

PLANVISIE ACHTERDIJK 5 en 7 te Rhoon

Gegevens aanvrager:

Erik van Erk Projectontwikkeling B.V.
Amberhof 7
3162 RA Rhoon.

Locatiegegevens:

Achterdijk 5 en 7 Rhoon
Gemeente Albrandswaard
Kadastrale gegevens: nr :A 6465 groot 2.00.53 ha

Versie 4: d.d. 13 maart 2017



INHOUDSOPGAVE

Pagina:

1- Algemene informatie	3
1.1. Inleiding plan	3
1.2. Huidige situatie	3
2- Planomschrijving	4
2.1. Beeldkwaliteit	5
2.2. Planning	5
2.3. Financiën	5
3- Onderzoek bedrijven en milieuzonering	7
4- Conclusie	8



1. Algemeen

1.1. Inleiding plan

In deze planvisie wordt inzicht gegeven in de beoogde ontwikkeling van de Achterdijk in de gemeente Albrandswaard Rhoon. De planvisie bevat een overzicht van het plangebied, beeldkwaliteit, planning, financiën, en onderzoek naar bedrijf- en milieuzonering.

1.2. Huidige situatie

Aan de oostrand van de kern Rhoon in de gemeente Albrandswaard is de Achterdijk gelegen. Op het zuidelijke gedeelte van de Achterdijk, grenzend aan de Rijsdijk is thans een agrarisch bedrijf gesitueerd. De bebouwing is onderdeel van het bebouwingslint langs de Achterdijk.

Ten westen van de Achterdijk ligt het bedrijventerrein Overhoeken.

De Rhoonse Baan doorsnijdt de Achterdijk aan de noordkant van het plangebied. Hierdoor is het plangebied alleen vanuit het zuiden via de Rijsdijk ontsloten. Ten oosten van de Achterdijk is ook lintbebouwing aanwezig, met daarachter agrarische percelen.



2. Planomschrijving

Het uitbreiden van de locatie van 3 kavels van ca 6000m² met woonbestemming naar 9 kavels variërend van ca 1500m² tot ca 2300m² met woonbestemming.

Deze ontwikkeling is tot stand gekomen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord en die passen binnen het beleid van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Albrandswaard.

Er zullen 6 kavels ,waarvan 1 kavel een erf-principe kent met 3 woningen in de vorm van een boerenschuur worden gerealiseerd.

Er zullen 4 woningen worden ontsloten door middel van een erf constructie, welke eigendom blijft van de bewoners die ook wordt aangeduid in het Beeldkwaliteit plan Albrandswaard Noord bladzijde 56

Dit is noodzakelijk omdat de verworven kavel op die positie een diepte heeft van 120 meter. Zo ontstaan 2 achter elkaar gelegen kavels met elk een diepte van ca 60 meter

Het gehele plan word omringd door water met aan de voorzijde een natuurlijk talud. De woningen kunnen aan de voorzijde benaderd worden door middel van een dam of brug. Deze sluiten aan op de Achterdijk die ook in eigendom is. Zowel de Achterdijk als de aangrenzende sloten inclusief bermen zijn in onderhoud bij het Waterschap.

Aan de voorzijde wordt er een diep voorerf gecreëerd van ca 15 meter tot 20 meter die plaats biedt aan minimaal 3 auto's per kavel, waar ook voldoende ruimte is om deze met groen en beplanting aan te kleden. Ook bij de erven is plaats voor 3 auto's op eigen terrein.

De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn conform richtlijnen CROW en het gemeentelijk beleid. Tevens is er de mogelijkheid om achter of naast de woning een garage te realiseren.

Er is reeds overleg geweest met de heer Vermeulen van het Waterschap, waarin is uitgekomen dat zowel dammen als bruggen binnen het plan passen, Ook de aansluitingen op de Achterdijk vormen geen obstakel voor de verkeersveiligheid. De watercompensatie wordt afgestemd tijdens het indienen van de ruimtelijke onderbouwing.

Plan



2.1 Beeldkwaliteit

Het landschap in het buitengebied van Rhooon bestaat dankzij dijken en linten. Opvallend is dat ieder lint in het buitengebied anders is. Dijken en linten komen in verschillende vormen voor van waterkerende dijken die polders van water scheiden, tot agrarische linten waarbij alleen de naam verwijst naar een dijk. Toch hebben ze veel gemeen. De ene dijk is nog duidelijk zichtbaar en beplant met bomen, de ander is afgegraven en niet beplant waardoor de dijk nauwelijks meer herkenbaar is. Sommige dijklinten zijn overwegend eenzijdig en andere zijn volledig tweezijdig bebouwd. Het landelijke karakter en een losse, diverse bebouwingsopzet met woningen direct aan het lint (of boven of onder aan een dijk) vormen echter een gemeenschappelijke drager.

De Achterdijk is een oud bebouwingslint dat onderdeel is van het geheel van dijken en linten in de Albrandswaard. Met de komst van de Rhoonsebaan is het echter geen doorlopend lint meer. Van een dijk, zoals de nabijgelegen Rijsdijk, is in het straatbeeld geen sprake.

Binnen het plangebied zijn negen vrijstaande woningen geprojecteerd. Qua maat en schaal sluiten deze woningen aan op de bestaande structuur van de Achterdijk. De woningen krijgen een landelijke uitstraling, door te werken met zoveel mogelijk natuurlijke materialen..

De gemeente hecht grote waarde aan de kwaliteit en het karakter van linten. Ontwikkelingen in de oude bebouwingslinten rond de dorpen moeten aansluiten op het landelijke karakter van lintbebouwing.

De locatie aan de Achterdijk 5-7 heeft een grote diepte, van ca 80 – 120 meter. Hoewel deze diepte meer dan voldoende ruimte biedt voor een tweedelijsbebouwing, is dat niet wenselijk aan een lint als de Achterdijk. Om die reden is gekozen voor een nieuwe invulling met lintbebouwing in overwegend smalle, diepe kavels waarbij de woningen op enige afstand van de weg staan. Alleen bij het meest noordelijke deel wordt gebruik gemaakt van de diepte. Hier is een nieuw cluster van vier woningen voorzien aan een erf. Op de volgende pagina, zijn referentiebeelden weergegeven van de beoogde architectuur.

2.2 Planning

Volgens planning start de verkoop in het najaar van 2017. De realisatie staat gepland voor het 2^e/3^e kwartaal van 2018.

2.3 Financiën

Het gehele plan wordt uitgevoerd voor eigen rekening en risico.

Er is een haalbaarheid analyse verkoop gemaakt door Remax Makelaardij en daaruit blijkt dat er in de gemeente meer dan voldoende vraag is naar grotere kavels waar een landelijke ruime woning op geplaatst kan worden.

Met de opbrengsten van de nieuwe kavels wordt ook de nieuwe infrastructuur (erf, sloten en dammen) alsmede riool en aansluitingen bekostigd.

Er zal na het raadsbesluit een overleg worden gepland met de belanghebbenden die rechtstreeks aansluiten aan de ontwikkellocatie, dit is reeds besproken met de omwonenden.

Het koopcontract is separaat ingeleverd inzake eigendom situatie.

Referentiebeelden



4. Onderzoek Bedrijven en milieuzonering

In het verleden is, bij het opstellen van bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013" getoetst aan de VNG-richtlijnen. In het bestemmingsplan is het plangebied, net als nu wenselijk, bestemd voor wonen. Destijds zijn geen belemmeringen geconstateerd met betrekking tot de VNG-richtlijnen. In het bestemmingsplan is aanvullend ook akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai van de Nijverheidsweg 17. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid voor de representatieve bedrijfssituatie van de inrichting aan de Nijverheidsweg 17 geen belemmering is voor de nieuw te realiseren woningen op de eilandkavels aan de Nijverheidsweg. Vice versa geven de nieuw te realiseren woningen geen belemmering voor de bedrijfsuitvoering van de inrichting, met betrekking tot het aspect geluid.

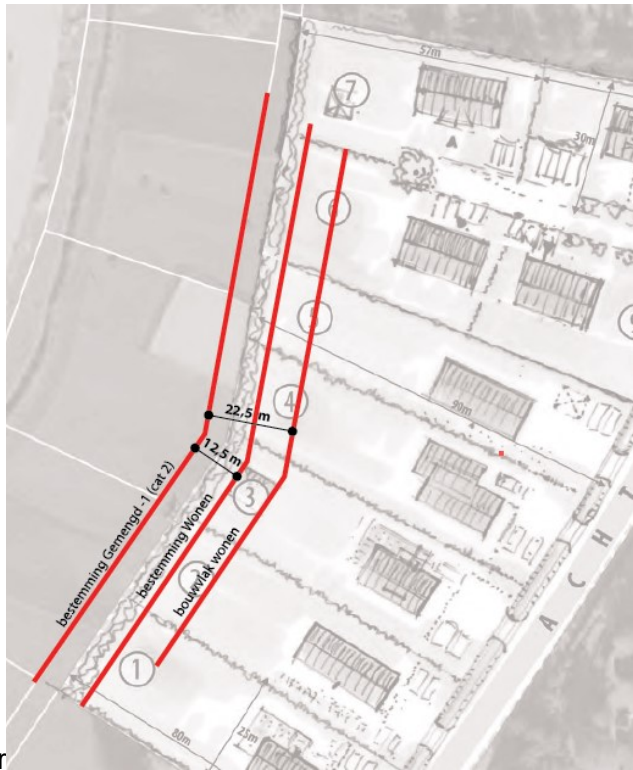
De nu voorliggende plannen zijn gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De richtafstand tussen bedrijven met milieucategorie 2 (zoals in Overhoeken) en gevoelige bestemmingen (waaronder 'wonen') bedraagt minimaal 30 meter in een rustige woonwijk.

In het huidige bestemmingsplan wordt echter uitgegaan van gemengd gebied, waardoor er een stap terug gedaan mag worden in de richtafstanden. De minimale afstand dient derhalve minimaal 10 meter te bedragen.

De voorgenomen ontwikkelingen staan een woonbestemming toe op 12,5 meter afstand en een bouwvlak op 22,5 meter afstand van de dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming. (zie afbeelding) Deze afstanden passen binnen de minimale richtafstanden in gemengd gebied, waardoor er geen belemmeringen zijn met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

Het voorliggende schetsplan gaat zelfs uit van afstanden van ca. 50 meter tot aan de nieuwe woningen.

De overige sectorale aspecten die benodigd zijn voor de uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing zijn uitgezet en worden verwerkt in het concept wijziging bestemmingsplan welke moet worden doorlopen in deze procedure.



Afbeelding: afstand tussen de bestemming 'Gemengd - 1' en 'Wonen'

5. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de VNG-richtlijnen geconstateerd. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek geeft geen belemmeringen voor de nieuw te realiseren woningen op de eilandkavels aan de Nijverheidsweg. Andersom geven de nieuw te realiseren woningen geen belemmering voor de bedrijfsuitvoering van de inrichting, wat betreft geluid.

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de minimale richtafstanden in gemengd gebied. Er zijn daarom geen belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.