

Bijlage Bestemmingsplan, Structuurvisie Albrandswaard 2025 en het concept-Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg-Metrobaan

- a. Het geldende bestemmingsplan regelt de randvoorwaarden om de bestaande bestemming "groen" en "bedrijf"(kassen) te wijzigen naar de mogelijke bestemmingen 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Groen', 'Horeca', 'Bedrijf - Opslag', 'Tuin', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Water' alsmede 'Recreatie'. De randvoorwaarden geven aan dat het om een groene, landelijke en kleinschalige setting gaat waarbij het groene en landelijke karakter van de Achterdijk - Kleidijk aantoonbaar wordt versterkt (zie bijlage 1).
- b. De Ontwerp-Structuurvisie zegt over deze locatie: De entree vanaf Rotterdam geeft nu een rommelig beeld met woningen, vervallen kassen en bedrijven. De groene entree Rhoo-Oost – het gebied op het snijpunt van de zone Groene Kruisweg-metro en de dorpsrand van Rhoo - wordt verfraaid door een mooie dorpsrand te realiseren. Ten zuiden van de Groene Kruisweg is een venster naar het open landschap. De gehele zone tussen de Groene Kruisweg en de metro wordt getransformeerd naar 'kantoorvilla's in een groen decor'. De zone tussen de Groene Kruisweg en de metro wordt bij de Groene entree benut voor een bedrijvencuster die de lifestyle 'Proef Albrandswaard' uitdragen, wat staat voor duurzaam, biologisch, dorps en exclusief. Ten noorden van de metrobaan wordt de Groene Entree gecomplementeerd door het 'Cluster Tuin & Buitenleven' rond Intratuin en de Plantenhal, dat gerealiseerd wordt tegen de achtergrond van de zone Bos & Buitenplaatsen. Onder de voorwaarde dat de detailhandel in de centra van Rhoo en Poortugaal hier geen hinder van ondervinden, kan het 'Cluster Tuin & Buitenleven' zich verder toeleggen op de verkoop van streekproducten aan de passanten via de Groene Kruisweg en de A15. De zone Groene Kruisweg dient daartoe ingericht te worden als een etalage, die de passanten bij de Groene entree Rhoo Oost naar binnen trekt.
- c. Het concept-beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg voor ogen om aan de noordzijde van de Groene Kruisweg een coulissen landschap met kleinschalige, hoogwaardige kantoorvilla's al dan niet in combinatie met andere functies. De kleinschalige kantorenvilla's zijn intiem en bieden een bedrijf onderscheidende werklocaties anders dan de grootschalige kantorenpanden met grote leegstandsproblematiek. Landschappelijk zorgen een aantal strategisch gekozen zichtlijnen dat de beeldbepalende panden zichtbaar maar bescheiden gepositioneerd worden, waarbij een mate van transparantie en doorkijk in een parkachtig landschap wordt behouden en versterkt. Het is van belang dat de eerste indruk van binnenkomst in Albrandswaard een groene ervaring is.

De voorgaande drie beleidsstukken zijn met een uitgebreid participatietraject en breed draagvlak opgezet. Het plan van Buko heeft aan ander ambitie niveau dan de voorgaande drie beleidsstukken. Indien u hiertoe bereid bent, zullen we u als raad tevens voorstellen de structuurvisie te wijzigen door de passages over de Groene Entree Rhoo Oost te schrappen.