



## Raadsvoorstel

|  |                      |                                     |
|--|----------------------|-------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b><br>Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord van toepassing voor woningbouwontwikkeling 'Achterdijk 5 en 7' | <b>Commissie:</b>    | <b>BBVnr:</b><br>1186172            |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>Goedknecht, M.C.C.   | <b>Gemeenteraad:</b> | <b>Raadsvoorstelnr.:</b><br>1186201 |
| <b>e-mailadres opsteller:</b><br>m.de.Brabander@bar-organisatie.nl   |                      | Openbaar                            |

### Onderwerp

Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord van toepassing voor woningbouwontwikkeling 'Achterdijk 5 en 7'

### Geadviseerde beslissing raad

Het Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord van toepassing te verklaren op de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Achterdijk 5 en 7 in Rhoon.

### Inleiding

Voor het marktinitiatief Achterdijk 5-7 is een Beeldkwaliteitsplan vereist. Het college wil dit als vastgesteld kader meegeven aan de ontwikkelaar. Het uit te werken plan voor deze locatie dient vervolgens te voldoen aan de daarin gestelde randvoorwaarden.

Vanuit praktische en inhoudelijke overwegingen is gekozen om het beeldkwaliteitsplan van Albrandswaard Noord hiervoor te gebruiken.

### Beoogd effect

De identiteit van de Achterdijk wordt met deze ontwikkeling versterkt. De Achterdijk kenmerkt zich door lintbebouwing. Het beeldkwaliteitsplan garandeert een vanzelfsprekende inpassing.

### Relatie met beleidskaders

#### Structuurvisie Albrandswaard 2025

Het plan sluit aan op de wens voor het realiseren van "een mooie afronding van de dorpsrand van Rhoon naar het landschap, rekening houdend met het landschapspark Buitenland van Rhoon".

### Argumenten

*1.1. De kenmerken van de locatie zijn vergelijkbaar met een aantal gebieden in Albrandswaard Noord.* Aangezien het beoogde eindbeeld en de bestaande ruimtelijke kenmerken van de locatie vergelijkbaar zijn met soortgelijke ontwikkelingen in Albrandswaard Noord stelt het college voor om de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord ook voor deze locatie van toepassing te verklaren.

Het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2015.

Voor Albrandswaard Noord is uitgebreid studie verricht naar de ruimtelijke kenmerken van diverse te onderscheiden landschappelijke gebieden zoals polders, linten en dijken en hoe in het verleden de woon- en bedrijfsbebouwing en de inrichting van de kavels hierop werden afgestemd. In IJsselmonde is zo in de loop van de geschiedenis een bepaalde 'identiteit' ontstaan waarmee het zich onderscheid van andere poldergebieden.

Specifiek wordt dan in het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord verwezen naar de vergelijkbare profielen van de Rhoonsedijk en de Dorpsdijk en de spelregels die horen bij 'dijkwoningen in de polder'. Naast de verkavelingstypologie (lintbebouwing) worden ook richtlijnen meegegeven over de architectonische verschijningsvorm en de inrichting van de buitenruimte.



Het college volgt hiermee ook het besluit van de raad (108880) om voor de locatie Achterdijk 5-7 uit te gaan van de richtlijnen die horen bij de typologie van 'lint bebouwing'.

Voor Albrandswaard Noord is gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de handreiking Ruimte voor Ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn beschreven in het gebiedsprofiel voor IJsselmonde dat is vastgesteld door de provincie.

### *1.2. Het verlaagt de plankosten.*

Het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord is toepasbaar voor de locatie Achterdijk 5 en 7. Door dit kader over te nemen is het ruimtelijke ambitieniveau veilig gesteld zonder extra kosten voor 'dubbel werk'.

### **Kanttekeningen**

#### *1. Er kan ook een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld worden voor de Achterdijk.*

Een 'op maat gesneden' beeldkwaliteitsplan voor deze locatie is niet nodig aangezien de richtlijnen voor de lintbebouwing, de architectuur en inrichting van de openbare ruimte, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord voldoende zijn voor het gewenste resultaat.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijk onderdeel van de binnenkort te sluiten ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelaar.

### **Juridische zaken**

Het Beeldkwaliteitsplan wordt uiteindelijk als bijlage in het nieuw te maken bestemmingsplan bijgevoegd. En krijgt hiermee een publiek rechtelijk karakter.

### **Duurzaamheid**

Een bouwplan met een hoogwaardige beeldkwaliteit dat zich vanzelfsprekend voegt in zijn (historisch-landschappelijke) omgeving is gebleken duurzamer. Er is dan geen sprake van het 'uit de tijd raken' van een woongebied.

### **Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord | (1190013) |
| 2. Raadsbesluit                            | (1187168) |

Poortugaal, 4 april 2017

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner