

Toetsingskader Rhoonsedijk 38, Poortugaal

Van verrommeling naar verfraaiing

2017-03-01

1. Inleiding

Dit toetsingskader bevat de criteria waaraan het opstellen van het ontwikkelingsplan en de kwaliteitsstandaarden van de ontwikkeling. Het gaat om de structuurvisie Albrandswaard, bestemmingsplan Albrandswaard Noord, beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord en de visie van Mooi IJsselmonde. In het document zijn randvoorwaarden opgenomen, dit zijn criteria over de ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de ontwikkeling. Ook staan er inspiratiebeelden voor de inrichting van het erf en aansluiting op de omgeving. Deze inspiratiebeelden maken geen deel uit van de verplichte beeldkwaliteitseisen maar zijn, zoals de naam al zegt, ter inspiratie.

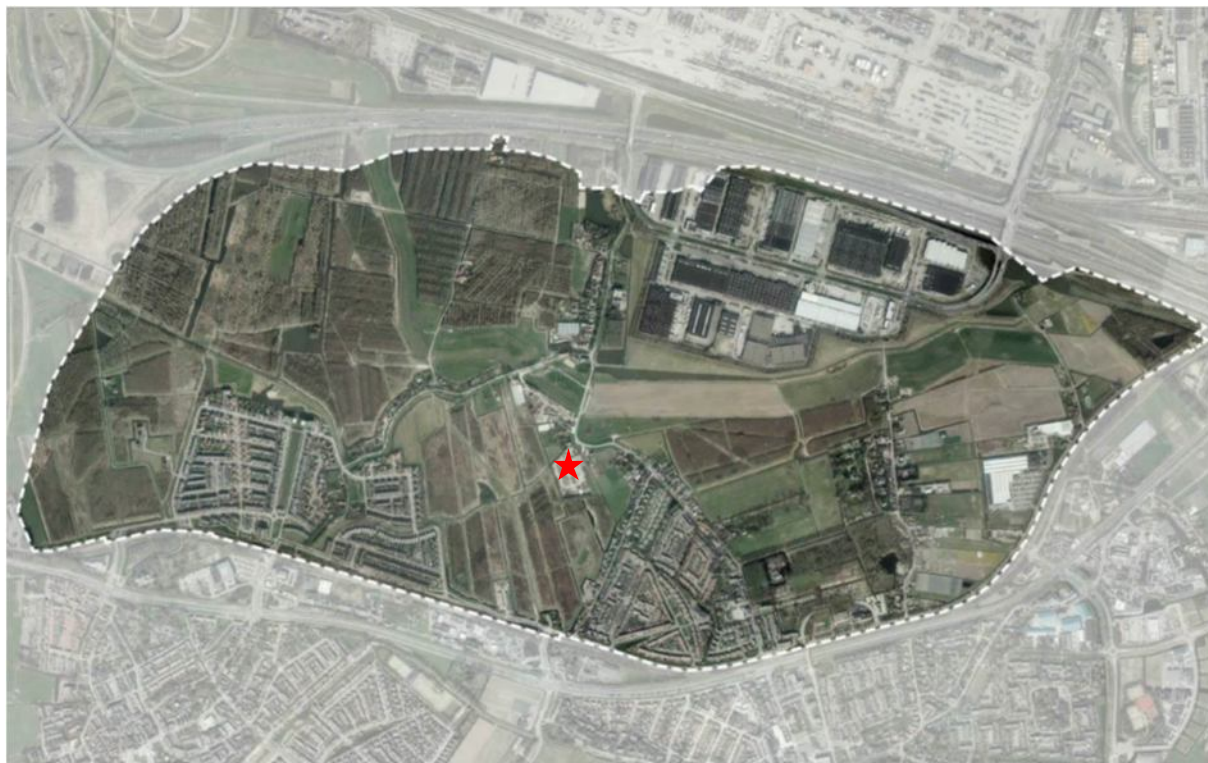
2. Structuurvisie Albrandswaard

De Toekomstvisie 2025 is een belangrijke onderlegger voor de structuurvisie Albrandswaard. In de structuurvisie staat dat Albrandswaard uitgaat van 'meer' naar 'beter'. Bestuurlijk wordt gezegd dat er geen ruimte zou moeten worden geven voor nog meer woningen en bedrijven, maar daarin pas op de plaats maken en 'beter' maken wat we al hebben.

Een doelstelling is om de groene- en blauwe verbindingen te versterken. De polders zouden toegankelijk moeten zijn via boerenlandpaden. De vereniging Albrandswaards Landschap is beheerder van de paden en bewaakt de balans tussen recreatie, landbouw en natuur.

3. Bestemmingsplan Albrandswaard Noord

Het bestemmingsplan "Albrandswaard Noord" heeft betrekking op de gronden binnen de gemeente Albrandswaard, gelegen ten noorden van de metrobaan. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de A15. In het zuiden en zuidoosten sluit de bestemmingsplangrens aan op de grenzen van het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg / Metrobaan'. Als laatste wordt het bestemmingsplan in het westen begrensd door Hoogvliet.



Figuur 1: De globale ligging van het plangebied (rode ster).

- Als een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan zich binnen de indicatieve zone van een bovengrondse hoogspanningslijn uitstrekt, wordt geadviseerd contact op te nemen met de netbeheerder.
- Het is verboden om in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen voorwerpen, bomen of andere objecten hoger dan twee meter te plaatsen.
- Woningen en andere bouwwerken zijn hiervan uitgezonderd. De afstand tot de hoogspanningslijnen is minimaal zes meter.
- In het bestemmingsplan zal er sprake blijven van een dubbelbestemming. De bestemming hoogspanningslijn blijft van kracht, ook al zal er een andere bestemming onder de hoogspanning komen. Er zal voorkomen worden dat er gevoelige functies (denk aan: woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen.
- Voor bijna het gehele gebied ten westen van de lijn Slotsedijk - Rhoonsedijk – Oud Rhoonsedijk dient rekening te worden gehouden met archeologie in de waarden 4 en 5.

4. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord (2015) gaat over de vraag: “Wat past waar?” schrijft wethouder Marco Goedknegt. Het karakter van het polderlandschap, de openheid, de erven en lintbebouwing op of aan de dijken is kenmerkend voor dit gebied. De komende jaren wil de gemeente werken aan de beleefbaarheid van het landschap. Dit kan door middel van recreatieve routes, doorzichten, het markeren van cultuurhistorische elementen etc.

Het karakteristiek van het erf moet aansluiten op de polder, de landschappelijke ingepaste bebouwing en bedrijvigheid staat geen afwijkende bebouwing (vorm, kleur, hoogte, korrelgrootte, kapvorm) toe. Ook is het wensbeeld om verrommeling en leegstand tegen te gaan. Dit kan juist bereikt worden door het zicht op bedrijvigheid weg te nemen.

De Zwaardijk, het gebied waar de locatie in ligt is van oorsprong een polder. Recent is een bos aangelegd met de nog altijd zichtbare langgerekte verkaveling van de polder. De combinatie van sloten, bosstroken, kades en bomenrijen van wilgen populieren en elzen geven dit bos een natter karakter. Het bos is bedoeld als buffer tussen de bebouwing van de kernen van Poortugaal en Rhoon.



5. Coulissenlandschap

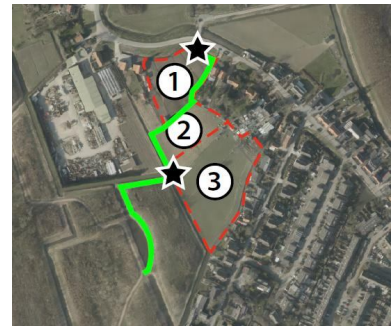
Op de website (<http://www.mooijsselmonde.nl/>) is informatie te vinden veranderingen in het buitengebied van IJsselmonde en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Loonbedrijf V.O.F. Van der Ent en Zoon ligt in een zogenaamd coulissenlandschap. Dit is een ‘nieuw’ halfopen landschap met beplanting en bebouwing. De (delen van) open polders zijn opgedeeld in kleinere ruimten en geschikt gemaakt voor een meer kleinschalig gebruik. De coulissen bestaan uit windsingels, rijen knotwilgen, rietstroken, broekbosjes of ander opgaande beplanting. De woningen hebben het karakter van een bijgebouw (schuur). Kleinschalige, lage en langgerekte gebouwen, met een lichte en informele uitstraling, worden door de beplanting grotendeels aan het zicht onttrokken.

6. Recreatieve ontwikkeling in de omgeving van het plangebied

Vanuit Albrandswaard is er de visie om de twee gebieden Kasteelgaarde en Zwaardijk met elkaar te verbinden. De reden is dat mensen kunnen ontspannen en genieten in de eigen 'groene' woonomgeving. De aanwezige natuur en het recreatieve karakter van het gebied zullen ingezet worden voor het nieuwe 'Klompepad'.

De provincie Zuid-Holland heeft de nota "Wandelrouten netwerk Zuid-Holland 2010-2020" opgesteld waarbij het aanzet tot realisatie van een provincie dekkend wandelrouten netwerk. Het toekomstige 'Klompepad' schept voor de aanvrager geen verplichtingen.

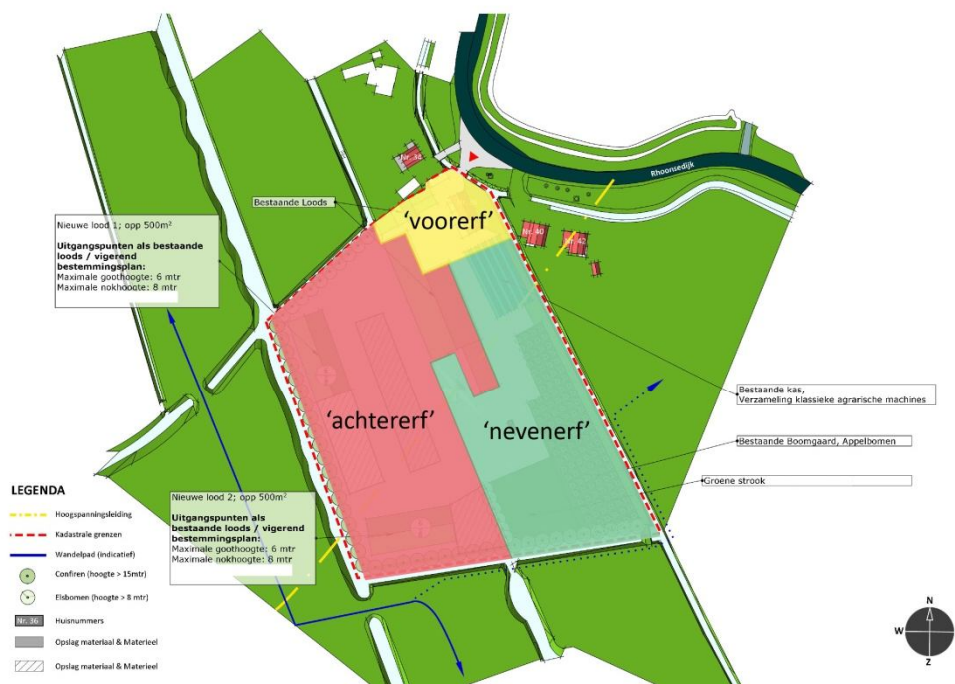


7. Planvisie

De waarde van het bedrijf voor de lokale omgeving blijkt uit de geschiedenis van de familie Van der Ent. Van een tuinderij, garagebedrijf en in huidige vorm het loonbedrijf. Door op het erf de verrommeling tegen te gaan en praktische opslag (verfraaiing) te realiseren kan het bedrijf klaar zich richten op de toekomst.

7.1. Erf en functies

- Er is in feite één erf, maar er zijn drie situaties; er staan twee woningen op het 'voor erf', het loonbedrijf is op het 'achter erf' gevestigd. Op het neven erf staat een kas, een groengedeelte met bestaande bomen, een weide en een elzensingel.



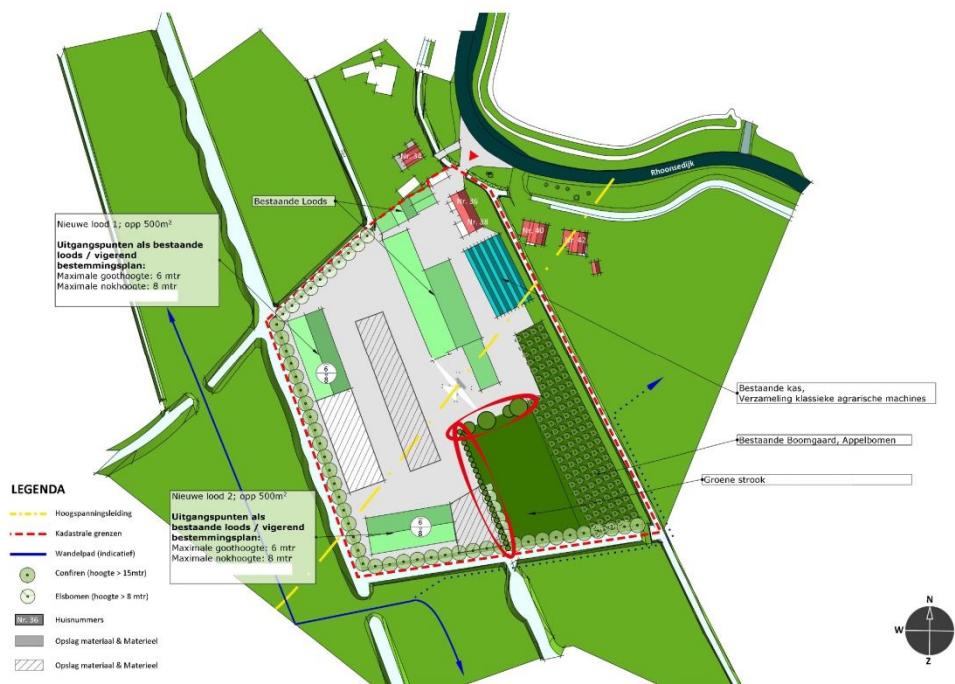
Figuur 2: Een schematische weergave van de drie erf functies: voor erf, neven erf en achter erf.

- Door de verandering van het landschap (versterking van recreatie, toerisme, natuurontwikkeling) hebben de oorspronkelijke boerenbedrijven een andere rol gekregen.
- Voor functies in het buitengebied kan ook het erf met loonbedrijf V.O.F. Van der Ent en Zoon gebruik maken van nieuwe functies. Het zou een uitdaging zijn om hier gebruik van te gaan maken. Enkele voorbeelden waar aan kan worden gedacht zijn:
 - hoofdgebouw en voorerf als visitekaartje;
 - een terras is een typisch element voor een nevenerf;
 - het werkgedeelte ruimtelijk naar binnen keren, en het woongedeelte een visuele relatie tussen geven met het landschap;
 - streekeigen (bij)gebouwen;
 - donker(groen) kleurgebruik bij grote bij grote schuren en stallen;
 - bloemrijke grasbermen zorgen voor extra natuurwaarden.¹



Figuur 3: Het geeft een impressie van een groene open ruimte (weide) op het einde van het nevenerf. Het zorgt dat het landschap zichtbaar blijft.

¹ Voor meer informatie over de (erf)functies wordt verwezen naar de website van Mooi IJsselmonde ([link internetpagina](#))



Figuur 4: De zuidwest rand van het woongedeelte zal een goede scheiding moeten krijgen. Hiermee verzekeren we de groene (open) ruimte (invulling nader te bepalen) en de wordt de verharding op het werkgedeelte netjes afgebakend. De rode omlijning zijn bomen, dit kan bijvoorbeeld een Elzensingel zijn.

7.2. Erf en bebouwing

- Momenteel worden er machines en voertuigen buiten gestald. Vanuit bedrijfstechnisch oogpunt en de 'verrommeling' van het erf is dit niet gewenst. Machines, tractoren of ander agrarisch materieel inpandig stallen, het buitenterrein functioneel en doelmatig inrichten voor de op- en overslag van bouw- en grondstoffen (zoals grond, zand, groenmaterieel). Dit realiseert een 'professionele' bedrijfsvoering in relatie tot een goede landschappelijke inpassing.
- De gemeente vindt het wenselijk om de 'verrommeling' bij de entree op termijn aan te pakken. Daarmee wordt het bedrijf beter bereikbaar en krijgt het een open uitstraling.
- De entreekwestie is, net als bij de andere erffuncties², gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het voorerf. De initiatiefnemers zijn met de gemeente overeengekomen om de sloop van schuren – die zich bevinden op het voorerf – op termijn niet contractueel vast te leggen. De afspraak is gemaakt om planologisch een loods/open veld schuur van maximaal 200 m² vloeroppervlak mogelijk te maken op het achtererf indien alle schuren op het voorerf – uitgesloten garage perceel B1694 – worden afgebroken. De loods/open veld schuur zal betreft uitstraling aan moeten sluiten bij de andere nieuw te bouwen schuren.
- Hoofd- en bijgebouwen volgen de richting van de polder.



² Voor een schematische weergave van de drie erffuncties, zie figuur 2.

- Een schuur dient te bestaan uit een bouwlaag met een kap. Door architectonische elementen toe te voegen kan het bijdragen aan de erfuitstraling. Meerdere gebouwen zullen in uitstraling, architectuur en materiaal op elkaar moeten sluiten.
- Een schuur, bestaande uit een bouwlaag met een zadeldak, heeft gedekte kleuren (bij voorkeur groen) en afgesloten zijwanden. De maten van de loods/open veld schuur: dakhelling min. 20 en max. 30 graden, een goothoogte van max. 4,25 meter en max. 5 meter (open zijde) en hieruit volgt de nokhoogte als afgeleide. In bijlage 1 is een schets met de maatvoering voor de loods/open veld schuur.
- Er komt een open veld schuur aan de noordwestkant en een afgesloten loods op de zuidwestkant van de kavel. Hiermee 'klontert' de erfbebouwing niet te veel samen, maar blijft het een ensemble van bijgebouwen rond het hoofdgebouw.
- De kas is in gebruik als hobbyruimte waar klassieke graafmachines, tractoren en landbouwmachines worden opgeknapt en gereviseerd. Het tentoonstellen van de machines sluit aan bij het recreatief gebruik van het erf. De gemeente zal de kas als hobbyruimte, conform het huidige gebruik bestemmen, met herbouwmogelijkheden. Dit wordt mogelijk conform het huidige oppervlak van max. 483 m². De goothoogte wordt max. 4,25 meter en dakhelling min. 20 en max. 30 graden.
- Bij de opzet van de inrichting van het erf moet rekening worden gehouden met vrije ruimte voor het manoeuvreren van het materieel.
- Voor het inbandig parkeren van het materieel dient rekening te worden gehouden met de hoogte.
- Er dient rekening te worden gehouden met het hoogspanningstracé en de daarbij behorende randvoorwaarden zoals gesteld door de kabelbeheerder Joulitz:
De maximale veilige hoogte onder de lijnen bedraagt 15 meter vanaf maaiveld. Dit betekent dat zowel tijdens de uitvoering maar ook de hoogten van de bouwwerken nooit de 15 meter mogen overschrijden. Er dient rekening te worden gehouden met:



- Onder de lijnen geen opslag van brandbare of brand gevoelige objecten;
- Geen hoog opgaande beplanting onder de lijnen plaatsen;
- Materieel met een hoger bereik dan 15 meter, dient te worden voorzien van hoogtebegrenzers;
- Opstel plaats voor materieel moet dus danig worden gepositioneerd dat dit geen enkel gevaar vormt voor de masten en lijnen;
- Het materieel en alle metalen delen dienen op de juiste wijze worden geaard;
- 5 meter rondom de mast mogen er geen activiteiten plaatsvinden;
- Toegang tot de masten worden niet geblokkeerd;

Om tot een toestemming te komen dient een werkplan te worden opgesteld waarin de werkzaamheden en uitvoering en het in te zetten materieel duidelijk worden omschreven. Uiterlijk 2 weken voor de werkzaamheden van start gaan dient u contact opgenomen te worden met Joulitz voor een definitief akkoord op de uitvoering en ontwerp.



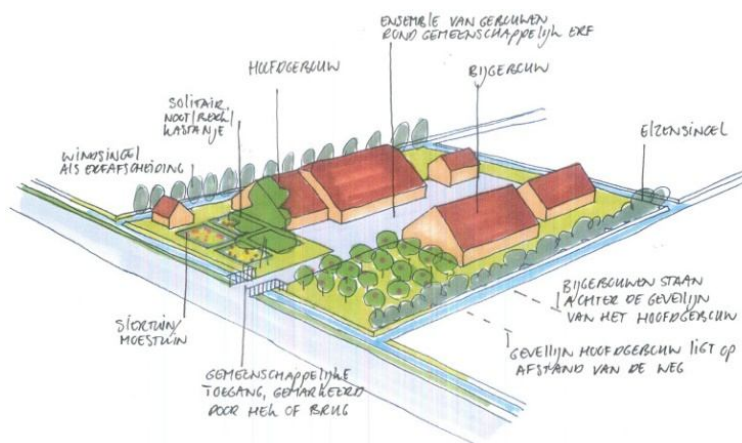
Figuur 5: Een open veld schuur met eenvoudige architectuur en vormgeving als referentie. De typering kan een erf behoorlijk beïnvloeden, het gaat immers om grote(re) bijgebouwen. Het a-symmetrische zadeldak (met onderbreking) en gedekte kleuren zijn in dit voorbeeld een belangrijke drager van de uitstraling.



Figuur 6: Dit beeld geeft een impressie van de grootte van de schuur (links op de afbeelding). Dit is niet gewenst!

7.3. Erf en beplanting

- De huidige groenstructuur open ruimte kan bij inrichting gebruikt, versterkt en uitgebreid worden. Het toevoegen van erfbeplanting draagt bij aan het bestaande coulissenlandschap.
- Het achtererf houdt de groene rand bestaande uit coniferen.
- Er komt een groene afscheiding tussen achter- en nevenerf (zuidelijk op het perceel). Deze afscheiding kan vormgegeven worden door een elzensingel aan te planten.
- De gemeente heeft de gewenste kwaliteit vertaalt naar een ruimtelijk beeld. Zie ook bijlage 2: inpassingschets van Rhoonsedijk 38 en nabije omgeving.



Figuur7: impressie van een erf.

7.4. Erf en paden

- De toegang naar het erf blijft gehandhaafd voor het in- en uitrijden met machines.
- Wenselijk is om eventuele nieuwe boerenlandpaden langs een perceel te laten lopen zodat, mocht er op het perceel worden verbouwd, er zo min mogelijk hinder wordt ondervonden van het pad.



Figuur 8: impressie van een Boerenlandpad.

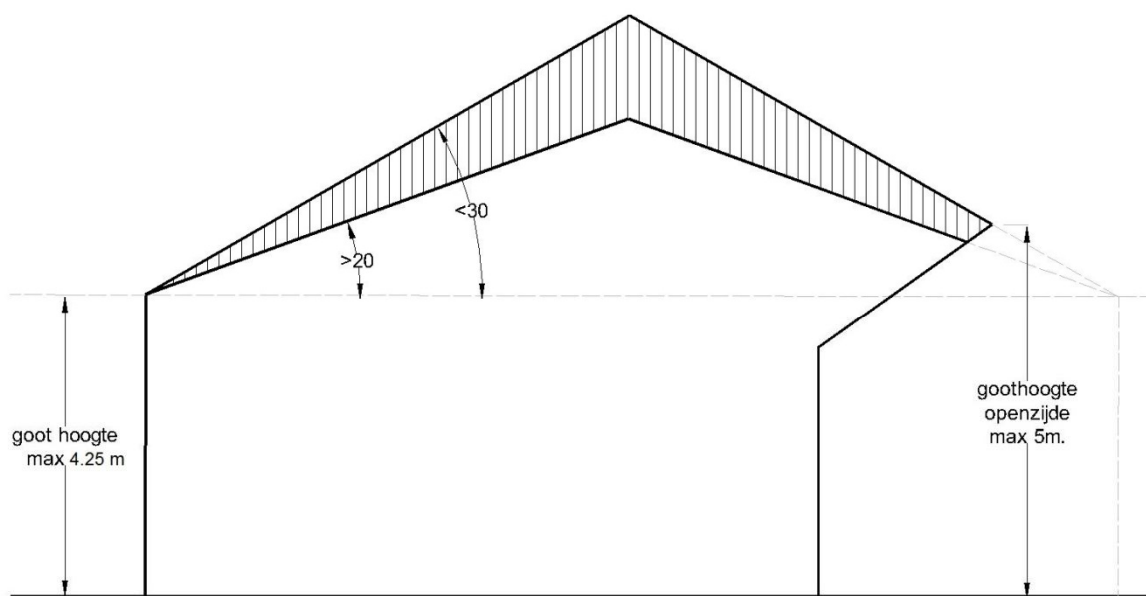
7.5. Participatie

- Het doel van participatie is het meenemen van de omgeving in de planvorming. Het informeren en creëren van draagvlak kan op verschillende manieren. Een advies is het gebruik van een straal van 100 meter. De gemeente wil graag weten hoe de participatiewijze is verlopen en op welke manier er met adviezen en feedback wordt omgegaan.

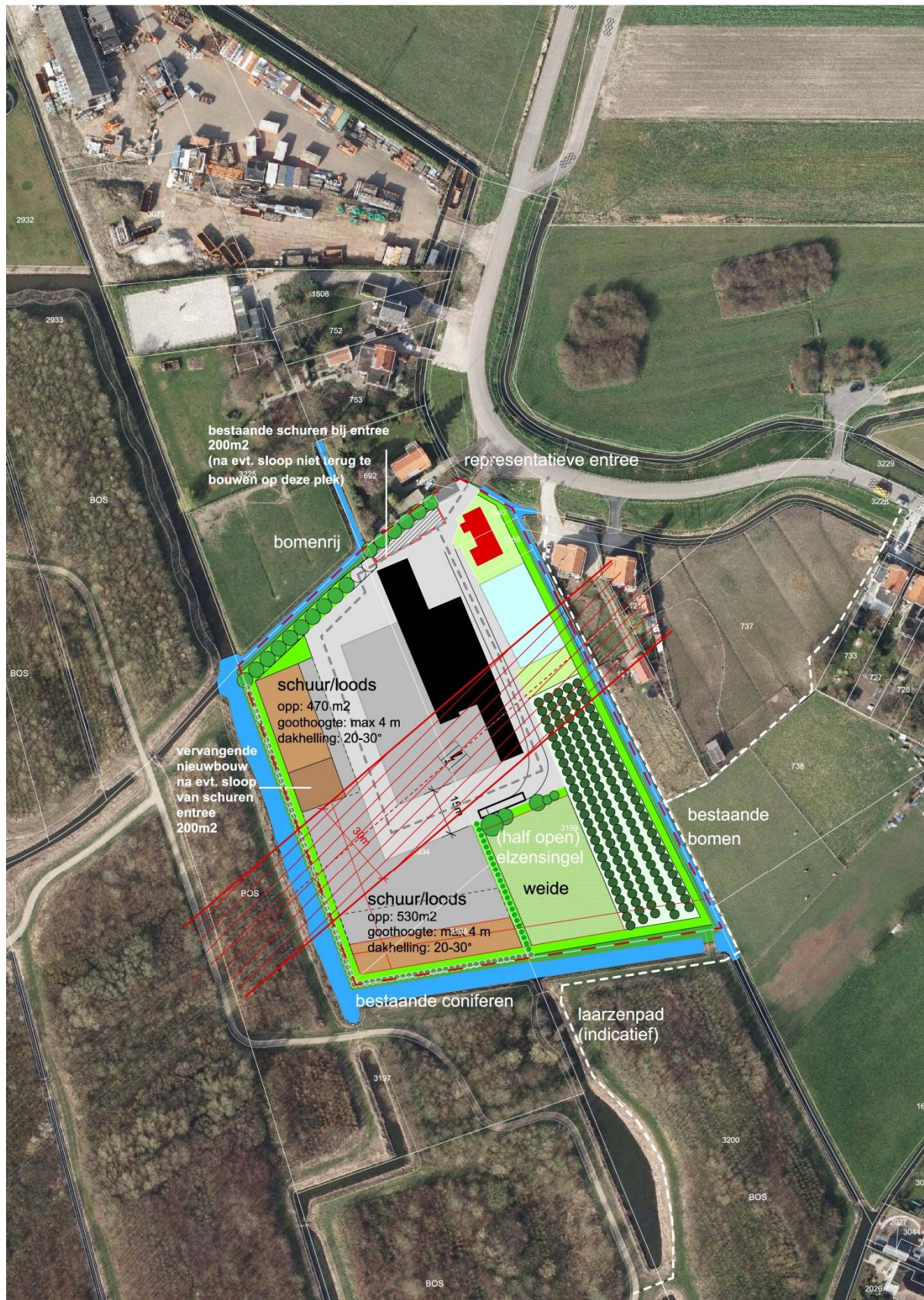
7.6. Bijlagen

- Bijlage 1: maatvoering voor de loods/open veld schuur.
- Bijlage 2: inpassingschets van Rhoonsedijk 38 en nabije omgeving.
- Bijlage 3: nieuwe indeling bestemmingen percelen.

Bijlage 1: maatvoering voor de loods/open veld schuur.
(Stedenbouw, 21 november 2016)



Bijlage 2: inpassingschets van Rhoonsedijk 38 en nabije omgeving
(Stedenbouw, 30 november 2016)



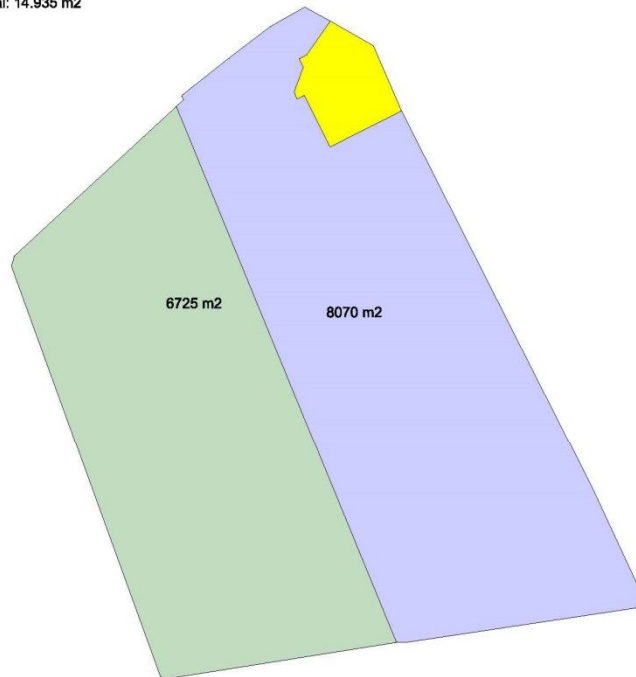
Bijlage 3: nieuwe indeling bestemmingen percelen

(Stedenbouw, 20 juli 2016)

Een wijziging van de agrarische en bedrijfsbestemming – vooruitlopend op een nieuw op te stellen bestemmingsplan – hebben betrekking op de volgende percelen:

- B3198;
- B3199;
- B2934.

globale oppervlakten bestemmingsplan bestaand:
- Bedrijfsbestemming: 8.070m²
- Agrarische bestemming: 6.865 m²
- Totaal: 14.935 m²



(globale) oppervlakten bestemmingsplan nieuw:
- Bedrijfsbestemming: 10.110 m²
- Agrarische bestemming: 4.825 m²
- Totaal: 14.935 m²

