

Ontwikkelingsplan Oud Rhoonsedijk 33, Poortugaal



Inhoudsopgave Ontwikkelingsplan

- 1 Locatie, geschiedenis en eigenschappen
- 3 Luchtfoto, locatie en omgeving
- 4 Luchtfoto, locatie en directe omgeving
- 5 Vigerende bestemmingsplankaart met toelichting
- 6 Kadastrale kaart Oud Rhoonsedijk kavelnummers bestaande situatie
- 7 Toetsing aan Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord, Versie 1.0. 20 maart 2015
- 9 Beoogde nieuwe situatie 33A en 33B schets plattegrond 1:200
- 10 Beoogde nieuwe situatie 33A en 33B schets profielaanzicht 1:200
- 11 Kavelpaspoort Kavel 33A beoogde nieuwe situatie 1 : 100
- 12 Kavelpaspoort Kavel 33A, toelichting
- 13 Kavelpaspoort kavel 33A referenties
- 14 Kavelpaspoort kavel 33B beoogde nieuwe situatie 1 : 100
- 15 Kavelpaspoort Kavel 33B, toelichting
- 16 Kavelpaspoort kavel 33B referenties
- 18 Referenties beoogde groeninrichting Oud Rhoonsedijk 33A en B
- 19 Bestemmingsplankaart met toelichting nieuwe situatie Oud Rhoonsedijk 33A 33B
- 20 Plankaart klicmelding
- 21 Slot
- 22 Colofon

Bijlagen, separaat bijgevoegd

Bijlage 1: Financiële Verantwoording 20 oktober 2022

Bijlage 2: rapport verkennend (asbest) bodemonderzoek, Inventerra 30 juli 2020

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 dijke zodat zij minder overstromden. In deze eerste opwaspolders hield men vee en ging men later, als ze droog genoeg waren, graan verbouwen.

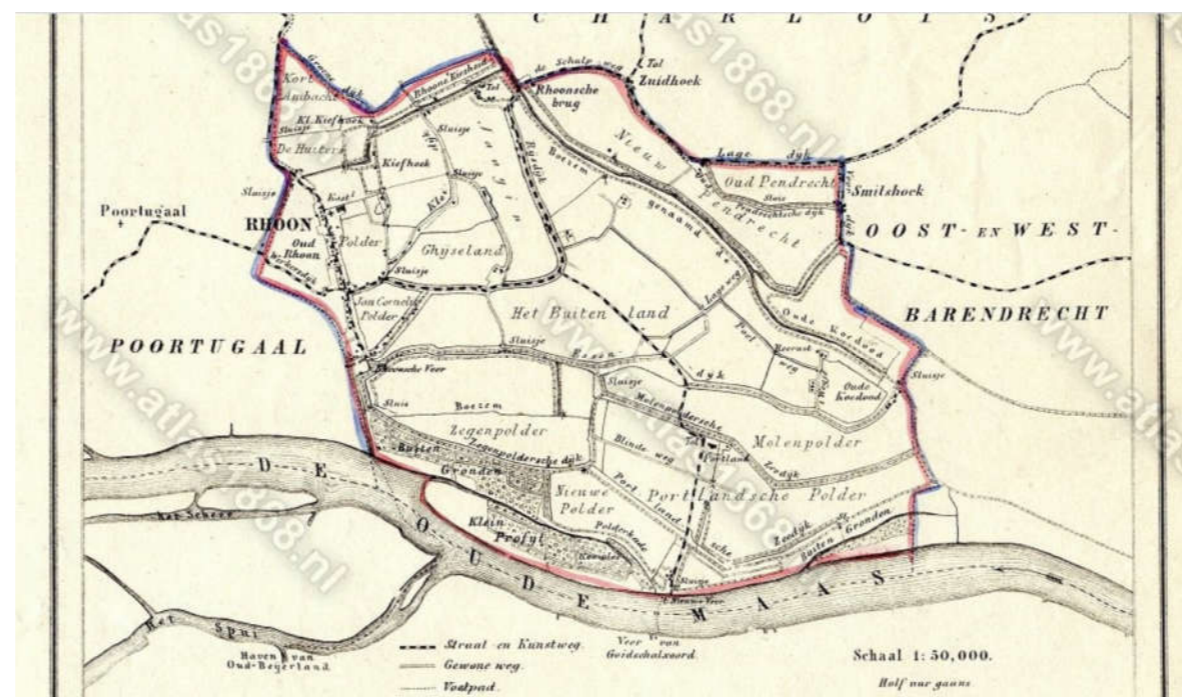
Als de dijken eenmaal stevig genoeg waren en de polders groot genoeg vestigde men zich definitief in de polders. De oudste bedijkingen op het eiland IJsselmonde zijn van voor 10e eeuw, maar de meeste bedijkingen vonden plaats in de 12e en 13e eeuw na de Allerheiligenvloed van 1170.

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.

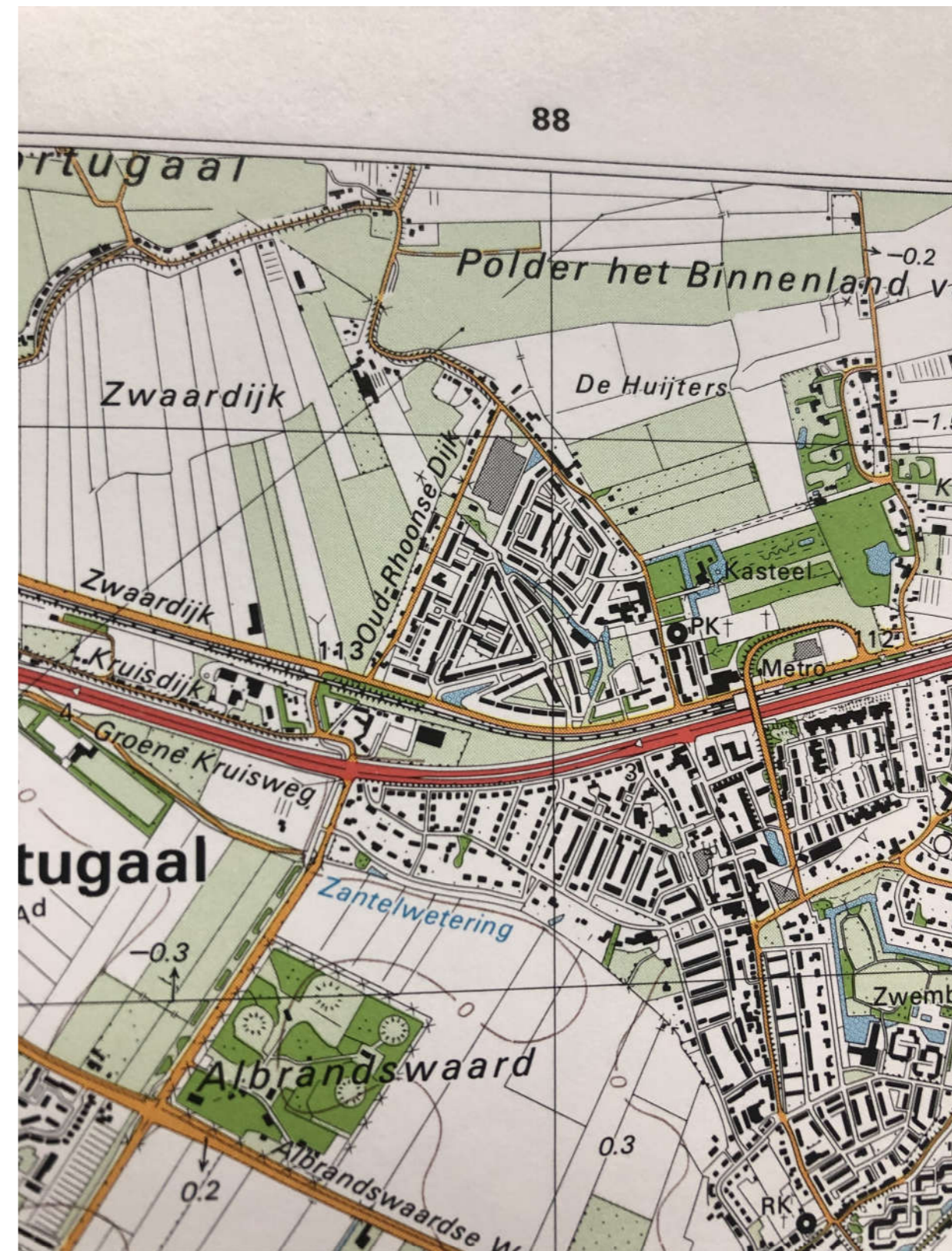
Aan de oostzijde van de Oud Rhoonsedijk zijn in de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw verschillende nieuwe woonwijken ontstaan.

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.



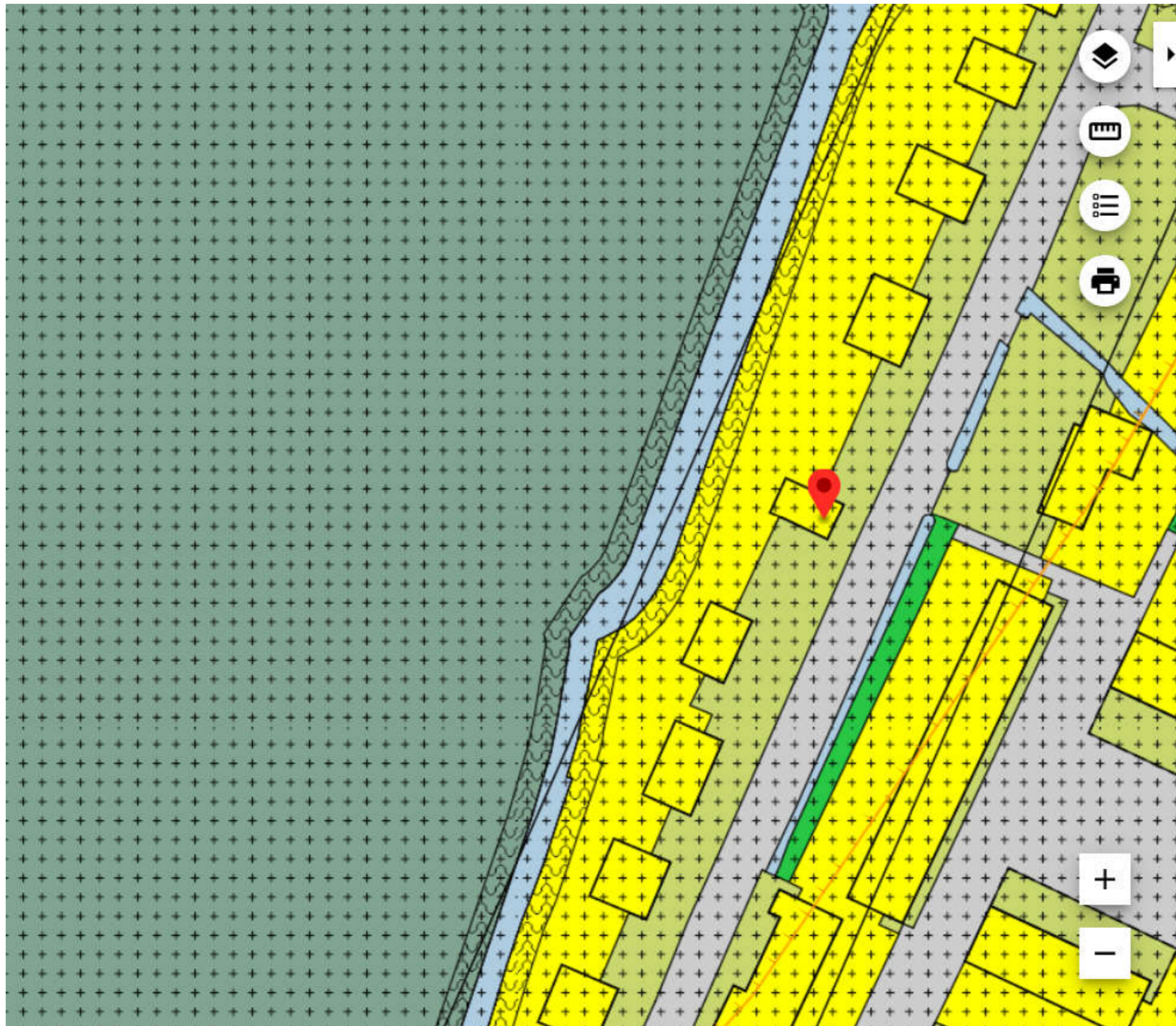
Locatie, geschiedenis en eigenschappen



Luchtfoto, locatie en omgeving










Luchtfoto, locatie en directe omgeving

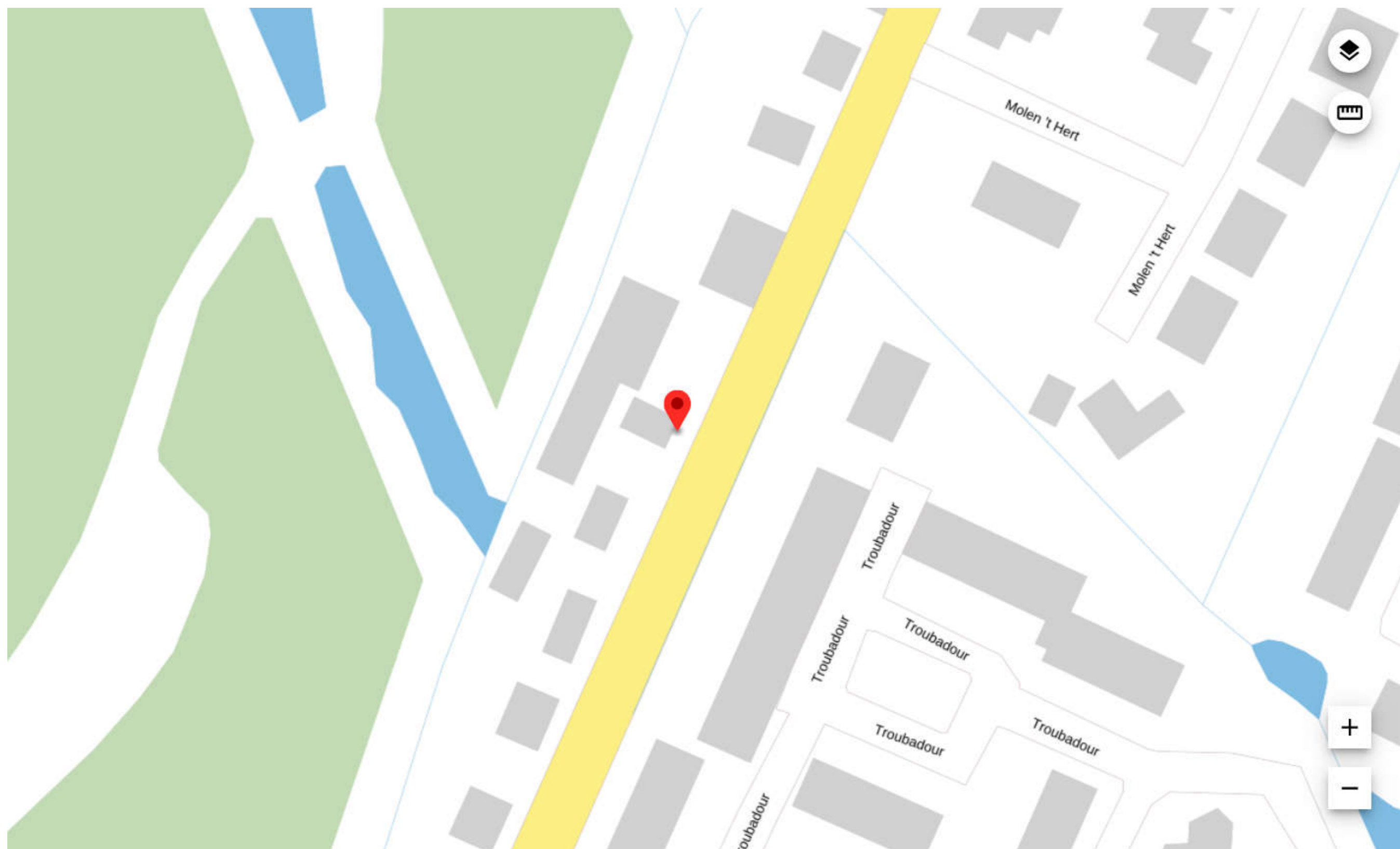


Albrandswaard Noord
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2015-06-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

-  87791.2, 430828.7
-  **Enkelbestemming**
Wonen
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3
-  **Bouwvlak**
-  **Maatvoering**
 - o maximum bouwhoogte: 11 m
 - o maximum goothoogte: 7 m
-  **Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie
-  **Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie 1

Vigerende bestemmingsplankaart met toelichting



Kadastrale kaart Oud Rhoonsedijk kavelnummers bestaande situatie

Toetsing aan Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord, Versie 1.0. 20 maart 2015

Algemene motivering Herontwikkeling van dijkwoning met houten schuren en loodsen, naar 2 vrijstaande woningen.

Rhoon was oorspronkelijk een lang gerekt dijkdorp, met langs de Oud Rhoonsedijk de karakteristieke lint bebouwing.

Huidige situatie

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

In de lengte richting is het kavel, over de volledige lengte (circa 45 m) bebouwd met houten schuren, met zadeldaken met een flauwe dakhelling en de nok richting in de lengte van het kavel, die het zicht naar het achterliggende bos nagenoeg helemaal wegnemen. De bouwkundige staat van het huis is redelijk, maar die van de loodsen en schuren slecht.

Toetsing en verantwoording aan Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord

Versie 1.0. 20 maart 2015

Beoogde Nieuwe situatie

Spelregels

Verschijningsvorm

Door het lang gerekte bouwblok van schuren en loodsen te vervangen door 2 vrijstaande woningen, wordt de zichtrelatie tussen de dijk en het achterliggende bos in ere hersteld.

De nieuwe bebouwing op deze plek zal zich qua massa, maat, schaal, nokrichting, 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.

Aan de dijk worden groene voortuinen ingericht.

De twee nieuwe vrijstaande woningen worden op deze manier ondergeschikt aan het groene karakter van de dijk. De bebouwing voegt zich naar de sfeer, maat en schaal van het landschap.

De bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt gemaakt aan de woningen.

Positie en oriëntatie

De woningen zijn zorgvuldig met aandacht voor de omgeving en waarborging van doorzicht naar het achterliggende bos geplaatst op de kavels en volgen de richting van het landschap en de dijk.

De voorgevels van de woningen richten zich op de Oud Rhoonsedijk.

De ondergeschikte bijgebouwen zijn duidelijk achter het hoofdgebouw geplaatst.

Bouwhoogte en kap-vorm

De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met respectievelijk een mansardekap en zadeldak en passen qua hoogte en volume binnen de maat en schaal van de omgeving.

Materiaal en kleurgebruik

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

Organisatie erf

Parkeren geschiedt op eigen terrein naast het huis. Opslag van vuil en groencontainers vindt plaats op eigen erf en uit het zicht.

Beplanting en erfinrichting

Streekeigen beplanting zal in de voor, achter en zij-tuin worden toegepast. Dit geldt ook voor de groene erfafscheidingen. Eventuele waardevolle solitaire bomen, die zich met name op het achtererf bevinden, zullen worden bewaard. In de nieuwe situatie wordt een aantal streekeigen solitaire bomen bij geplant.

Aanvullende spelregels

Verschijningsvorm

De bijgebouwen voegen zich qua kleur en materiaal gebouw naar het hoofdgebouw.

Positie en oriëntatie

De voorgevels zijn naar de dijk gericht, de groene voor- en zijtuinen maken de voorgevels ondergeschikt aan het groene karakter van de dijk.

Kap en bouwhoogte

De dakkapellen ogen als een toevoeging en lopen niet van voor naar achter door over de lengte van de kappen. Nok en dakranden blijven zichtbaar.

Kleur- en materiaalgebruik

Baksteen, houten delen en keramische dakpannen in een streekeigen kleuren pallet zullen worden toegepast.

Organisatie kavel

Er is geen sloot aan de voorzijde, maar slechts aan de achterzijde.

Beplanting en (erf) inrichting

De voortuinen zullen worden voorzien van streekeigen beplanting met ten minste 1 solitaire boom met een omvang die bijdraagt aan het ondergeschikt maken van de woonhuizen.

De formele voortuin zal anders worden ingericht dan de ruime en meer vrije achtertuinen.

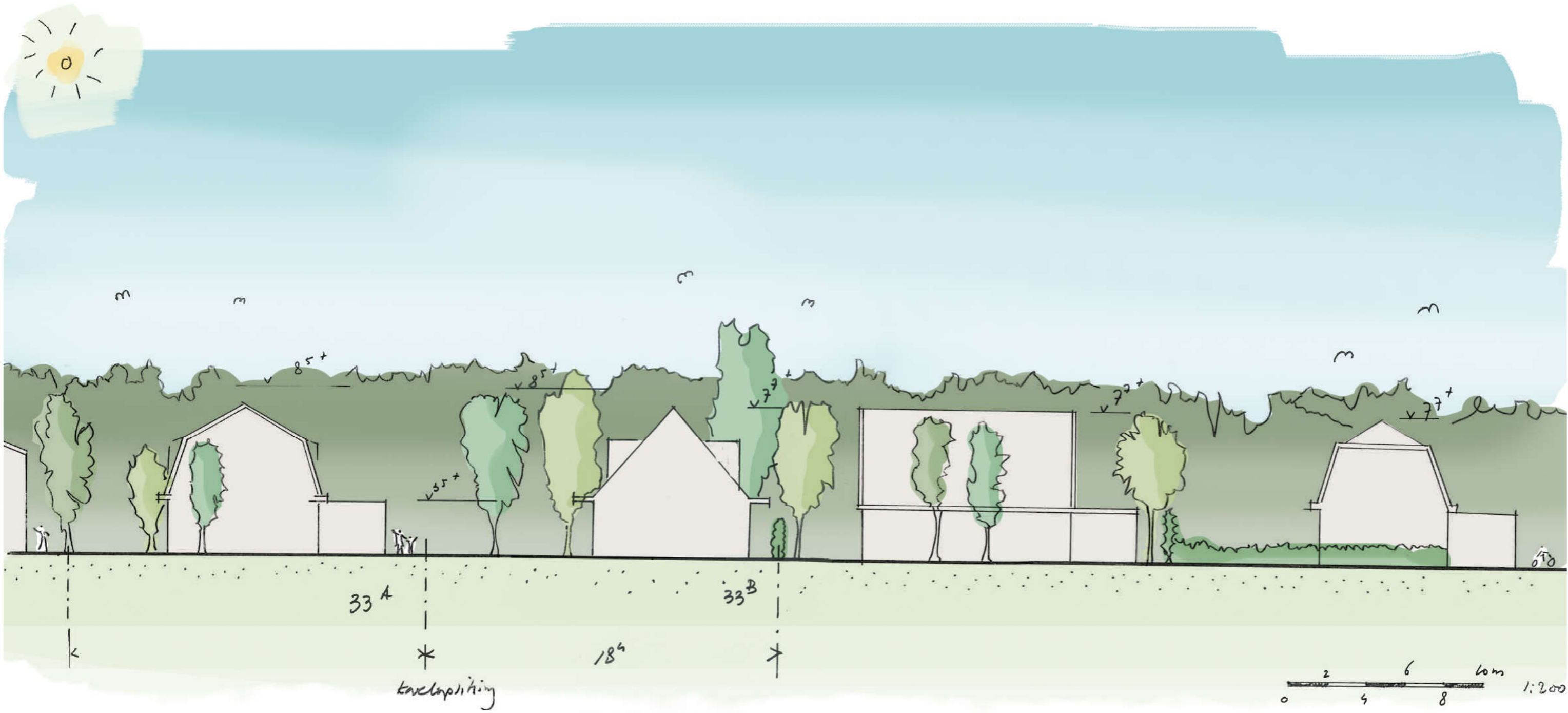
De sloot aan de achterzijde vormt de natuurlijke erfgrens, waar informele bomen en struiken zullen worden toegevoegd en eventuele waardevolle bomen en struiken zullen worden bewaard.



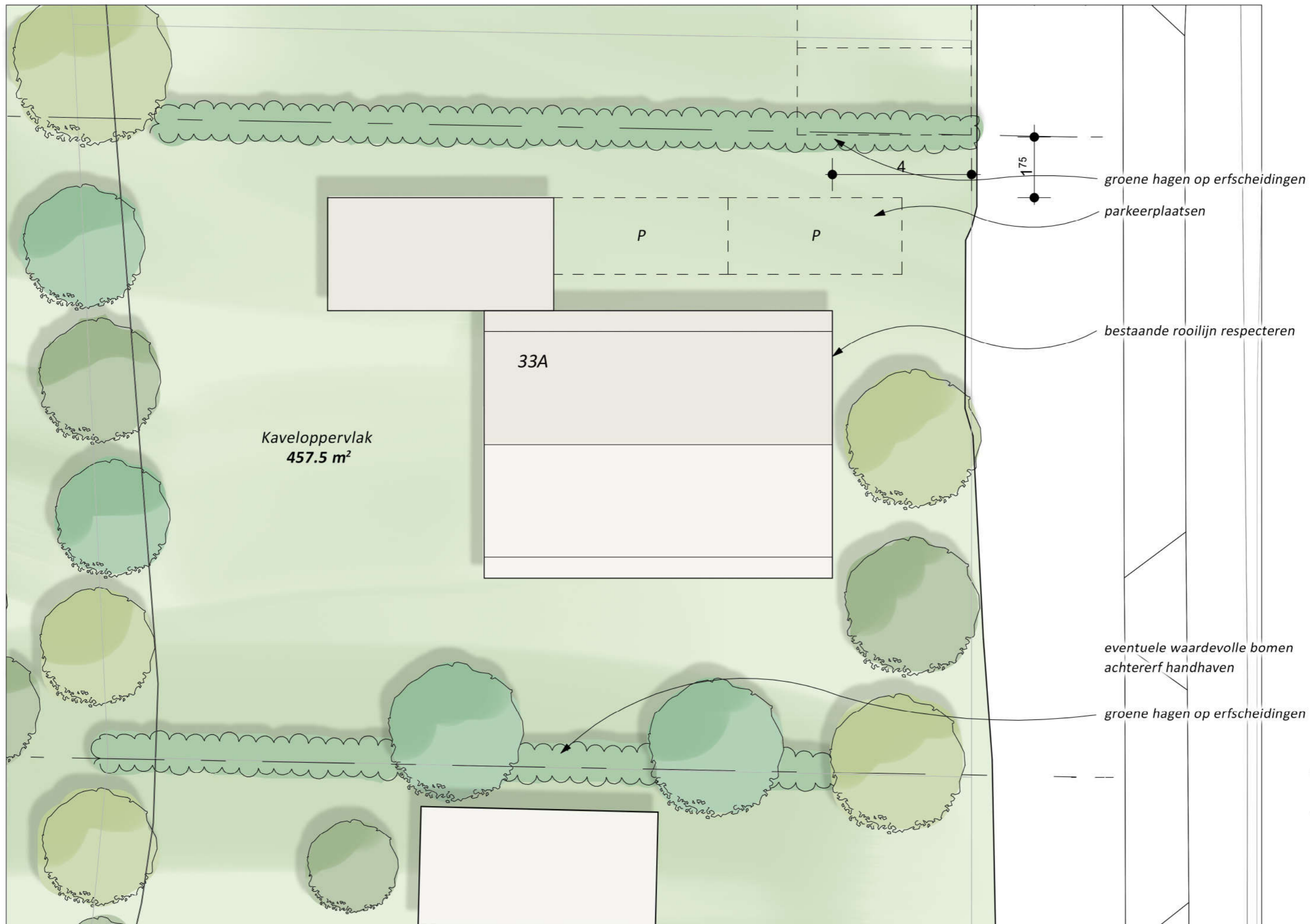
* Alle maten van het terrein & de woningen t.o.v. het terrein zijn circa maten. J.h.w. n.t.b.



Beoogde nieuwe situatie 33A en 33B schets plattegrond 1:200



Beoogde nieuwe situatie 33A en 33B schets profielbeeld 1:200



Kavelpaspoort Kavel 33A beogde nieuwe situatie 1 : 100

Kavel Oud Rhoonsedijk 33A Poortugaal

Situering

De woning volgt de rooilijn van de belendende woningen, met een ruime voortuin, die groen zal worden aangelegd. Aan de rechterachterzijde zijde bevindt zich de aangebouwde garage. De woning staat met haar kopgevel naar de dijk gericht met de nok haaks.

Hoofdvorm

Het huis bestaat uit een enkelvoudig volume, met aan de rechterachterzijde een ondergeschikt volume met de aangebouwde garage.

Het grondvlak van het huis bedraagt maximaal 7,5 x 12 meter.

Het grondvlak van de aangebouwde garage, 3,75 x 7,5 meter.

Kap-vorm

De woning heeft een gelijkzijdige mansardekap, met de nok haaks op de dijk.

Een zadeldak met een dakhelling tussen de 40 en 55 graden, is ook toegestaan.

De aangebouwde garage heeft een kleinere versie van de mansardekap, zadeldak, of een plat dak.

Overstekken aan de voor- en zijgevels van maximaal 1 meter uit de gevellijn zijn toegestaan.

Aan de achterzijde is een overstek van maximaal 3 meter uit de gevellijn toegestaan.

In het dakvlak zijn ondergeschikte dakkapellen en dakramen toegestaan.

Het dak begint op circa 3 meter, is peilmaat 1^e verdiepingvloer. Het woonhuis bestaat uit 1 bouwlaag met daarop een kapverdieping.

Bouwhoogte

De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

Karakteristieken

De architectuur, het materiaal gebruik van de gevels en de detaillering, omschrijven zich het beste als traditioneel maar eigentijds en sluit aan op de omringende bebouwing.

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

Materiaalkeuze

Toepassing van traditionele, streekeigen materialen. Kleuren pallet in aansluiting op de omringende bebouwing, met een duidelijk onderscheid tussen gevels en dak.

Gevel

Baksteen in warme rood/bruin/beige tinten en hout accenten.

Dak

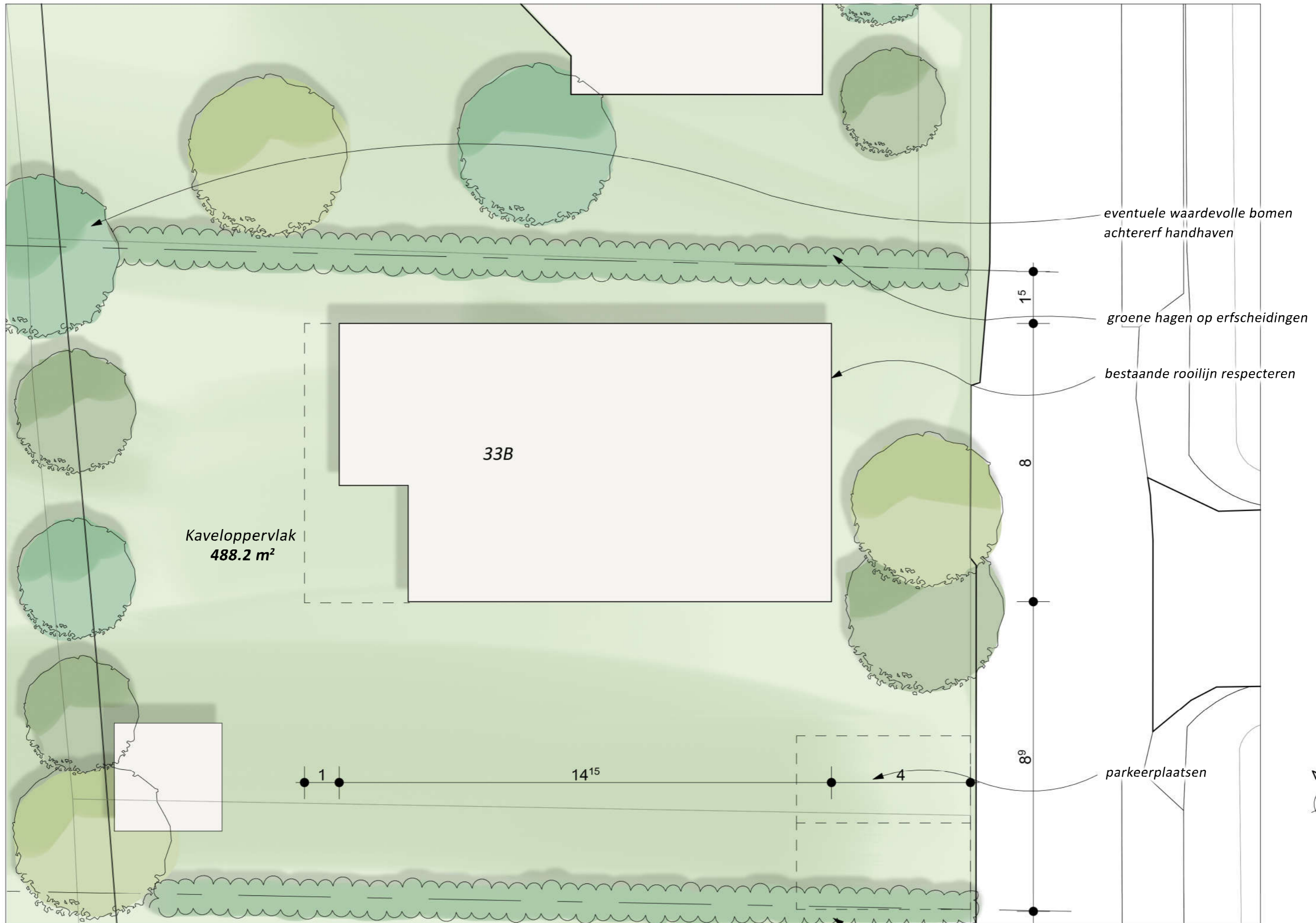
Traditionele of vlakke pan in traditionele oranjerode of donkere tinten.

Zonnepanelen

Zonnepalen worden integraal mee ontworpen met de vormgeving van de daken.



Kavelpaspoort Kavel 33A referenties



Kavelpaspoort Kavel 33B beogde nieuwe situatie 1 : 100

Kavel Oud Rhoonsedijk 33B Poortugaal

Situering

De woning volgt de rooilijn van de belendende woningen, met een ruime voortuin, die groen zal worden aangelegd. De woning staat met haar kopgevel naar de dijk gericht met de nok haaks.

Hoofdvorm

Het huis bestaat uit een enkelvoudig volume, met een zadeldak.

Het grondvlak van het huis bedraagt maximaal 8,5 x 15 meter.

Kap-vorm

De woning heeft een gelijkzijdige kap, met de nok haaks op de dijk.

Het gelijkzijdige zadeldak heeft een dakhelling tussen de 40 en 65 graden.

De losse buitenberging heeft een plat dak met een maximale hoogte van 3 meter en wordt achter op het erf geplaatst.

Overstekken aan de voor- en zijgevels van maximaal 1 meter uit de gevellijn zijn toegestaan.

Aan de achterzijde is een overstek van maximaal 3 meter uit de gevellijn toegestaan.

In het dakvlak zijn ondergeschikte dakkapellen en dakramen toegestaan.

Het zadeldak en goot bevinden zich op circa 3 meter hoogte.

Het woonhuis bestaat dan uit 1 bouwlaag met daarop een kapverdieping.

Bouwhoogte

De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

Karakteristieken

De architectuur, het materiaal gebruik van de gevels en de detaillering, omschrijven zich het beste als eigentijds, maar sluit met een eigen persoonlijkheid wel aan op de omringende bebouwing.

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

Materiaalkeuze

Toepassing van traditionele, streekeigen materialen. Kleuren pallet in aansluiting op de omringende bebouwing, maar met een eigentijds karakter.

Gevels

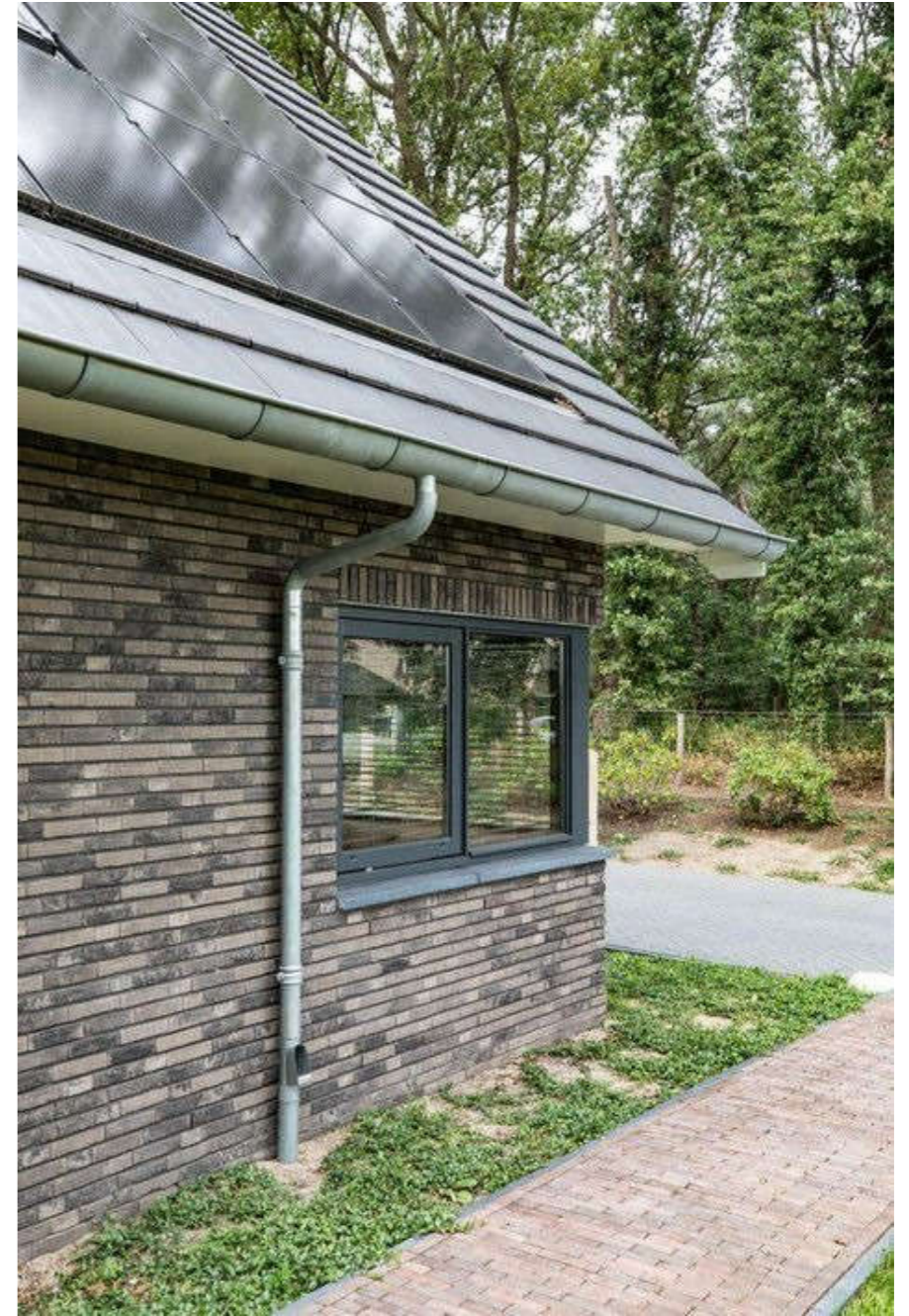
Baksteen in warme rood/bruin tinten en houten geveldelen, naturel of matzwart.

Dak

Traditionele of vlakke pan in donkere warm-grijze tint

Zonnepanelen

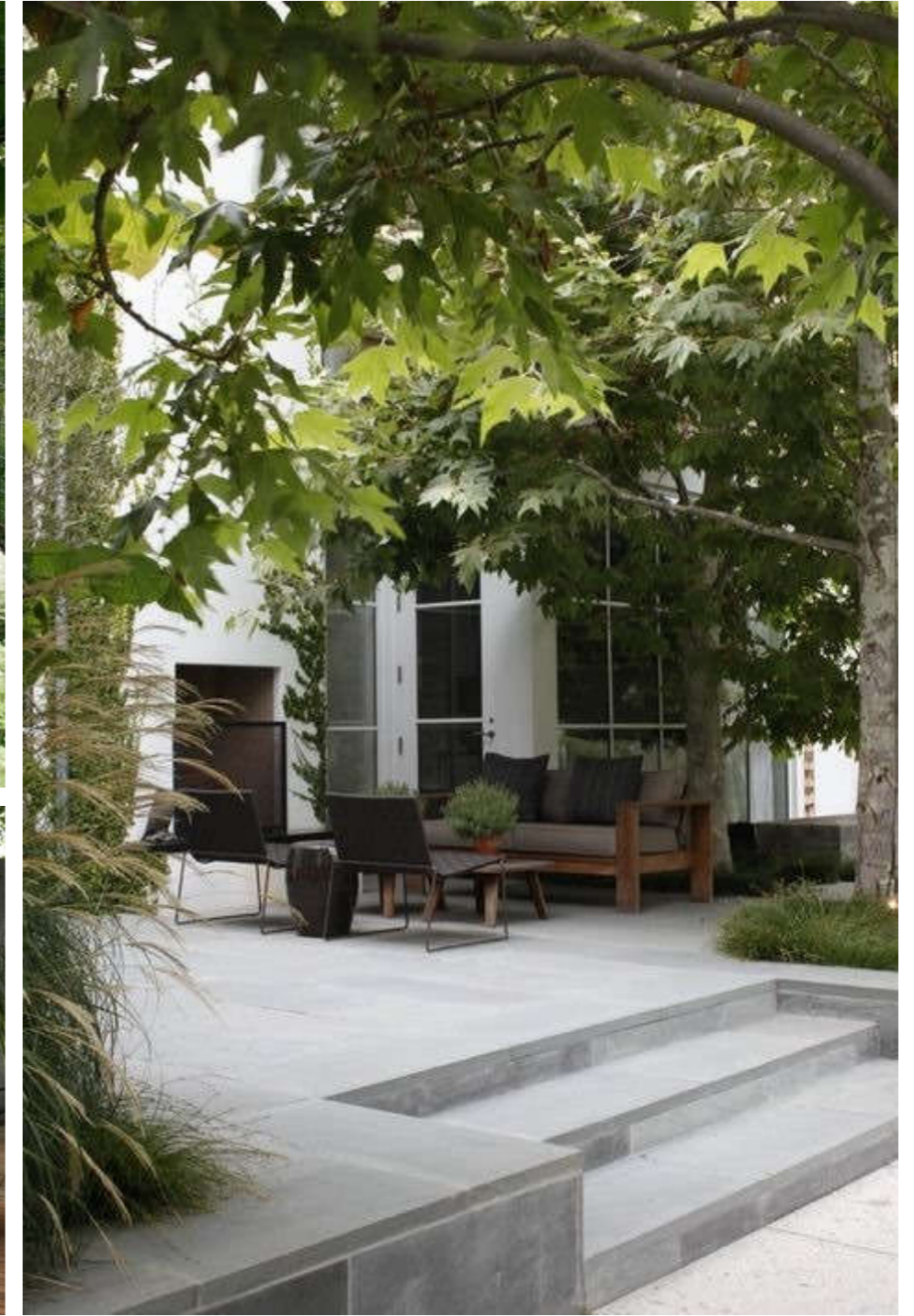
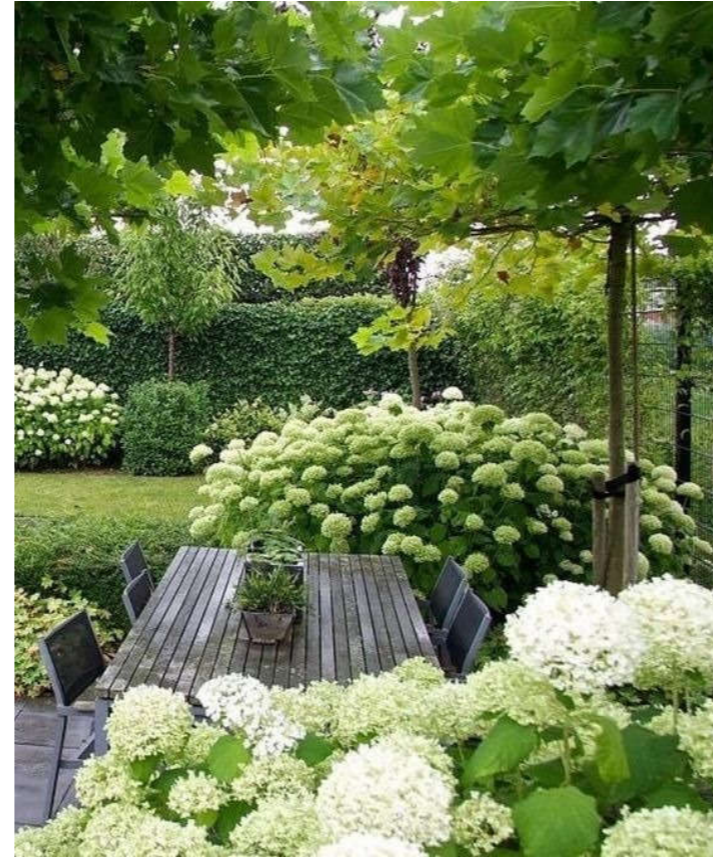
Zonnepalen worden integraal mee ontworpen met de vormgeving van de daken.



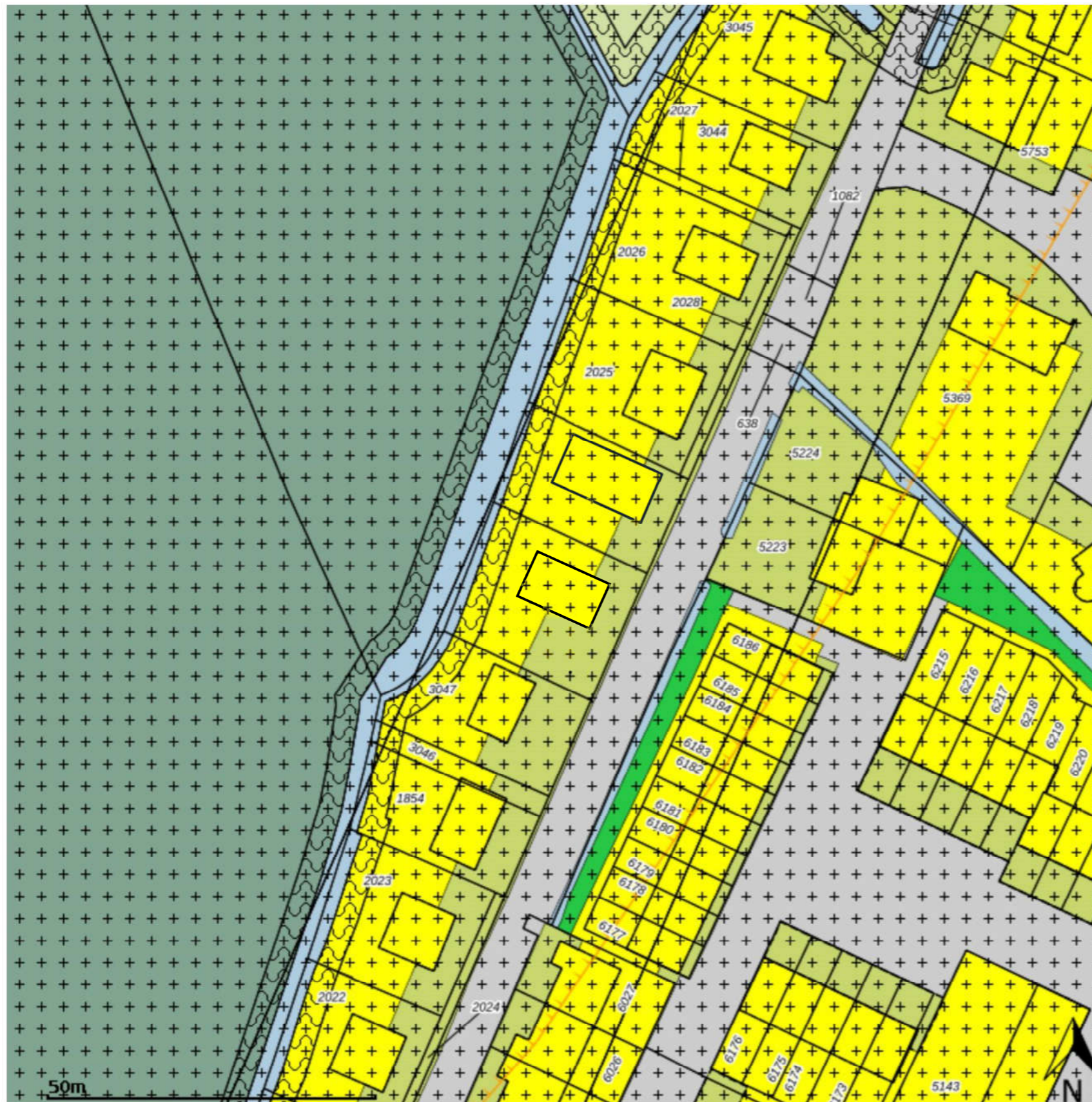
Kavelpaspoort Kavel 33B referenties



Kavelpaspoort Kavel 33B referenties



Referenties beogde groeninrichting Oud Rhoonsedijk 33A en B



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

T Tuin

WA Water

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

(g) groen

(os) ontsluiting

(wm) waardevolle boom

Bouwvlakken

bouwvlak

Bestemmingsplankaart met toelichting nieuwe situatie Oud Rhonsedijk 33A 33B

datatransport KL1051	datatransport KL1220	gas lage druk KL1081	laagspanning KL1081	middenspanning KL1081	riool vrijverval GM0613	water KL1104
-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------	----------------------------	-----------------



0 3 6 meter

linksonder: X: 87.757,0 Y: 430.804,0
rechtsboven: X: 87.819,0 Y: 430.880,0

Plankaart klikmelding

Slot

Met dit voorliggende ontwikkelingsplan, 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

20 oktober 2022, Ir. Derk Onnekes architect.

Ontwikkelingsplan 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

© 20 oktober 2022 Timberlife

Bijlagen, separaat bijgevoegd

Bijlage 1: Financiële Verantwoording 20 oktober 2022

Bijlage 2: rapport verkennend (asbest) bodemonderzoek, Inventerra 30 juli 2020