

## Bijlage schetsplan analyse Rhoonsedijk 38

### Locatie

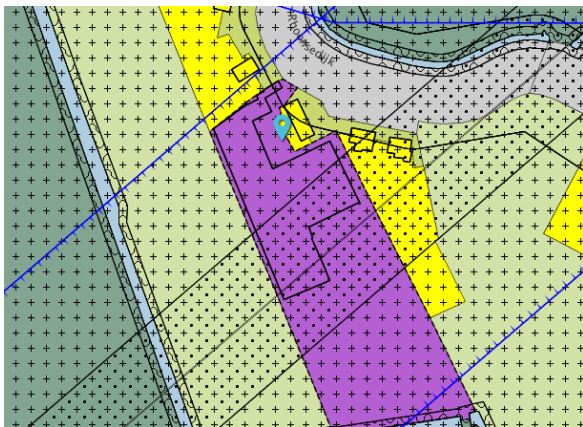
De locatie ligt aan de Rhoonsedijk 38 in Poortugaal. De Rhoonsedijk ligt in het verlengde van de Dorpsdijk die komt vanuit Rhoon noord.



Afbeelding 1 Overzicht luchtfoto

### Context

Voor de voorgenomen locatie Rhoonsedijk 38 (zie bijlage "locatie Rhoonsedijk 38") geldt het in juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan Albrandswaard noord zie afbeelding 2. Het perceel heeft de bestemming "bedrijf" (paars) en "agrarisch met waarden" (bleek groen). Over het terrein lopen een hoogspanningskabels. Een deel van het bestemmingsvlak "bedrijf" is in gebruik als boomgaard terwijl een groter stuk van de bestemming "agrarisch met waarden" in gebruik is als loonbedrijf (zie afbeelding 3 ten opzichte van afbeelding 2).



Afbeelding 2 Huidige bestemmingsplan



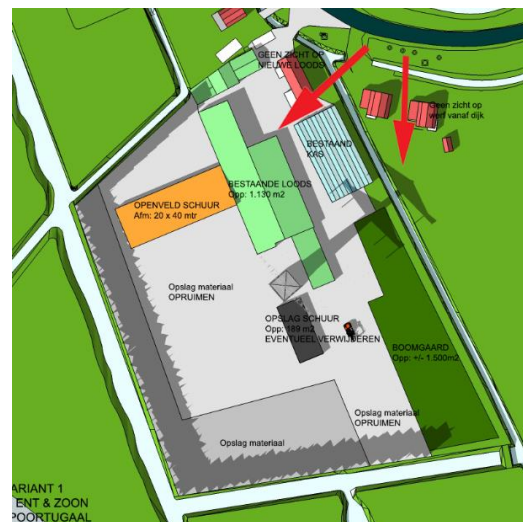
Afbeelding 3 Luchtfoto

De voorgaande situatie is in strijd met het bestemmingsplan. Door de bouwplannen te combineren met een betere landschappelijke inpassing en het verschuiven van de bestemmingsvlakken moet er weer een ruimtelijk en bestemmingsplan technisch beter passende situatie komen.

### Het plan en de toetsing

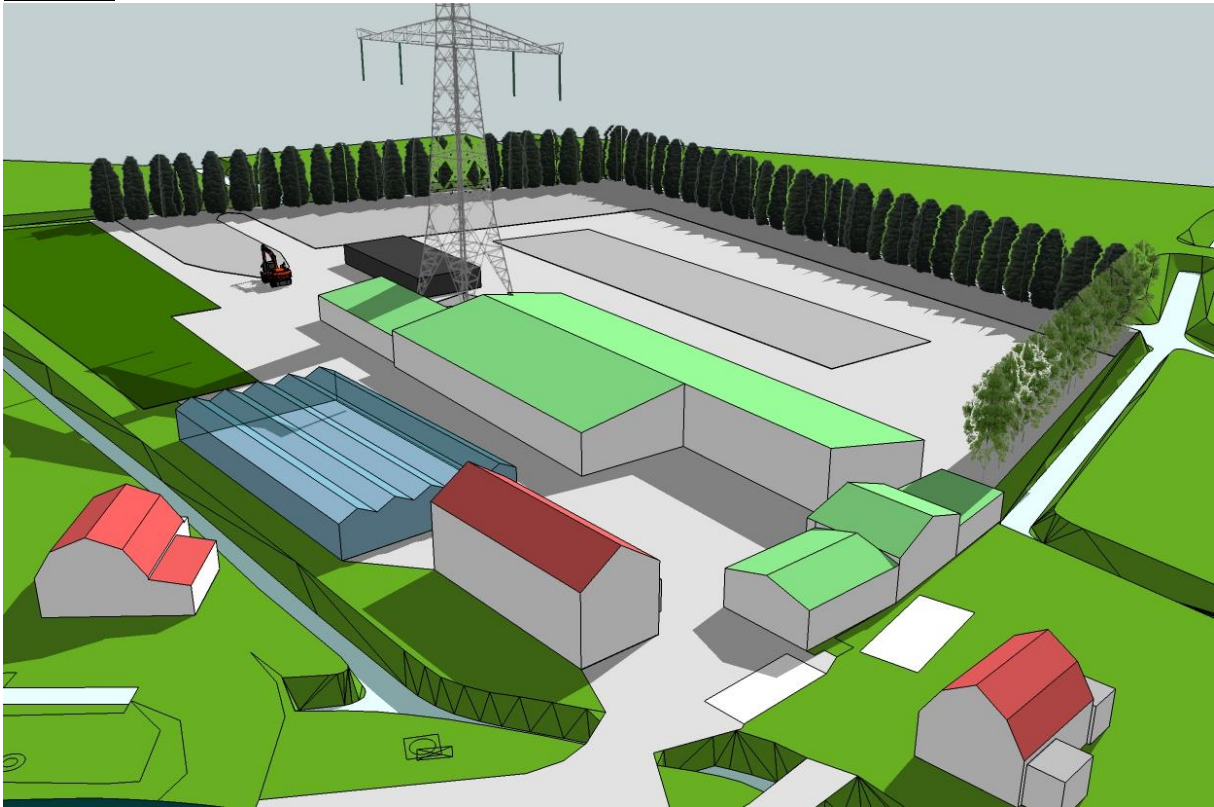
Het schetsplan van de initiatiefnemer verschuift de bedrijfsbestemming die voor een deel op de boomgaard naar het deel agrarisch met waarden. Ook wil de initiatiefnemer een extra stuk bedrijfsbebouwing en door landschappelijke inpassing en de aanleg van een stuk openbaar wandelpad enige uitbreiding en legalisering van de bedrijfsbestemming waar buitenopslag plaatsvindt.

Het schetsplan van de initiatiefnemer ziet er als volgt uit. Links staat de bestaande bestemmingsplan situatie met links onder de bestaande terrein indeling. Rechts staat de door de initiatiefnemer gewenste bestemmingswijziging en rechts onder de door de initiatiefnemer gewenste terreinindeling. De nieuw te bouwen kapschuur is okergeel getekend in de afbeelding rechtsonder. De gemeente toets dit plan waarover meer op de laatste bladzijde.





## Bestaand



## Nieuw

Dit is de schets zoals de initiatiefnemer het plan ingediend heeft en op basis waarvan de gemeente een toetsingskader maakt.



**Toetsing door de gemeente**

Het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord vormt het eerste toetsingskader. Dit laat zien dat er veel mogelijk is mits er landschappelijke inpassing plaatsvindt, het gebouw passend is van vorm, aard en materiaal gebruik evenals de situering. Grote bedrijfsuitbreidingen zijn echter niet mogelijk.

Na het sluiten van de startovereenkomst volgt een beeld kwaliteitsplan/ toetsingskader op maat voor wat betreft de Rhoonsedijk 38. Bij het uitwerken van het toetsingskader specifiek voor de Rhoonsedijk 38, zullen qua oppervlak en omliggend landschap flinke strakke kaders komen. Het is echter mogelijk om het schetsplan en het toetsingskader tot één oplossing te laten komen voor de “waarom dit” en “waarom daar” vraag. De raad moet echter krediet geven om dit onderzoek mogelijk te maken.