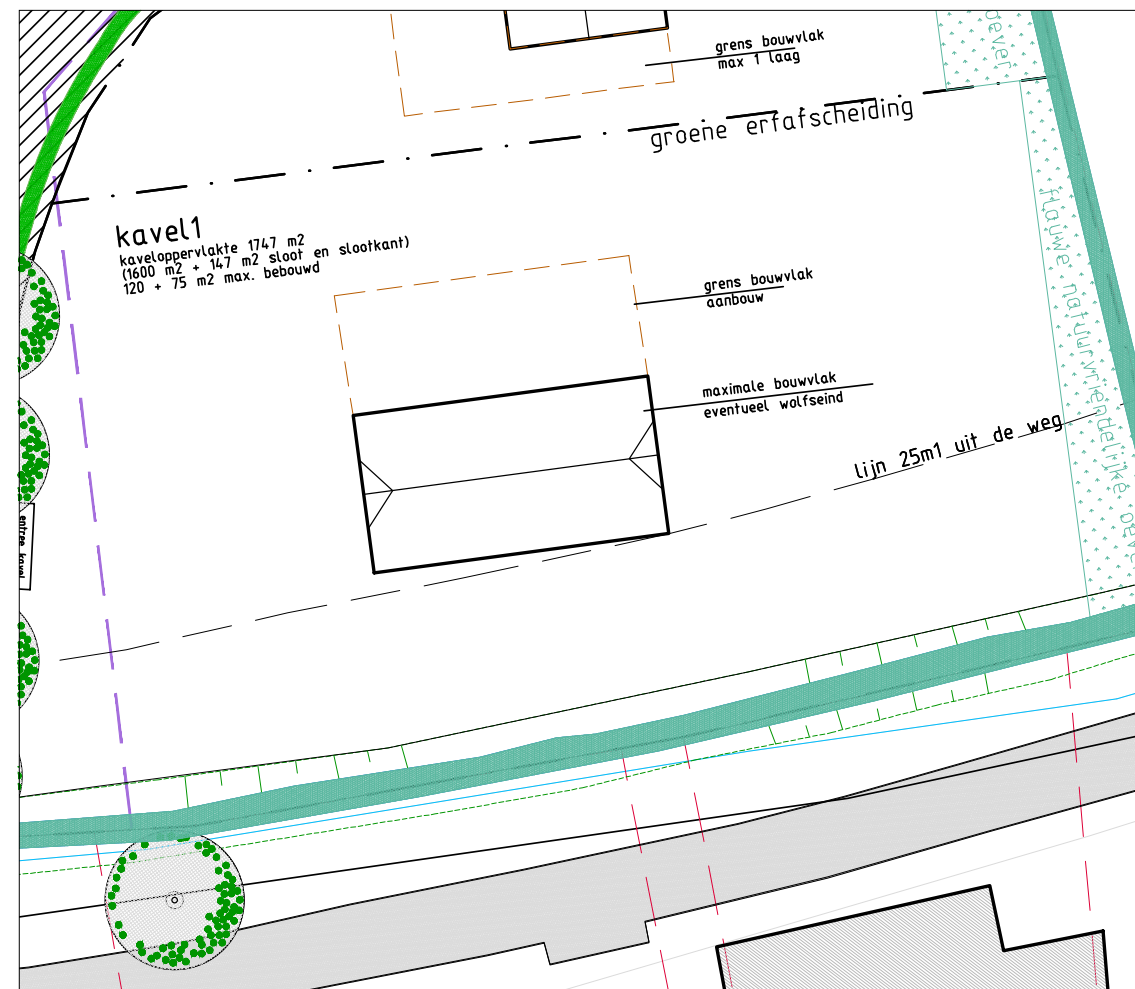
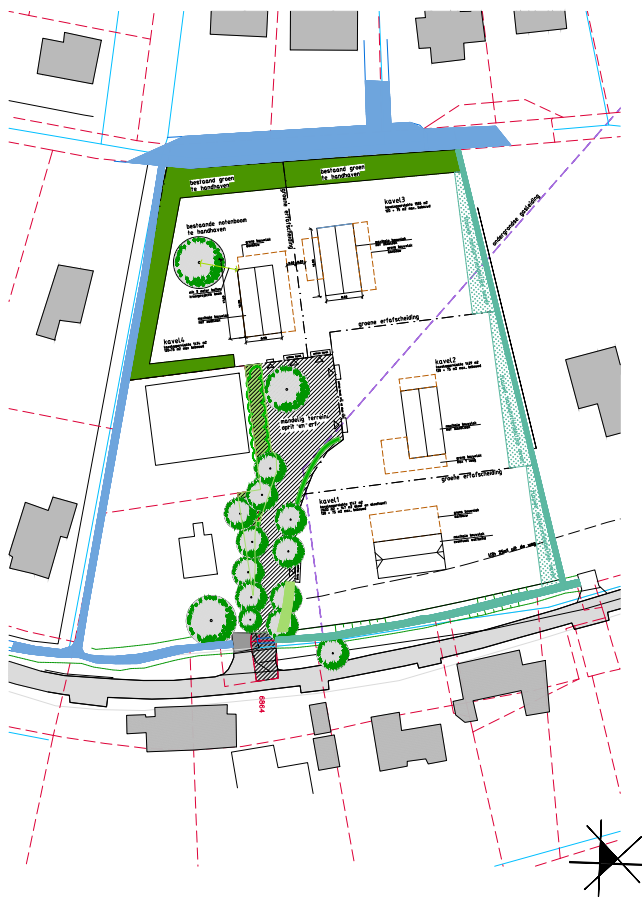
HOOFDVORM:

Massa: een enkelvoudig volume, het grondvlak bedraagt maximaal 8.00 x 15.00 meter. Aanbouwen van maximaal 75 m² aan achterzijde is toegestaan.

Kapvorm: : gelijkzijdig zadeldak, kaprichting gelijk aan de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan. Dakoverstek toepassen, van maximaal 1 meter. Toepassen van een wolfseind is toegestaan.

Bouwhoogte: De nokhoogte bedraagt maximaal 9.00 meter. De dakhelling mag variëren tussen de 40 en 55 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: riet of donkere dakpannen met een overstek. Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en 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 2

SITUERING:

Middenop het erf ligt de woning.

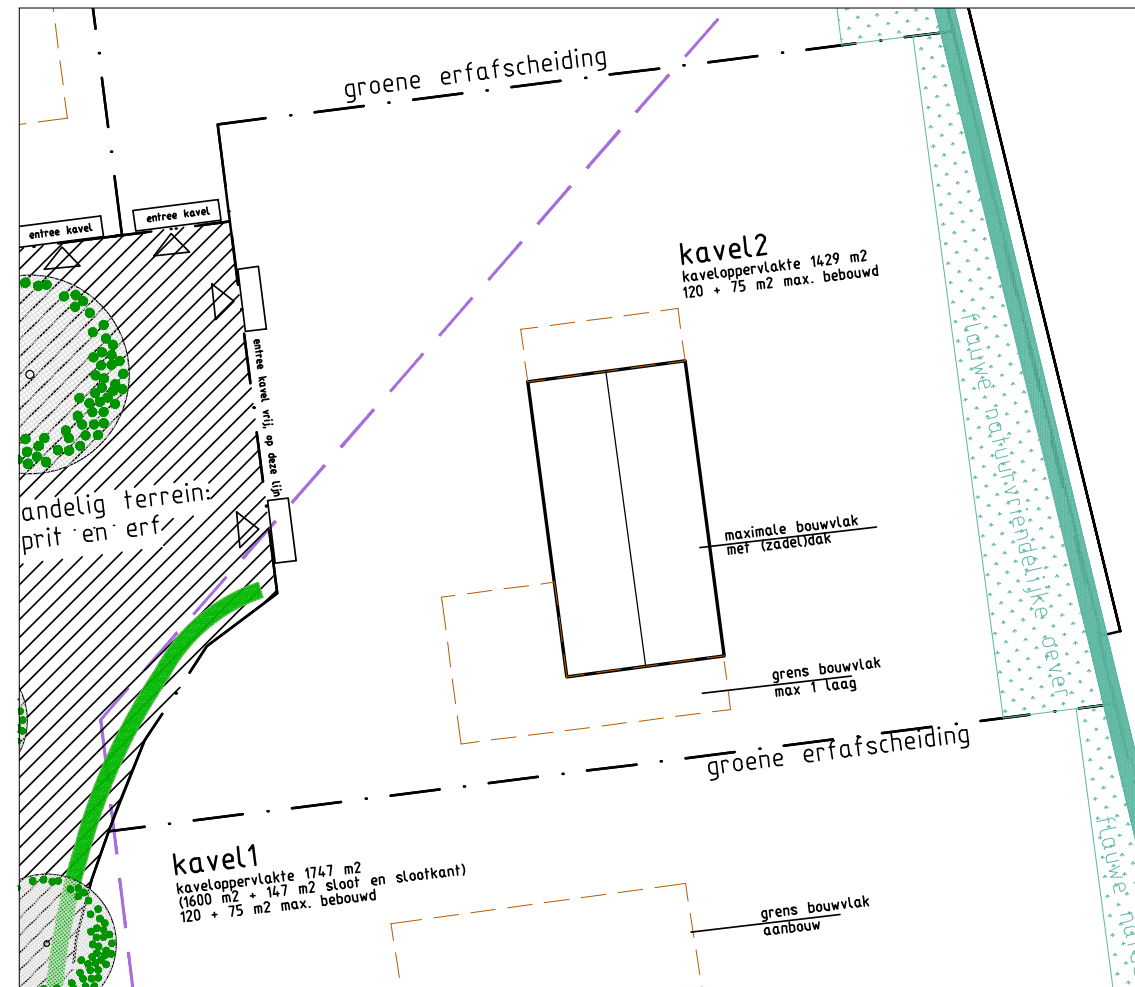
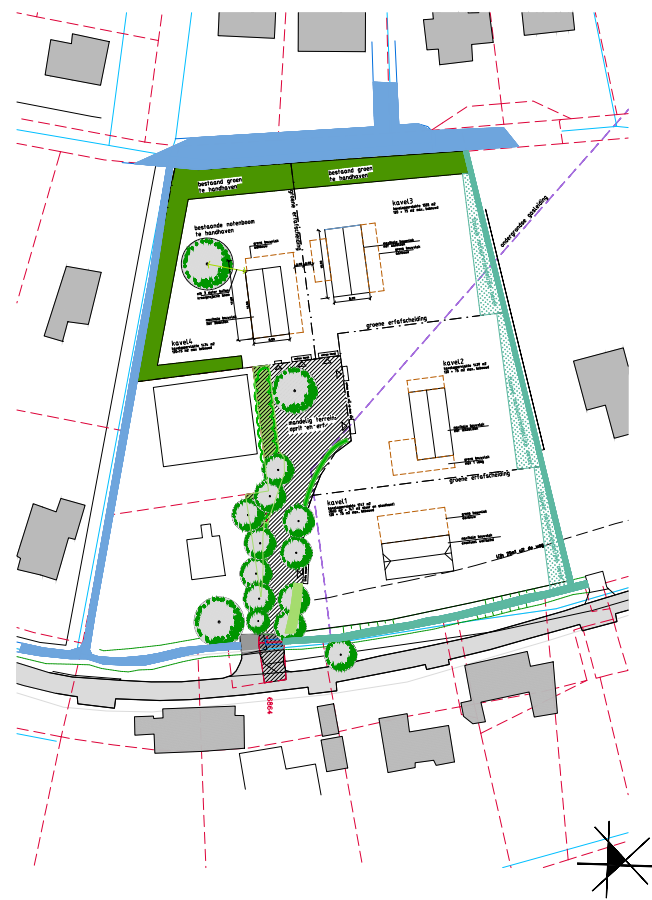
HOOFDVORM:

Massa: een enkelvoudig volume, het grondvlak bedraagt maximaal 8.00 x 15.00 meter. 'Gaten' in het volume zijn toegestaan mits de hoofdvorm bepalend blijft. Aanbouwen van maximaal 75 m² is toegestaan.

Kapvorm: gelijkzijdig zadeldak, kaprichting haaks op de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan. Dakoverstek toepassen, van maximaal 1 meter. De dakhelling mag variëren tussen de 40 en 55 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.





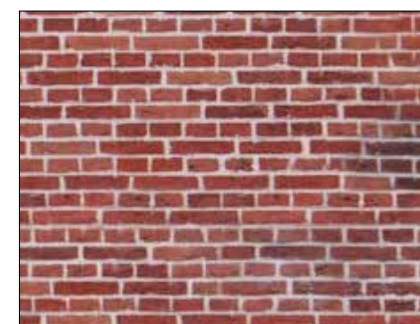
DETAILLERING:

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 of riet. Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en 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 3

SITUERING:

In de zichtlijn vanaf de toegangsweg, staat de achterste woning.

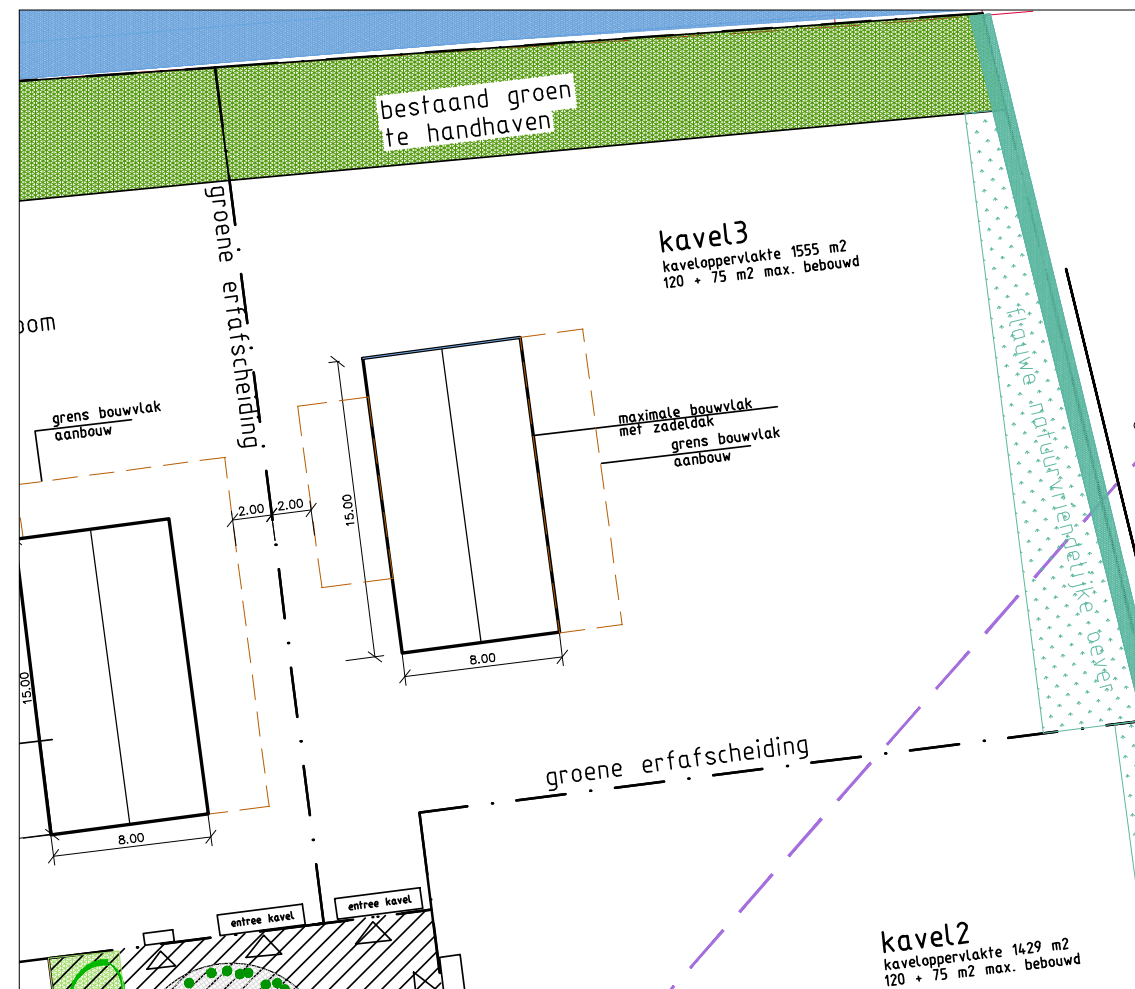
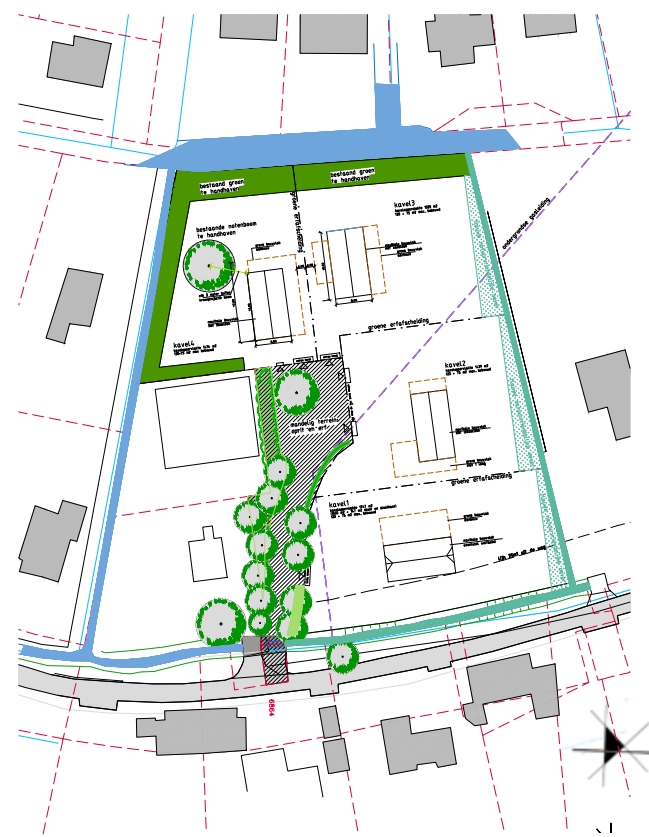
HOOFDVORM:

Massa: een enkelvoudig volume, het grondvlak bedraagt maximaal 8.00 x 15.00 meter. Gaten' in het volume zijn toegestaan mits de hoofdvorm bepalend blijft. Aanbouwen van maximaal 75 m² zijn toegestaan.

Kapvorm: gelijkzijdig zadeldak, kaprichting haaks op de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan. Dakoverstek toepassen van maximaal 1 m. De dakhelling mag variëren tussen de 40 en 55 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.





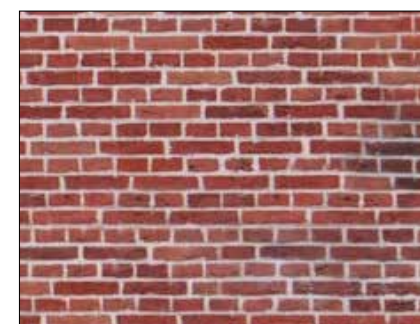
DETAILLERING:

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

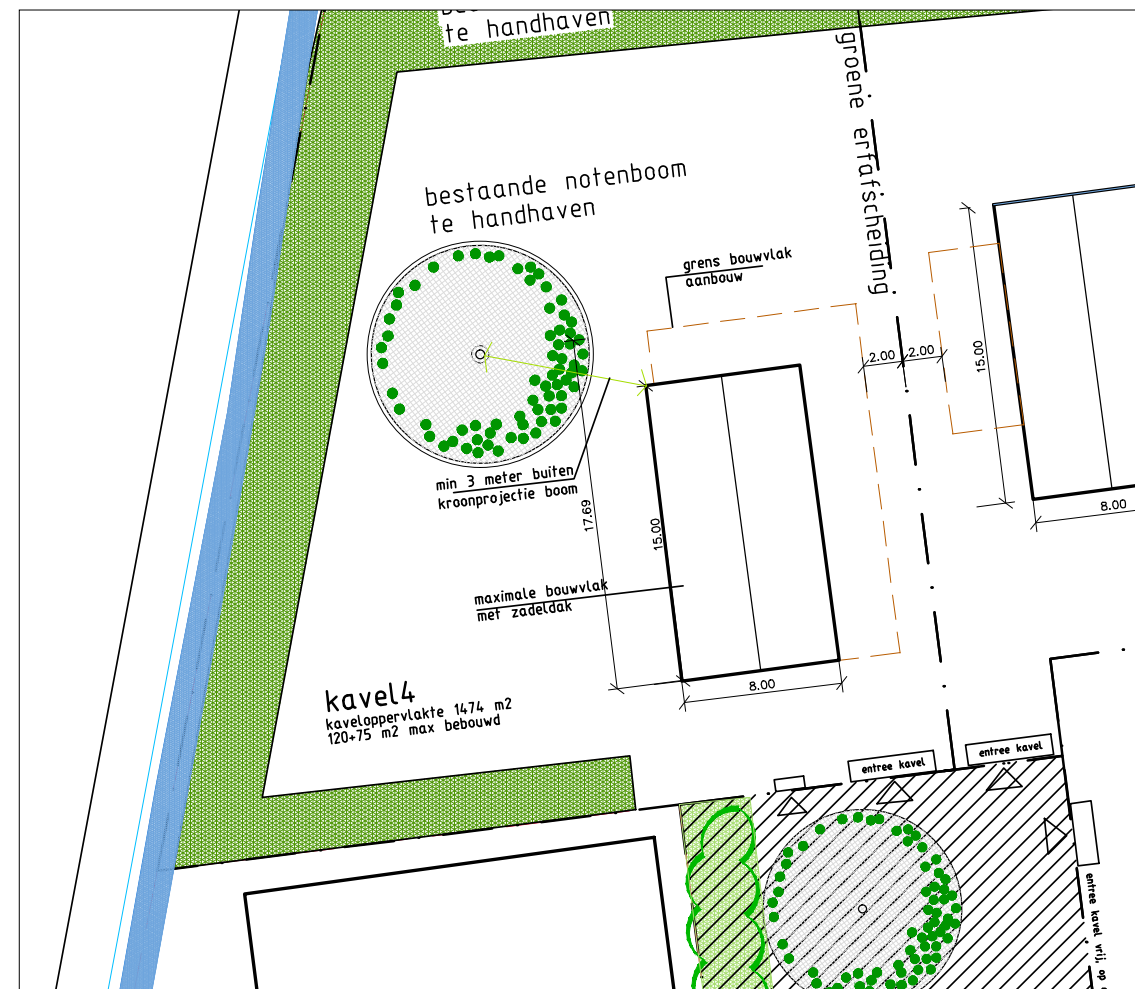
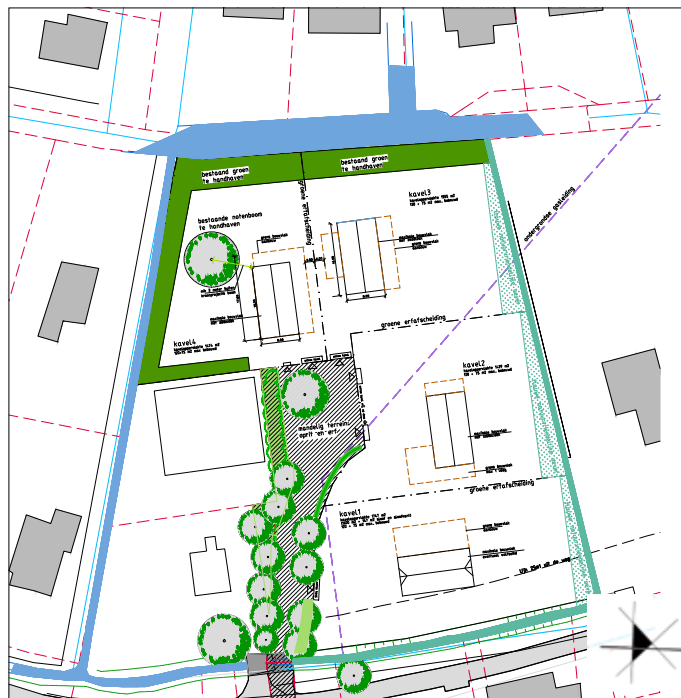
Gevel: baksteen in aarde tinten en/of hout.

Dak: donkere dakpannen met een overstek of riet. Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en 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 4



SITUERING:

Links achterop het kavel een woning naast de te handhaven grote notenboom.

HOOFDVORM:

Massa: een enkelvoudig volume, het grondvlak bedraagt maximaal 8.00 x 15.00 meter. 'Gaten' in het volume zijn toegestaan mits de hoofdvorm bepalend blijft. Aanbouwen van maximaal 75 m2 zijn toegestaan.

Kapvorm: gelijkzijdig zadeldak, kaprichting haaks op de Achterdijk, zie plattegrond, platte afdekking is niet toegestaan. Dakoverstek toepassen van maximaal 1 meter. De dakhelling mag variëren tussen de 40 en 55 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.



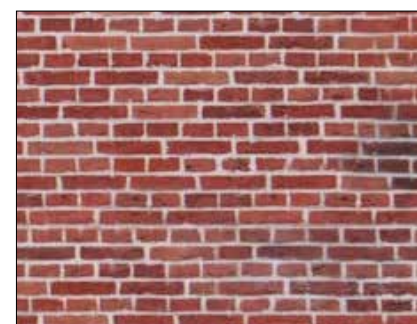
DETAILLERING:

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 of riet. Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en 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.





bestaande notenboom op kavel 3 blijft gehandhaafd



boomgaard



natuurvriendelijke oever



groene erfafscheidingen: los struweel of geschoren hagen, bv zeeuwse haag



fruitbomen



els



voorbeelden van parkeren op gras



toegangsweg en erf: bijvoorbeeld gebakken klinkers

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 overgang naar de prive-tuinen bij voorkeur deels open, eventueel een lage, losse haag.

De erf afscheidingen van de onderlinge tuinen worden groen, bijvoorbeeld een geschoren (zeeuwse) 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.



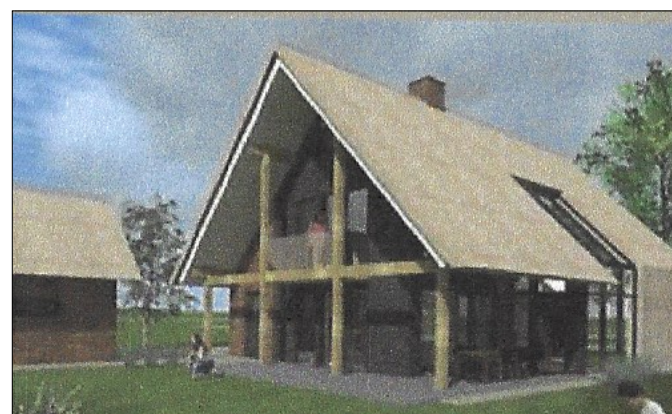














2053 BEELDKWALITEITSPLAN KAVEL ACHTERDIJK 11 TE RHOON



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