

Ontwikkelingsplan

Polder Albrandswaard Zuidoost



In opdracht van:



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Huidige situatie**
- 3. Ruimtelijke kaders**
- 4. Stedenbouwkundig plan**
- 5. Beeldkwaliteit**

1. INLEIDING

Enige jaren geleden is gestart met de transformatie van Polder Albrandswaard. Het daartoe opgestelde Landschapsontwikkelingsplan en daarop volgende Beeldkwaliteitsplan sturen aan op het verwijderen van glastuinbouwcomplexen in de polder met als doel de aanwezige landschappelijke kenmerken te behouden en waar mogelijk te versterken. Tegenover het verwijderen van de kassen en bijbehorende opstallen staat de ontwikkeling van in totaal 23 woningen in de polder. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan Polder Albrandswaard verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid 5 omvat de ontwikkeling van maximaal 3 vrije kavels. Uit verkennende studies is gebleken dat de invulling niet of nauwelijks past binnen de kaders die voor de locatie gelden. De locatie biedt ruimte aan maximaal 2 woningen. Een derde woning op de locatie is niet inpasbaar. Tegelijkertijd is voor het perceel ten oosten van het wijzigingsgebied een marktinitiatief ingediend voor de realisatie van een nieuwe woning. Voorliggend ontwikkelingsplan combineert deze twee projecten en beoogt de realisatie van 3 nieuwe woonkavels in Polder Albrandswaard Zuidoost.

Doel

Dit ontwikkelingsplan geeft aan op welke wijze de ontwikkeling vorm gegeven zal worden. Daarmee vormt het de basis voor de bestemmingsplanwijziging die nodig is om de woningen planologisch mogelijk te maken.

Leeswijzer

In het voorliggende plan wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 2 worden de geldende ruimtelijke kaders zoals het LOP en Beeldkwaliteitsplan beschreven en worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling weergegeven. De beschrijving van het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling volgt in hoofdstuk 4, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit.

2. ACHTERGROND

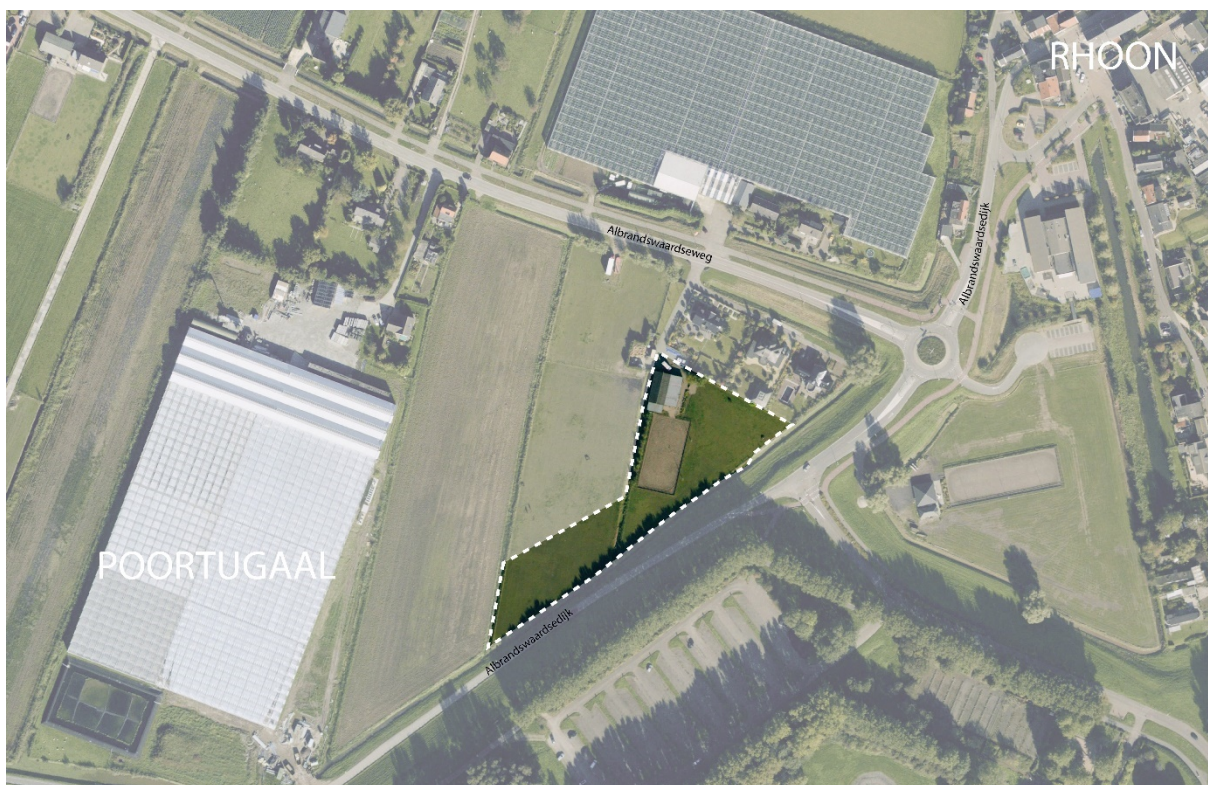
2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft nu nog een agrarische bestemming. De gronden op het perceel zijn onverhard, op het oostelijke, particuliere perceel is een paardenbak aanwezig. Het westelijke perceel is gemeentelijke eigendom en bestaat uit grasland. De ontsluiting van de gronden vindt plaats via de Albrandswaardseweg. Langs de omliggende wegen, zoals de Albrandswaardseweg, de Albrandswaardsedijk en de Dorpsdijk zijn bebouwingslinten aanwezig.



Overzichtsfoto's bestaande situatie (bron: maps.google.com)

In het landschapsonwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan is een visie opgenomen hoe het landschap zich zou kunnen ontwikkelen met behoud van het oorspronkelijke open karakter van de polder en tegelijkertijd het toevoegen van woningen. Om dit te bewerkstelligen is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kwaliteit van het landschap ter plaatse te verbeteren, zoals het versterken van het bebouwingslint aan de Albrandswaardsedijk. Het perceel waarop wijzigingsgebied 5 zich bevindt, kent aan de noordzijde een tweede wijzigingsgebied (nr. 4) waarvoor inmiddels een wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van 2 vrije kavels.



Begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

3. RUIMTELIJKE KADERS

Richtlijnen en kaders voor ontwikkeling

Voor de polder Albrandswaard is in september 2015 door de gemeente Albrandswaard, in Samenwerking met de Vereniging Albrandswaards Landschap, een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In de agrarische polder worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt wanneer deze ten goede komen van de kwaliteit van de polder. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een goede inpassing van deze ontwikkelingen.

Albrandswaardsedijk	
Opzet	Bebouwingsclusters met gevarieerde woningen passend in de huidige landelijke setting met groene kaders
Plaatsing	
Straat	De gebouwen in de clusters richten zich op het gemeenschappelijke erf. Woningen die zowel aan het erf als aan de dijk grenzen krijgen een dubbele oriëntatie.
Rooilijn	De woningen staan minimaal 7,5m uit de kavelgrens De maximale afstand tot de Albrandswaardsedijk is 15m De woningen staan met hun gevels 'in' de verharding van het erf. Door de positie van de woningen ontstaat een gezamenlijk (voor) erf
Bijgebouwen	De bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 meter van de woning geplaatst, bij voorkeur aan de achterzijde van de woning. Daarbij is de rooilijn altijd minimaal 1 meter naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw.
Parkeren	Parkeren gebeurt op eigen erf, bij iedere woning is ruimte om 2 auto's te parkeren. Parkeren gebeurt naast of achter de woning, en waar mogelijk hebben de woningen een garage. Openbare parkeerplaatsen voor bezoek liggen op het gemeenschappelijke erf.
Ontsluiting	De clusters, of de erven van de clusters, worden ontsloten via de Albrandswaardse dijk. Daarnaast is het wenselijk om aansluiting te zoeken voor een wandelroute.
Hoofdvorm	
Bouwmassa- en hoogte	Hoofdvorm is één laag met kap. Binnen het cluster zijn ook gebouwde ontwikkelingen mogelijk met meerdere woningen in één volume. Hierdoor ontstaat een hiërarchie met één hoofdvolume en ondergeschikte volumes. Rijwoningen zijn uitgesloten, bij meerdere wooneenheden in één hoofdvolume is dit aan de buitenkant niet zichtbaar. De zelfstandige woningen hebben een maximale footprint van 150m ² . Bij meerdere woningen in één volume is de maximale footprint van het hoofdvolume 350m ² . De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter (minimaal 70% van de goot is ≤4m hoog) De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw is maximaal 5 meter hoger dan de goot
Bijgebouw	De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen is afhankelijk van het bouwperceel: Maximaal 40 m ² voor bouwpercelen tot 500m ² Maximaal 70m ² voor bouwpercelen van 500m ² -850m ² Maximaal 90m ² voor bouwpercelen groter dan 850m ² De goothoogte van vrijstaande gebouwen is maximaal 3 meter, de bouwhoogte is maximaal 5 meter.
Kapvorm	De kapvorm van de hoofdgebouwen is vrij, een plat dak of een lessenaars dak is niet toegestaan. Voor bijgebouwen is deze regel wenselijk, maar geen verplichting.
Opmaak	
Variatie	Alle woningen hebben een eigen karakter, en zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere woningen in de polder, en passen bij de bouwmassa's in de omgeving. Binnen de clusters vertoont de bebouwing een onderlinge samenhang, maar er zijn geen identieke woningen. De samenhang ontstaat door materiaal- en kleurgebruik en bij voorkeur hebben ook de kappen een grote samenhang.
Materialisering	Baksteen als hoofdmateriaal. Gebruik van hout, of ondergeschikte toepassingen van andere materialen is ook toegestaan. Gebruik van felle of lichte kleuren is niet toegestaan, alleen aardkleuren mogen worden toegepast. Gebruik van beplatingen of metaal is niet toegestaan.
Dakbedekking	Rode of donkere pannen (niet overdadig glimmend), riet
Bijgebouw	In samenhang ontworpen met het hoofdgebouw. Ondergeschikte uitstraling.
Erfafscheiding	De clusters worden omgeven door een groene (gebiedseigen) opgaande beplanting. Aan de voorzijde van de woningen grenzend aan de Albrandswaardsedijk mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1,00 meter. De erfafscheiding langs de zichtbare kavelgrenzen vertonen een zekere samenhang. Kavelgrenzen in/op het gemeenschappelijke erf worden niet gemarkeerd

Enige tijd geleden is geconstateerd dat mogelijke invulling met drie woningen binnen de wijzigingsbevoegdheid aan de Albrandswaardsedijk lastig is. Door de hoekverdraaiing en de richtlijnen uit het BKP is een kwalitatief goede inpassing lastig. Met de inpassing van twee woningen binnen de wijzigingsbevoegdheid en 1 woning op de particuliere kavel kan wel aan alle punten worden voldaan. De richtlijnen die van toepassing zijn op de locatie zijn in de tabel hierboven weergegeven.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Kavels en woningen

Kavels

Het plan voorziet in drie kavels. Twee op de gronden van de gemeente Albrandswaard en 1 op het zuidelijk deel van het perceel Albrandswaardseweg 120. Een driehoekig deel van dat perceel zal worden verkocht aan de bewoners van Albrandswaardseweg.

Aan de achterzijde van de kavels wordt een nieuwe watergang gegraven met een breedte van 3,5 meter. Hiermee ontstaat een duidelijke overgang tussen de nieuwe woonkavels en het achterliggende weiland. Tevens voorziet de watergang in compensatie voor de toename aan verharding.



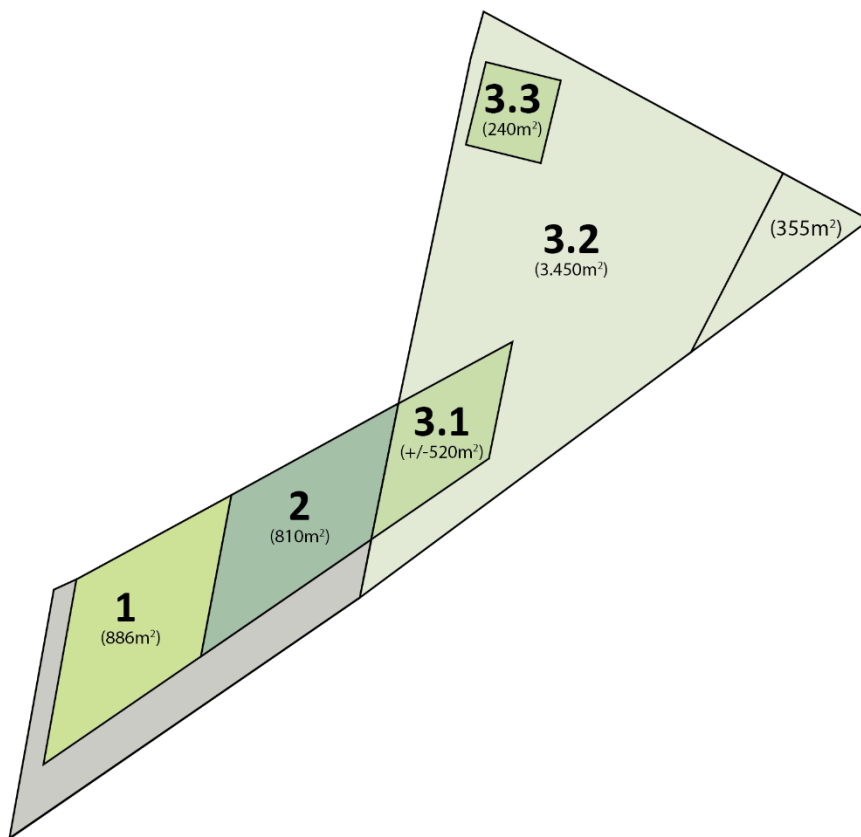
Indicatieve schets van de toekomstige kavelinfilling

Het oostelijke deel van het perceel dat wordt afgesplitst van Albrandswaardseweg 120, behoudt het agrarische karakter en openheid. De huidige paardenbak met lichtmasten verdwijnt. In de toekomst kan in het agrarische deel van het perceel een kleinere en ingetogen voorziening (zonder lichtmasten) voor paarden terugkeren, mits dit op een goede manier wordt ingepast en het beeld niet domineert.

Bebouwing

De toekomstige woningen hebben een eenvoudige opzet met een kaprichting in de lengterichting, evenwijdig aan de polderstructuur. Hierdoor ontstaat een gestaffelde opzet, waarbij de voorgevel richting de Albrandswaardsedijk in oostelijke richting naar het noorden verspringt. De woning op het 3^e kavel staat in het verlengde van de bestaande en te handhaven schuur achter Albrandswaardseweg 120.

De woningen worden gerealiseerd in 1 bouwlaag met kap. Alle woningen voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan waarin een maximale footprint van 150 m² is opgenomen. Hiermee zijn de volumes van de hoofdgebouwen beperkt. Naast de hoofdvolumes is er op de kavels erfbepoebouwing mogelijk tot 90 m². De gemeentelijke kavels (nr. 1 en 2) hebben een oppervlakte van 886 en 810 m² en mogen naast de 600 m³ aan hoofdgebouw nog eens respectievelijk 90 (kavel 1) en 70 (kavel 2) m² aan aan- en bijgebouwen.



Voor kavel 3 wordt een andere verdeling van de oppervlakte en volumes. Om de agrarische openheid te behouden is slechts een klein deel van het perceel aangewezen als bebouwbaar kavel. Het overgrote deel is bedoeld als agrarische grond of tuin (3.2.) Door de situering van de woning en schuur en de omvang van het perceel blijft voldoende ruimte onbebouwd, zodat sprake blijft van de gewenste doorzichten.

De oppervlakte van het bebouwbare deel van het perceel (3.1) waar de nieuwe woning is voorzien, is hierdoor met ca. 520 m² aanzienlijk kleiner dan bij kavels 1 en 2. Om verdere verrommeling met bijgebouwen tegen te gaan wordt voorgesteld om slechts één bouwvolume binnen het bebouwbare deel van kavel 3 (3.1) toe te staan. Daarbij wordt een maximum van 750 m³ voorgesteld, waarmee het totale bouwvolume op kavel 3 minder bedraagt van dat van de kavels 1 en 2.

In onderstaande tabel zijn de maximale oppervlaktes, hoogtes en volumes overzichtelijk weergegeven.

Kavel	Hoofdgebouw			Bijgebouwen*			Totaal	
	Maximale oppervlak (footprint)	Max. goot-hoogte	Max. nok-hoogte	Max. Inhoud	Max. Oppervlakte	Max. Inhoud	Max. Oppervlakte	Max. Inhoud
1	150 m ²	4 m	9 m	600 m ³	90 m ²	270 m ³	240 m ²	870 m ³
2	150 m ²	4 m	9 m	600 m ³	70 m ²	210 m ³	220 m ²	810 m ³
3 (3.1)	150 m ²	4 m	9 m	750 m ³	0 m ²	0 m ³	150 m ²	750 m ³

**De bestaande schuur op kavel 3 wordt buiten de berekening gelaten, omdat deze in de huidige situatie ook buiten de erfbebouwingsregeling valt en apart als bouwvlak is bestemd.*

Op de rest van de kavel is geen bebouwing toegestaan, behoudens de reeds bestaande en binnen de bestemming Wonen als bouwvlak bestemde schuur aan de noordzijde. Deze schuur behoudt het bouwvlak en blijft net als in de huidige situatie buiten beschouwing.

Alle kavels worden voorzien van groene erfafscheidingen (hagen) en hebben een oprit met ruimte voor 2 tot 3 auto's waardoor in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit.



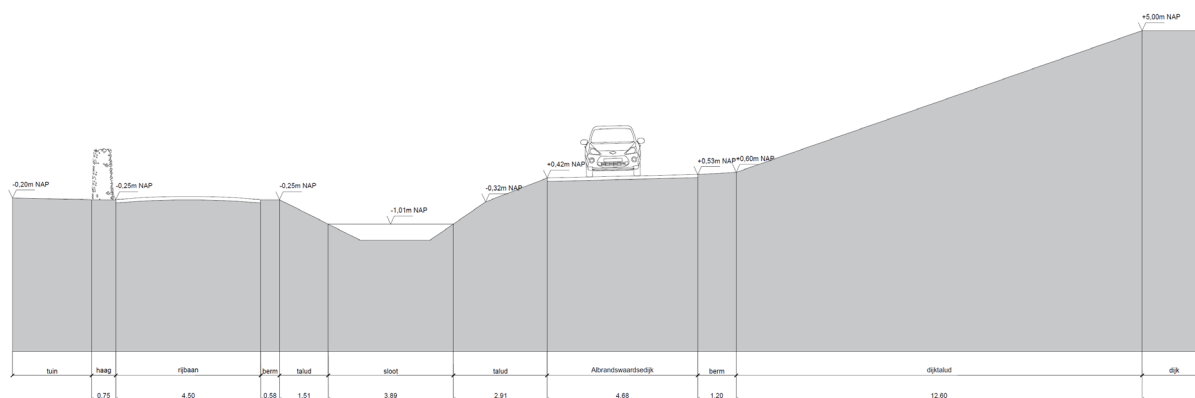
Verkavelingstekening

4.2 Ontsluiting

De kavels worden ontsloten door een nieuwe weg die aan de westzijde aansluit op de Albrandswaardsedijk. Door op deze plaats aan te sluiten op de dijk is het hoogteverschil tussen de weg en het maaiveld van de kavels minimaal (de Albrandswaardsedijk loopt vanaf de toekomstige aansluiting omhoog de dijk op). Anderzijds ontstaat een duidelijke ventweg die doorloopt tot aan de 3^e kavel, waardoor ook technische infrastructuur als kabels, leidingen en riool een duidelijke structuur volgen.

De weg dient qua materialisering aan te sluiten bij de polderuitstraling van de polder. De weg wordt daarom bij voorkeur uitgevoerd met een eenvoudige asfaltstrook die recht doet aan de kenmerken van de polder. De voorkeur gaat uit naar een eenvoudige bestratingsvorm met eenduidig materiaalgebruik. Betonklinkers in combinatie met een klassiek trottoir vormt een te formele inrichting. Voor de verharding op de kavels zelf wordt uitgegaan van gebakken klinkers, halfverharding, grind of gralux, passend bij de uitstraling van de woning en tuininrichting.

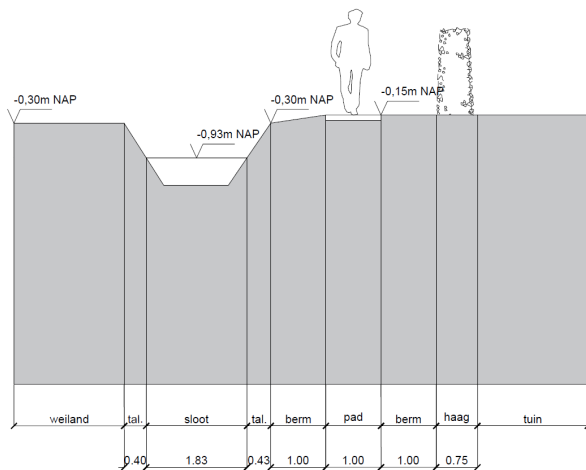
De aantakking op de Albrandswaardsedijk is ruim gedimensioneerd, zodat ook grotere voertuigen als verhuishagens of brandweerwagens tot aan de 3^e kavel kunnen komen. Daarbij is bovendien rekening gehouden met een extra ruimte om vuilcontainers aan te bieden. Het hoogteverschil tussen de Albrandswaardseweg en het maaiveld in de polder bedraagt ca 0,67 meter over een lengte van 8,89 meter. Voor de weg zelf is een totale breedte van 4,50 meter aangehouden.



Doorsnede van de situatie ter plaatse van de aansluiting op de Albrandswaardsedijk

4.3 Boerenpad

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een boerenpad of klompenpad tussen de Albrandswaardsedijk en Albrandswaardseweg. Het pad is niet meer dan een onderhouden strook van hooguit 1 meter breedte door het weiland. Door maaibeheer en het feitelijk gebruik ontstaat een zichtbare, natuurlijke route voor wandelaars. Het pad loopt vanaf de aansluiting met de Albrandswaardsedijk direct westelijk van de kavels langs de bestaande sloot. De breedte tussen de watergang en erfafscheiding bij de westelijke kavel bedraagt 3 tot 3,5 meter. Met een eenvoudige houten verbinding over de watergang wordt de route richting de Albrandswaardseweg doorgezet langs de sloot, waarna het pad afbuigt in noordwestelijke richting om uiteindelijk tussen de twee nieuwe woonkavels aan de Albrandswaardseweg door naar de weg te lopen.



Profiel van het boerenklompenpad ter hoogte van de westelijke kavel.

4.4 Technische details

Voor kabels en leidingen en riolering dient aangesloten te worden op de bestaande infrastructuur langs de Albrandswaardseweg. Vervolgens loopt de toekomstige ondergrondse infrastructuur langs de westelijke watergang richting de nieuwe ontsluitingsweg en richting de kavels. In de hoek bij de aansluiting op de Albrandswaardsedijk is een rioolgemaal voorzien.

5. BEELDKWALITEIT

De ontwikkeling sluit aan op het landschapsontwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de polder. In deze documenten wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.

Het Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP) – vastgesteld in 2012 – heeft als doel de aanwezige landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Met het LOP is het agrarische karakter geborgd, en worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt wanneer deze ten goede komen aan de kwaliteit van de polder. De basis van het LOP vormen de kwaliteit van het polderlandschap en de relatie met Rhoon, Poortugaal en de Oude Maas.

Het Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard (BKP) is de uitwerking van het LOP. Het BKP heeft tot doel om te dienen als ruimtelijk toetsingskader behorende bij het bestemmingsplan, en zal – evenals het LOP – gebruikt worden bij de welstandstoetsing. Daarnaast vormt het BKP de basis voor de bouwregels. Het BKP zelf is niet juridisch bindend, daarom zullen de ruimtelijke relevante aspecten te zijner tijd vertaald worden naar de regels van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Het toekomstige beeld dient aan te sluiten op de kwaliteit van de polder. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen staan met een eenvoudig zadeldak dat in de lengterichting van de polder loopt. Een kleiner bouwvolume als 'voorhuis' of een kleine ondergeschikte aanbouw in een afwijkende materialisering zorgen ervoor dat een speels en gevarieerd beeld ontstaat.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur wordt gestreefd naar een landelijke beeldkwaliteit. Onderstaande foto's geven een sfeerimpressie van de gewenste architectuur.





Sfeerimpressies van de gewenste uitstraling van de bebouwing

De basis van de woningen wordt gevormd door een bakstenen gevel in aardetinten (zand, roodbruin, bruin) waarbij delen van de gevel met gepotdekseld hout kunnen worden bekleed. De dakbedekking bestaat uit dakpannen in antraciet of rood, waarbij antraciet of donkergrijs de voorkeur heeft indien sprake is van grote vlakken met zonnepanelen. Het houtwerk is licht (wit, lichtgrijs of zandkleurig).

De woningen worden gekenmerkt door een kopgevel met een eenvoudige indeling in raampartijen. De voordeur bevindt zich bij voorkeur in de zijgevel, of ander teruggelegen geveldeel.

Het erf is groen ingericht, waarbij eventuele verharding bij voorkeur als halfverharding, grind of gralux is uitgevoerd.