

Planvisie, Oud Rhoonsedijk 33, Poortugaal



TIMBERLIFE

© 2021

Inhoud

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | Locatie, Eigenschappen en geschiedenis | 13 | Bestaande situatie profiel-aanzicht 1 : 200 |
| 3 | Luchtfoto locatie omgeving | 14 | Beeldkwaliteit nieuwe situatie |
| 4 | Luchtfoto locatie en directe omgeving | 15 | Beoogde nieuwe situatie schetsplattegrond 1 : 200 |
| 5 | Plankaart met aanduiding locatie | 16 | Beoogde nieuwe situatie profiel-aanzicht 1 : 200 |
| 6 | Bestemmingsplankaart met toelichting | 17 | Referenties beoogde architectuur Oud Rhoonsedijk 33 A |
| 7 | Kadastrale kaart overzicht Oud Rhoonsedijk en omgeving | 19 | Referenties beoogde architectuur Oud Rhoonsedijk 33 B |
| 8 | Kadastrale kaart Oud Rhoonsedijk 33 | 21 | Referenties beoogde groen inrichting |
| 9 | Foto's straat niveau bestaande situatie locatie en directe omgeving | 22 | Slot |
| 11 | Toelichting bestaande situatie | 23 | Colofon |
| 12 | Bestaande situatie schetsplattegrond 1 : 200 | | |

Locatie geschiedenis

De dorpskern van Poortugaal is in de 4e en 5e eeuw gebouwd op een aantal terpen.

Men leefde voornamelijk van vissen (zalm) en jagen. Drooggevallen platen werden ingedijkt met een kade of laag dijkje zodat zij minder overstromden. In deze eerste opwaspolders hield men vee en ging men later, als ze droog genoeg waren, graan verbouwen.

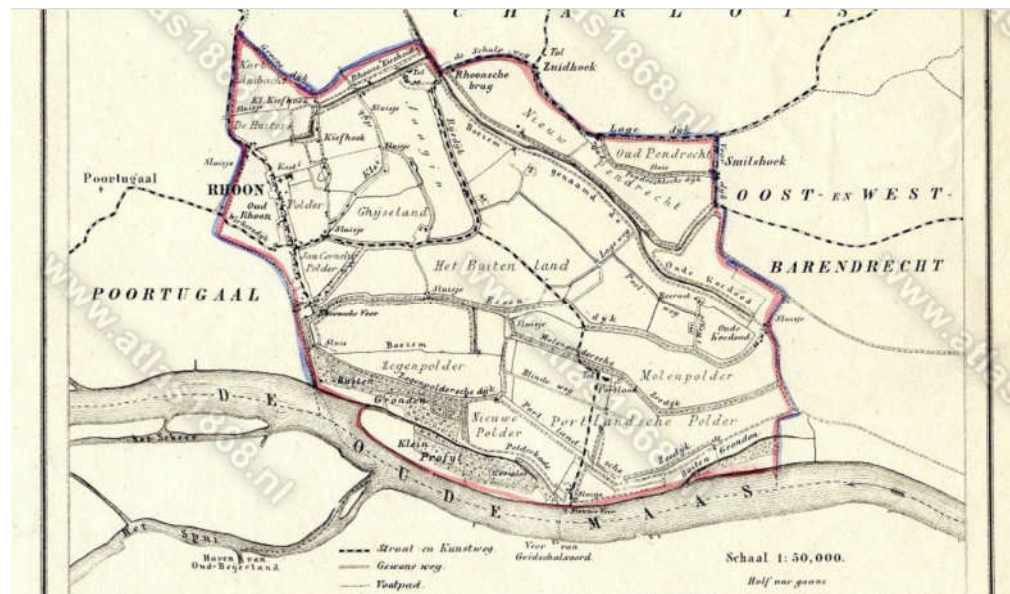
Als de dijken eenmaal stevig genoeg waren en de polders groot genoeg vestigde men zich definitief in de polders. De oudste bedijkingen op het eiland IJsselmonde zijn van voor 10e eeuw, maar de meeste bedijkingen vonden plaats in de 12e en 13e eeuw na de Allerheiligenvloed van 1170.

De inpolderingen in Rhoon vonden plaats tussen 1100 en 1820. De opdrachtgevers van de bedijkingen waren de rijke edelen en beleggers. De investeringen waren voornamelijk interessant vanwege de hoge graanprijzen. Rhoon is ontstaan door de aaneenschakeling van een 12-tal polders en poldertjes.

Rond 1900 bestond Rhoon uit lintbebouwing langs de dijken. Tot kort voor de WO II had Rhoon nog geen 2.000 inwoners. In de "dorpskern" stonden de RK, nu NH kerk (1430), het Kasteel van Rhoon (1433), het Huis te Pendrecht (1625), nu Wapen van Rhoon, de pastorie en Regthuys (18e eeuw), het gemeentehuis met politiepost en het verenigingsgebouw Irene. Rhoon had een openbare lagere school, later een Christelijke "School met den Bijbel" en een katholieke school naast de RK kerk. Woningen, winkeltjes, bakkers, café's, smederijen, hoefsmederijen wisselden elkaar af in de lintbebouwing. In de polders stonden hier en daar arbeidershuisjes aan de dijken (zonder gas, water of elektra) die vaak eigendom waren van de herenboeren.

(bron Erfgoed van Rhoon, 2016/2018, Thedie Binder)

In 1190 koopt Biggo van Duiveland een stuk grond onder Pendrecht met het recht om het land in te polderen. De plaats waar hij de kerk en stede sticht vallen min of meer samen met de huidige locatie van Kasteel Rhoon en de kerk. Oud Rhoon was de eerste polder in Rhoon, gelegen tussen de Oud Rhoonsedijk, Werkersdijk en Dorpsdijk. De Oud Rhoonsedijk behoort dus tot de drie oudste dijken van Rhoon.



Locatie, geschiedenis en eigenschappen

Eigenschappen

De Oud Rhoonsedijk vormt dan ook een van de meest typerende én de oudste inpolderingsdijken van Rhoon-Poortugaal. Met traditionele lintbebouwing langs de dijken. Herenboerderijen, villa's en al dan niet geschakelde arbeidershuisjes wisselen elkaar af.

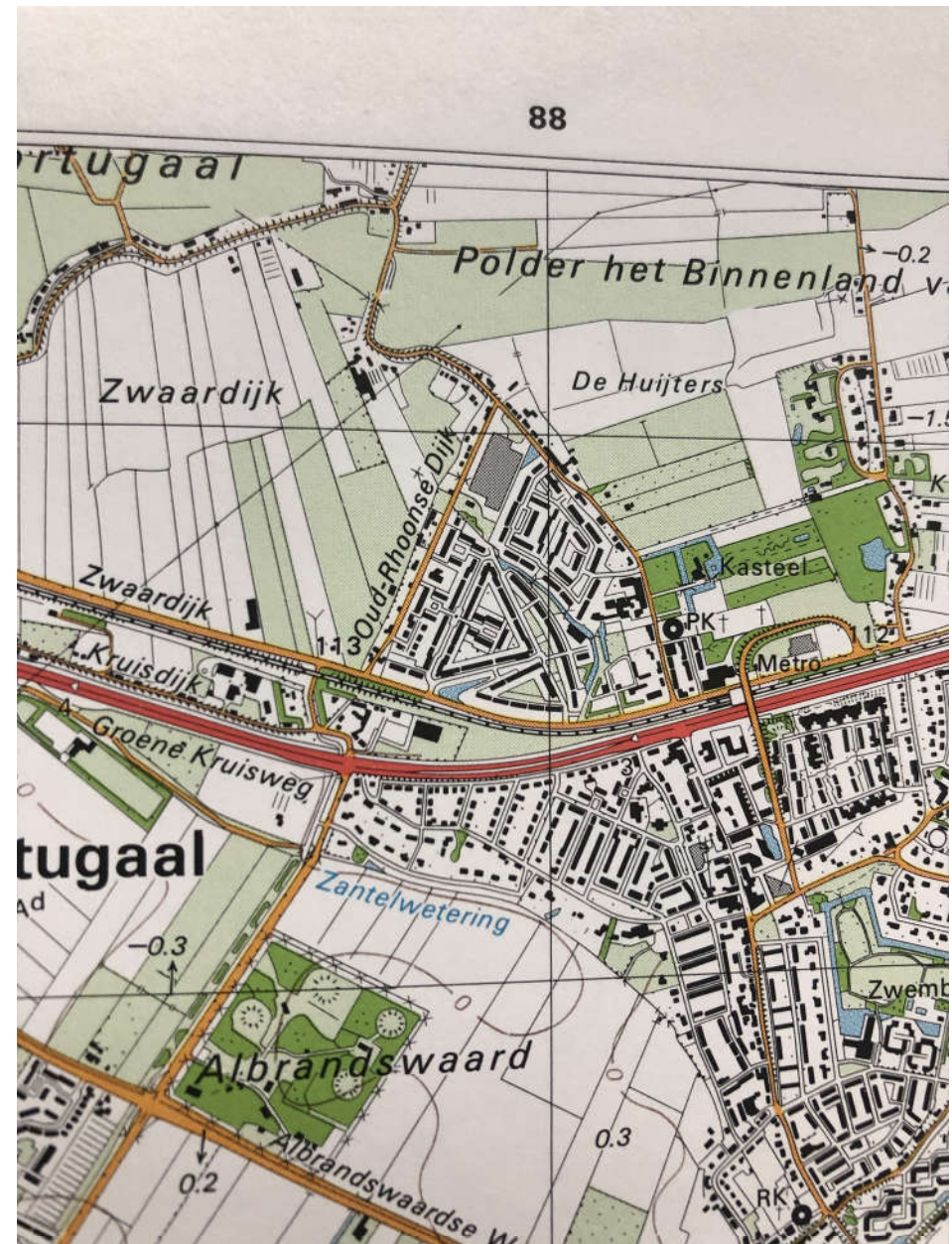
Aan de oostzijde van de Oud Rhoonsedijk zijn in de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw verschillende nieuwe woonwijken ontstaan.

Aan de westzijde van de Oud Rhoonsedijk bevindt zich het bos Valkensteyn. Een publiek toegankelijk bos dat aan het begin van deze eeuw is aangeplant als groenvoorziening voor de oorspronkelijke bewoners en de forse aanwas aan nieuwe bewoners. Weilanden hebben voor dit bos plaatsgemaakt.

De bebouwing aan de dijk bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen, en af en toe geschakelde dijkhuizen, met zadeldaken of mansarde kappen, met afwisselend de nokrichting haaks of parallel aan de dijk.

Meestal is er tussen de woningen voldoende ruimte vrijgehouden, zodat vanaf de dijk een doorzicht door de tuinen naar het achterliggende bos is gewaarborgd. De uitzondering wordt her en der gevormd door een aantal houten schuren die achter op de erven zijn gebouwd en die het zicht op het bos belemmeren.

Parkeren geschiedt in de regel op eigen erf, met op een aantal plaatsen langspaarkeerplaatsen voor bezoekers aan weerszijden van de dijk.





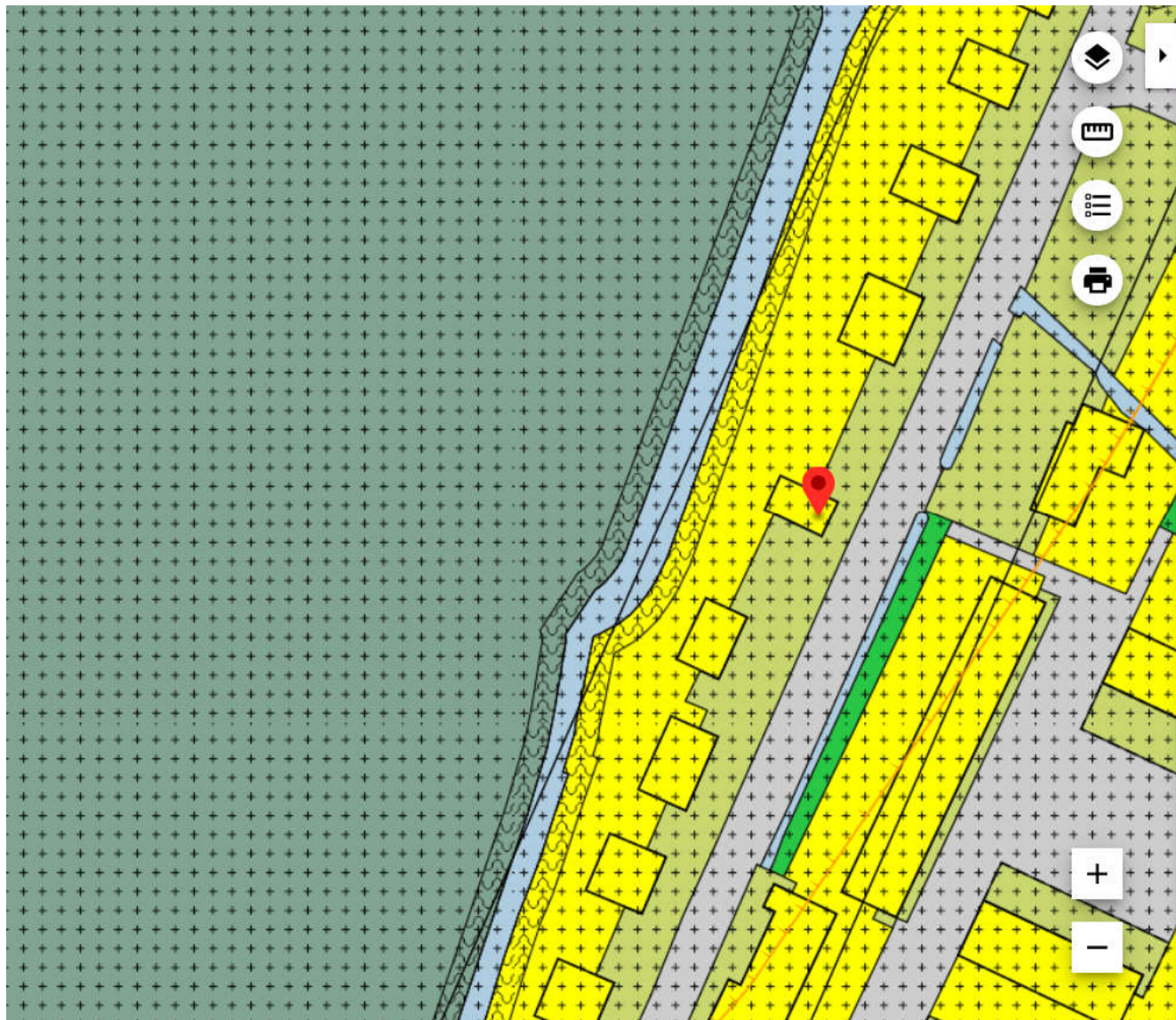
Luchtfoto, locatie en omgeving



Luchtfoto, locatie en directe omgeving



Plankaart met aanduiding locatie



Albrandswaard Noord
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2015-06-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

87791.2, 430828.7

- Enkelbestemming**
Wonen
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3
- Bouwvlak**
- Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 11 m
 - maximum goothoogte: 7 m
- Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie
- Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie 1

Map navigation controls: Home, Layers, Full Screen, Print, Zoom In (+), Zoom Out (-)

Bestemmingsplankaart met toelichting



Kadastrale kaart Overzicht Oud Rhoonsedijk en omgeving kavelnummers 629 en 849



Kadastrale kaart Oud Rhoonsedijk 33 kavelnummers 629 en 849



Foto's straatniveau, bestaande situatie voorzijde



Foto's straatniveau, bestaande situatie achterzijde

Toelichting bestaande situatie

Het kavel aan de Oud Rhoonsedijk 33 is op dit moment bebouwd met een dijkhuisje uit de jaren 40 van de vorige eeuw. Het kleine dijkhuisje heeft op de eerste verdieping een mansarde kap en de nok staat haaks op de dijk.

Rondom de woning bevindt zich een grote tuin. De tuin grenst aan de achterzijde aan een sloot, die parallel loopt aan de Oud Rhoonsedijk. Aan de overzijde van de sloot grenst het Valkensteynsebos, dat aan het begin van deze eeuw is aangelegd.

Opvallend is dat de kavel aan de Oud Rhoonsedijk 33 een twee keer zo'n grootoppervlak meet als de gemiddelde kavelgrootte aan de Oud Rhoonsedijk.

In de lengte richting is het kavel, over de volledige lengte (circa 38 m) bebouwd met houten schuren, met zadeldaken met een flauwe dakhelling en de nok richting in de lengte van het kavel.

Dit ensemble van schuren neemt het zicht naar het achterliggende bos helemaal weg.

De smalle strook achter de schuren is langs de wal overwoekerd met wilde planten en onkruid.

De bouwkundige staat van het huis is redelijk, die van de loodsen en schuren slecht.

Parkeren geschiedt in de regel op eigen erf, met op een aantal plaatsen langspaarkeerplaatsen aan weerszijden van de dijk, met bezoekersparkeerplaatsen.

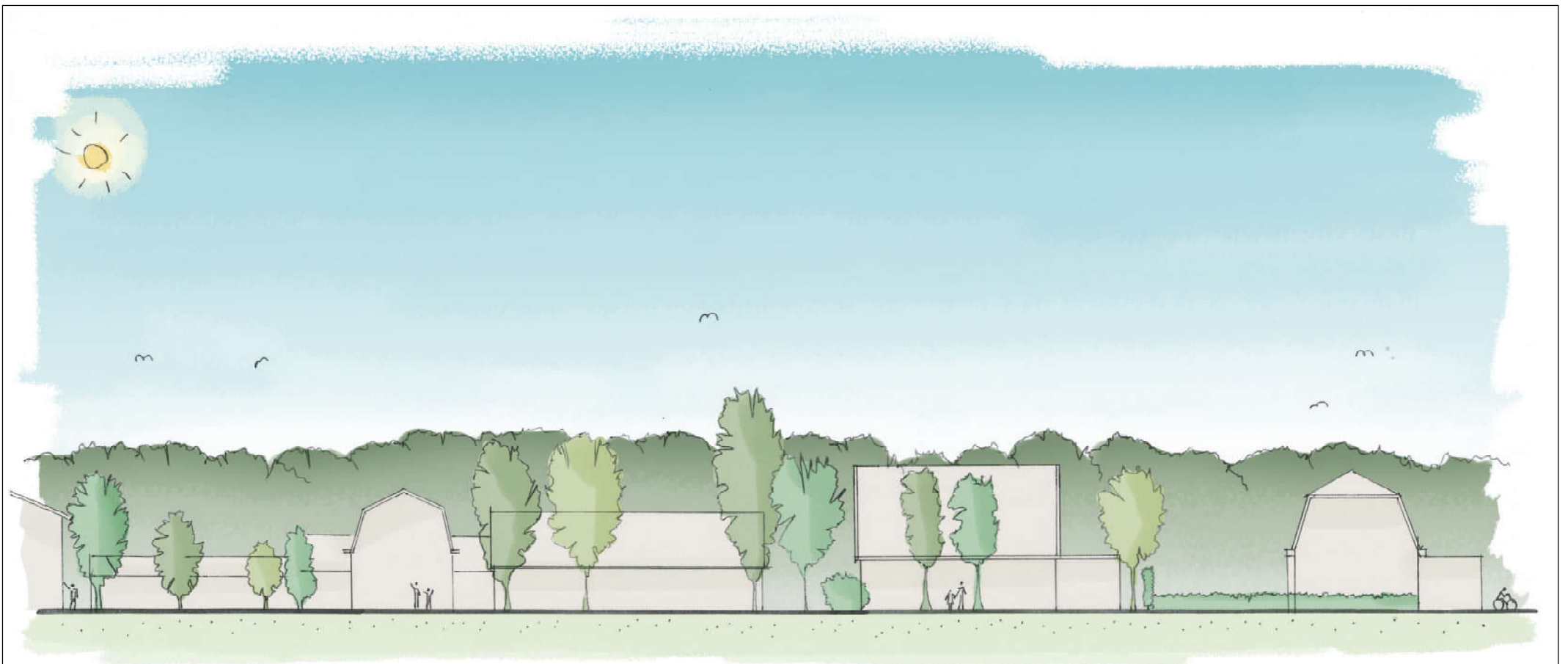


0 2 4 6 8 10 m 1:200

bestaande situatie
Oude Rhoonweg nr. 33 Rhoon
© 06.05.2010 Timberlife, Derk Oenker Architect

Oude Rhoonweg

Bestaande situatie schetsplattegrond 1 : 200



0 2 4 6 8 10 m 1:200

bestaande situatie Profiel
Oud Rhonse Dijk nr. 33 Rhon
© 08.05.2020 Timberlife
Der Onckens Architect

Beeldkwaliteit beoogde nieuwe situatie

Door het lang gerekte bouwblok van schuren en loodsen te vervangen door 2 vrijstaande woningen, kan de situatie op het lang gerekte kavel van nummer 33 worden verbeterd.

De zichtrelatie tussen de dijk en het achterliggende bos zal in ere worden hersteld.

De nieuwe bebouwing op deze plek zal zich qua massa, maat, schaal, tussenruimten en rooilijn beter voegen naar het oorspronkelijke karakter van de lintbebouwing aan de dijk.

Door de vrijgekomen ruimte van de verwijderde schuren en loodsen groen in te richten met bomen en planten, wordt het groene karakter van de dijk versterkt.

Door een woning toe te voegen, met inachtneming van voldoende ruimte naar beide naastgelegen bestaande woonhuizen, kan de ontbrekende schakel in de structuur worden aangevuld.

De architectuur van de vrijstaande woningen zal qua gevelopbouw, kap-vorm, materiaal en kleurgebruik uiteraard aansluiten op haar omgeving, maar wel met een eigentijds karakter en persoonlijkheid.

Voor het linker kavel, Oud Rhoonsedijk 33 A, wordt een woonhuis met een zadeldak met dakkapellen voorgesteld, met de nok haaks op de dijk en aan de rechter achterzijde van de woning een aangebouwde garage met een plat dak.

Voor het rechterkavel wordt een gelijkvloerse woning voorgesteld, met een asymmetrische kap met de nok haaks op de dijk. De nok is excentrisch op 2/3 van de voorgevel aan de rechterzijde geplaatst.

Aan de rechterachterzijde van de woning is een kleine geschakelde schuur bedacht.

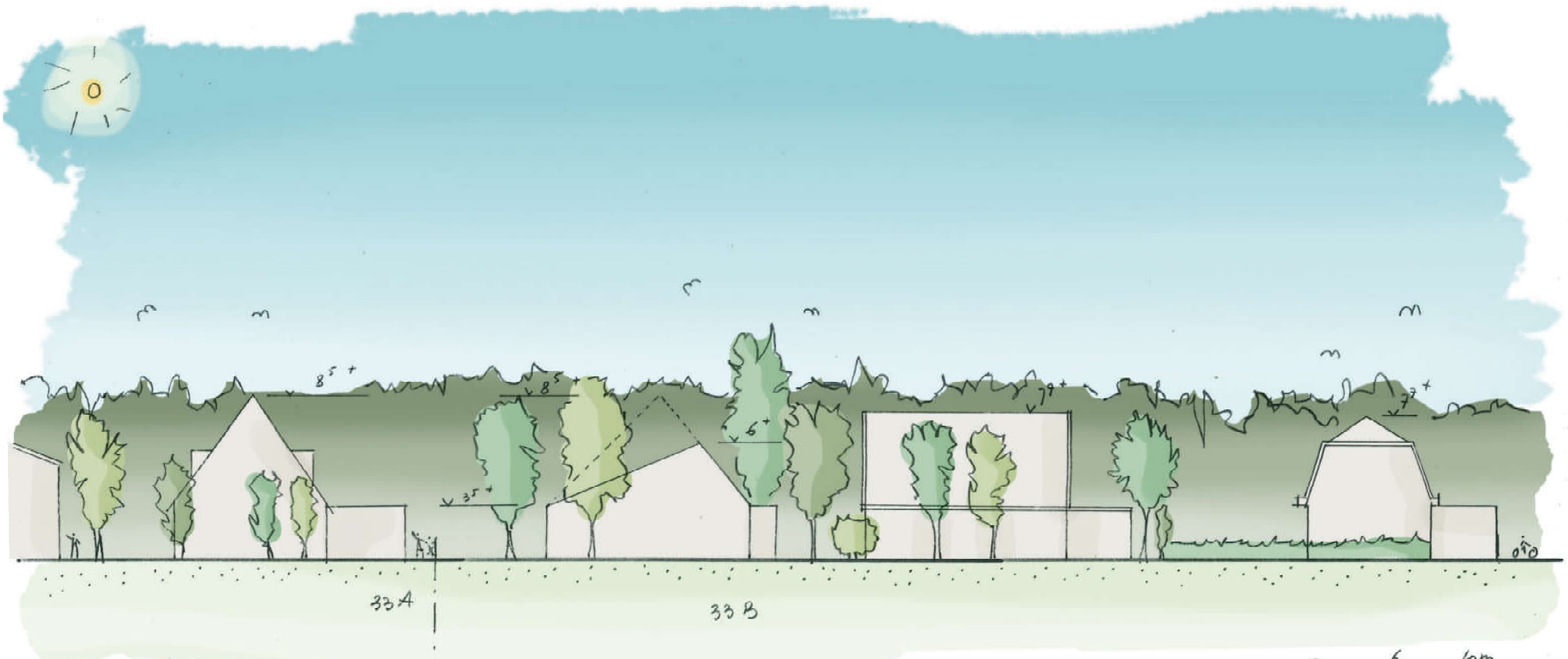


* Alle maten van het terrein
 & de woningen t.o.v.
 het terrein zijn circa maten
 d.h.w. n.t.b.

Oud Rhonewijk 33 Rhon - Poverthoek
 Kavelopdeling 33A 33B
 thr. 2 nieuwe woonhuizen
 1 met garage 1 met schuur
 © 12.11.2021 Timberlife

Oud Rhonewijk Poverthoek

Boogde nieuwe situatie schetsplattegrond 1 : 200

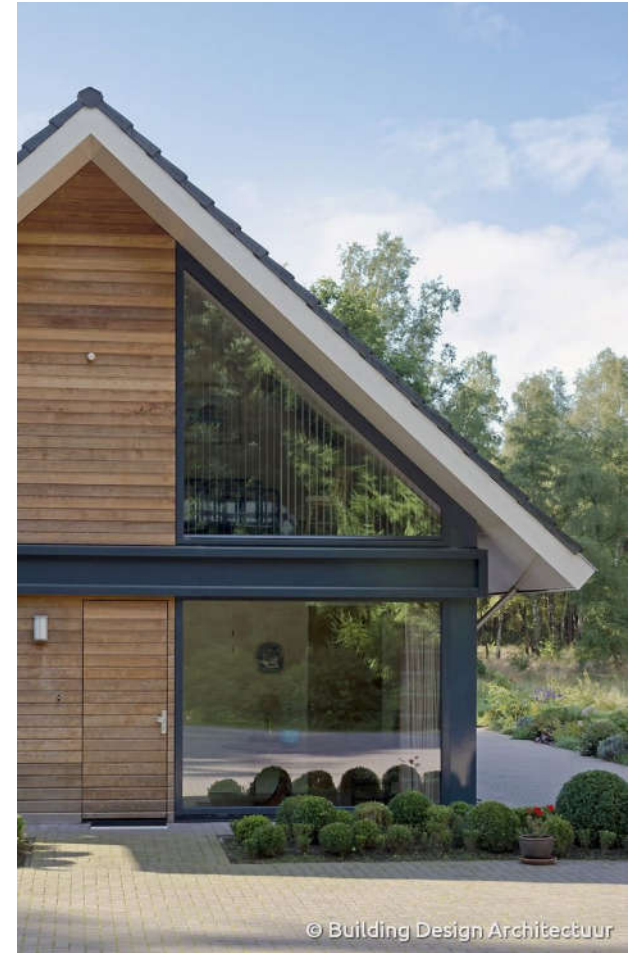


kavel-splitsing.



Grnd Rhwondijk, 33 Poudingard
 Nieuwe situatie versie D
 Profiel - Aanzicht
 © 11. 2021 Timberlink
 Dath Onnebus, Architect
 2 Nieuwe woonhuizen
 1 met garage 1 met schuur
 kavel-splitsing 33A 33B

Boogde nieuwe situatie profiel-aanzicht 1 : 200





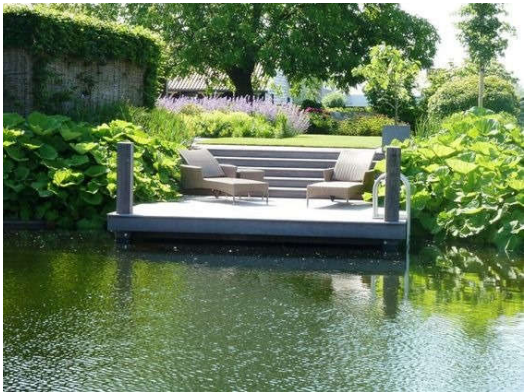
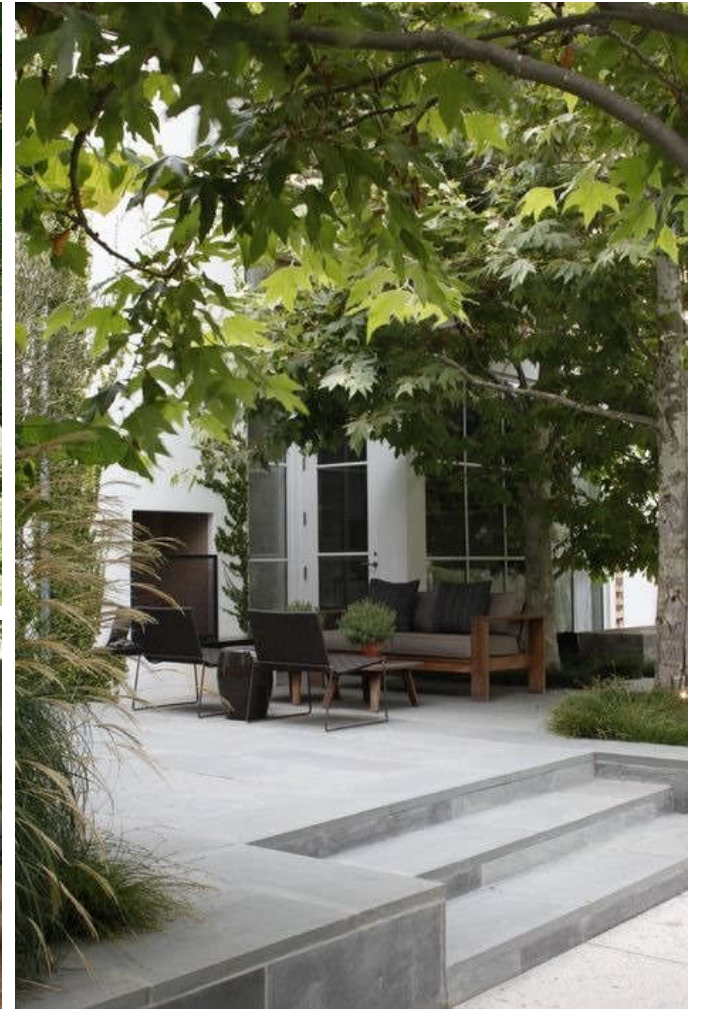
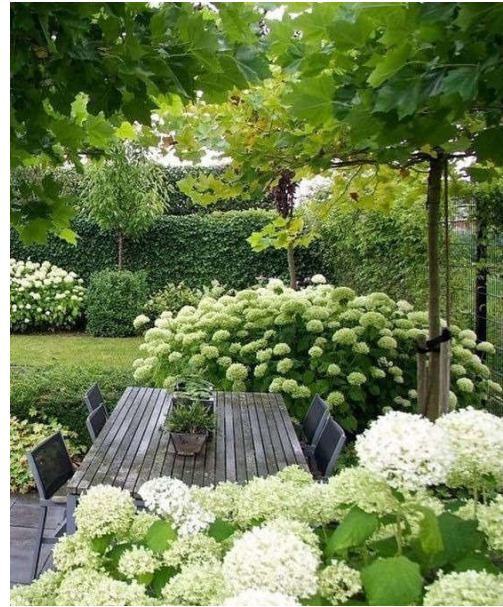
Referenties beogde architectuur Oud Rhoonsedijk 33 A



Referenties beogde architectuur Oud Rhoonsedijk 33 B



Referenties beoogde architectuur Oud Rhoonsedijk 33 B



Referenties beoogde groeninrichting Oud Rhoonsedijk 33 A en B

Slot

Met dit voorliggende beeldkwaliteitsplan, hoop ik voldoende te hebben beargumenteerd, dat het een goed idee is om het kavel aan de Oud Rhoonsedijk 33 te Poortugaal te splitsen in twee kavels.

Door het lang gerekte bouwblok van schuren en loodsen te vervangen door 2 vrijstaande woningen, kan de situatie op het lang gerekte kavel van nummer sterk 33 worden verbeterd.

De zichtrelatie tussen de dijk en het achterliggende bos zal op deze manier in ere worden hersteld.

Door de vrijgekomen ruimte van de verwijderde schuren en loodsen groen in te richten met bomen en planten, wordt het groene karakter van de dijk versterkt.

Vandaar het verzoek om uw medewerking te verlenen aan het splitsen van het kavel en door vrijstelling op-, of aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk te maken dat op dit extra kavel een nieuw woonhuis kan worden opgericht

30 november 2021, Ir. Derk Onnekes architect.

Beeldkwaliteitsplan locatie Oud Rhoonsedijk 33 Poortugaal

Architect, ir. Derk Onnekes

Website: www.Timberlife.nl

e-mail: info@timberlife.nl

Ir. D.J. Onnekes BV

Kanaalpark 140 2321 JV Leiden

071-2600120

06-54990208

© 8 december 2021 Timberlife