

Planvisie Rhoonsedijk 38 te Poortugaal

‘Van verrommeling naar verfraaiing’

19 – 07 – 2016

Definitief: 20-04-2017

Planvisie Rhoonsedijk 38 te Poortugaal

'Van verromeling naar verfraaiing'

Datum: 19 – 07 – 2016
Wijzigingen: 23 – 01 – 2017
20 – 04 – 2017

Opdrachtgever: Firma J.C. van der Ent & Zoon
Rhoonsedijk 38
3176 PN Poortugaal

Opdrachtnemer: Ontwikkel- en beheermaatschappij Dorpsdijk BV

Dienstenstraat 17
3161 GN Rhoon
Postbus 958
3160 AD Rhoon
Tel: (010) 501 53 33

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Geschiedenis van der Ent	7
1.3 Doel van dit document	8
1.4 Uitgangspunten	8
2. Bestaande situatie	10
2.1 Situatie	10
2.2 Verbeelding bestaande situatie	13
3. Nieuwe situatie	14
3.1 Situatie	14
3.2 Verbeelding nieuwe situatie	16
3.3 Sfeerimpressies	17
4 Financiële onderbouwing	19
5. Bijlages	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ruimtelijke ordening is een doorlopend proces. Door de vraag van particulieren en behoeftes van bedrijven is er een groeiende rol van de overheid gekomen binnen dit vakgebied. Kaders worden verlangd en ruimtelijke ontwikkelingen moeten mogelijk zijn. Daar waar tien jaar geleden de overheid nog een loket was, wordt door de complexiteit van de materie, steeds vaker verwacht dat er nu actief wordt meegedacht in ruimtelijke vraagstukken. Tevens blijft de toetsende rol van de overheid ook bestaan en moet er beleid worden opgesteld om alle ruimtelijke ontwikkelingen in de juiste richting te begeleiden. Naast de wetten, structuurvisies, toekomstvisies en andere kaders, herkennen we op micro niveau één belangrijk toetsingskader; het bestemmingsplan.

Met ingang van de nieuwe wet ruimtelijke ordening is er een actualisatieplicht gekomen vanuit de gemeente om oude bestemmingsplannen te herzien. Zo ook het bestemmingsplan Albrandswaard Noord-west. Dit in 2013 inmiddels meer dan 10 jaar oude bestemmingsplan moest worden herzien.

Door de herziening van het bestemmingsplan Albrandswaard Noord-west werden er kansen geopend om de langverwachte wens van Firma J.C. van der Ent & Zoon (hierna: 'Loonbedrijf van der Ent') om het bestemmingsplan te actualiseren en een materieel c.q. materiaal opslag te realiseren. Na overleg met de gemeente bleek echter dat de ontwikkeling van het bestemmingsplan te ver gevorderd was en een marktinitiatief moest worden gestart. Na zorgvuldig overleg en vormgeving van de uitgangspunten is de startovereenkomst getekend en vormt deze gevraagde planvisie de fundering voor de ruimtelijke ontwikkeling van Loonbedrijf van der Ent.

1.2 Geschiedenis Loonbedrijf van der Ent

In 1920 heeft dhr. W. van der Ent, toen 4 jaar oud de eerste steen gelegd van twee woningen aan de Rhoonsedijk 36 en 38 te Poortugaal. Zijn ouders stichtten hier samen met één van de broers een tuinderij. Zo gezegd, zo gedaan, een familiebedrijf was ontstaan.



Afbeelding 1: De eerste bedrijfswagen

Zoon J.C. van der Ent, geboren in 1949, begon na zijn dienstitijd met het sleutelen aan auto's. Dit begon serieuze vormen aan te nemen in de jaren '60 met het starten van garagebedrijf van der Ent. Doordat er in deze tijd ook veel aanloop was van boeren en tuinders met kapotte trekkers en motorpompen, kwam hier een gedeelte mechanisatie bij. Het garagebedrijf begon langzaam te veranderen in een allround reparatiebedrijf. Ook Rhon en Poortugaal begonnen andere vormen aan te nemen. Op locatie aan de Rhoonsedijk wilde het toenmalige gemeentebestuur liever agrarische activiteiten. Vanuit deze wens, is in begin jaar '80 besloten het garagebedrijf om te vormen tot loonbedrijf.

Door de samenvoeging van Rhon en Poortugaal tot Albrandswaard en het verdwijnen van vele boeren en tuinders in de omgeving, begonnen de werkzaamheden van Loonbedrijf van der Ent ook andere vormen aan te nemen. Er ontstond meer vraag naar bouwwerkzaamheden, mede door de start van (Vinex)wijken zoals plan Zuid, plan Landweg, Valckenstein, Portland en Kasteeltuin. Automatisch werden de activiteiten uitgebreid naar grondverzet. En niet onverdienstelijk.

Opdrachtgevers zoals de gemeente Albrandswaard, Staatsbosbeheer, Shell en Rotterdam Rijn Pijpleiding, maken tot op de dag van vandaag nog steeds gretig gebruik van het diverse aanbod van Loonbedrijf van der Ent.

Een klein bedrijf met een brede bediening klanten. Door dit scala aan verschillende klanten en verschillende activiteiten waar het bedrijf zich de laatste twee decennia mee bezig houdt is er ook een grote opslag van materieel en materiaal ontstaan.



Afbeelding 2: Van der Ent Junior en Senior

1.3 Doel van deze planvisie

In deze planvisie wordt een duidelijk doel geschetst voor de toekomst van het perceel en de opstallen van Loonbedrijf van der Ent. Het doel is om met behulp van de bestaande afspraken en uitgangspunten een basis te vormen waarop de plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

1.4 Uitgangspunten

Voor ondertekening van de startovereenkomst zijn er afspraken gemaakt over de wensen en haalbaarheid van het plan van der Ent.

Uitgangspunten

De uitgangspunten waren na ondertekening van de startovereenkomst als volgt: (*bijlage 1, 2015 Nieuw Bestemmingsplan*)

- Opruimen achterterrein door middel van een loods
- Een loods cq. openveldschuur van 1000m², haaks ten opzichte van de bestaande loods.
- Weghalen van de verschillende wildgroei van schuren
- Een groene zone in vorm van een wandelpad aan de achterzijde van het terrein
- De boomgaard bestemmen als agrarische bestemming, bestemming bedrijvigheid verwijderen van de boomgaard
- Het achterterrein in de bestemming bedrijvigheid met bouwvlak voor de loods

Na het ondertekenen van de startovereenkomst is er een bezoek geweest van de stedenbouwkundige. Deze heeft na diverse overleggen een toetsingskader opgesteld waaraan het plan moet voldoen.

De familie van der Ent kan zich vinden in het toetsingskader en heeft de **uitgangspunten in overleg met de gemeente gewijzigd.**

Kort samengevat:

- Opruimen achterterrein door middel van een loods, blijft ongewijzigd.
- Een loods cq. openveldschuur van 1000m², haaks ten opzichte van de bestaande loods. **Dit worden twee kleinere loodsen van maximaal 500 m², het polderlandschap volgend.**
- Weghalen van de verschillende wildgroei van schuren, blijft ongewijzigd.
- Een groene zone in vorm van een wandelpad aan de achterzijde van het terrein. **Het wandelpad wordt niet gerealiseerd op het terrein van fam. Van Der Ent. In plaats van dit wandelpad wordt er een groot stuk buffergroen aangelegd incl. beplanting.**
- De boomgaard bestemmen als agrarische bestemming, bestemming bedrijvigheid verwijderen van de boomgaard. Dit blijft ongewijzigd.
- **Het achterterrein in de bestemming bedrijvigheid met bouwvlakken voor de twee loodsen**
- **Toegevoegd: Om het aanzicht vanaf de dijk te verbeteren wordt er een sloop-herbouw regeling opgenomen**

In dit document wordt de bestaande situatie en de nieuwe situatie beschreven. Tevens wordt er verbeeld hoe deze situaties eruit komen te zien.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Situatie

Het terrein van Loonbedrijf van der Ent is gelegen in de gemeente Albrandswaard tussen de dorpen Rhoon en Poortugaal in.

Het perceel van 'van der Ent' is gelegen in het dorp Poortugaal.

De adresgegevens zijn:

Firma J.C. Van der Ent & Zoon

Rhoonsedijk 38

3176 PN Poortugaal



Afbeelding 3: De kas in aanbouw



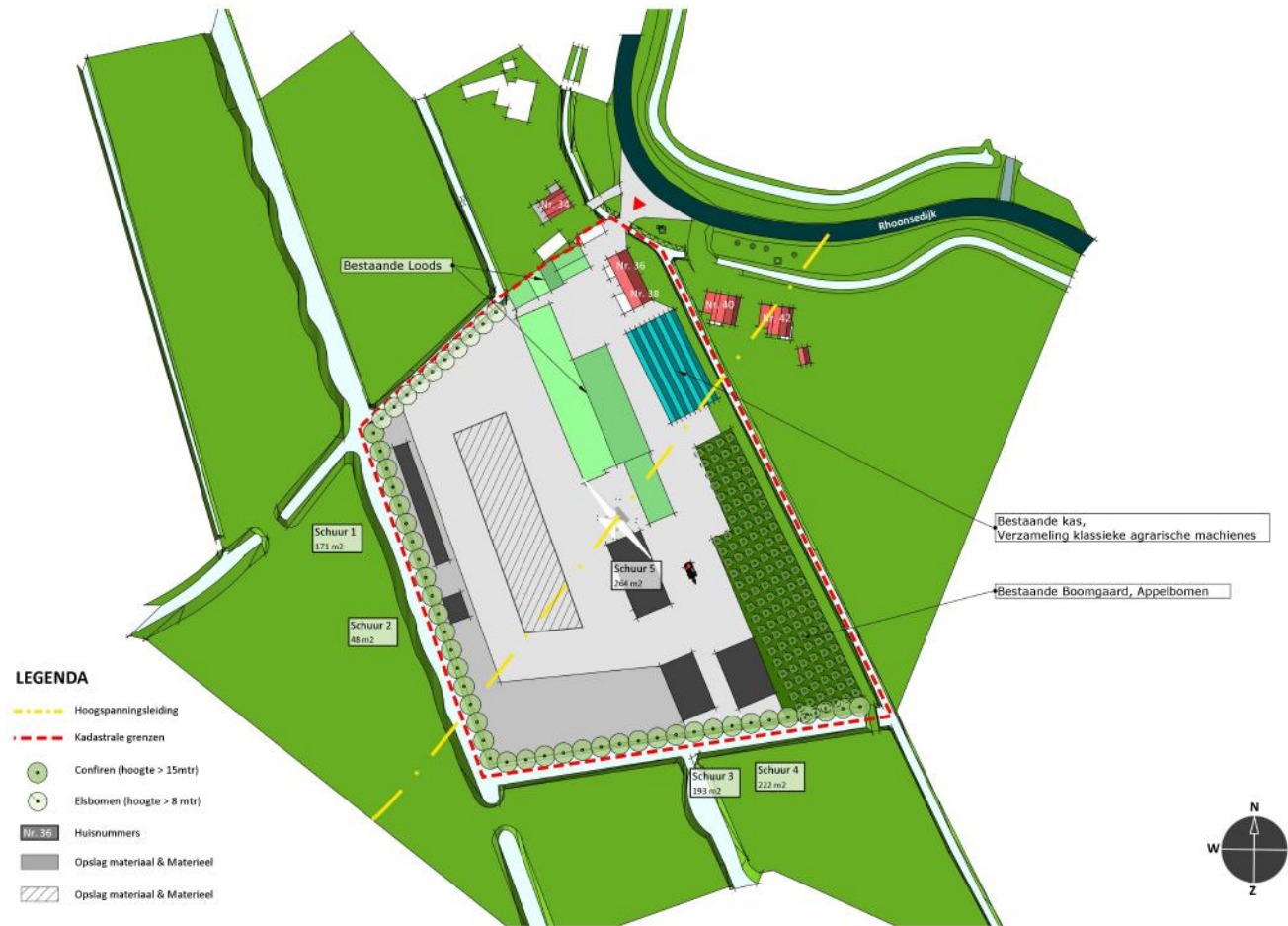
*Afbeelding 4: De werkzaamheden 'verschuiven',
steeds meer agrarisch werk*



Afbeelding 5: Locatie Loonbedrijf van der Ent in Poortugaal

Entree	Het perceel bestaat uit een voormalig voor- en achterterrein. In de jaren '80 is de sloot gedempt welke het voorterrein en het achterterrein van elkaar scheidde. Bij de ingang op de werf staat er een grote loods. Tevens zijn er rechts van de ingang wat kleinere schuurtjes en loodsen te vinden. Deze worden respectievelijk gebruikt voor de opslag van het materieel, onderhoud (kleine werkplaats) en als magazijn voor materialen voor het onderhoud van machines. Er bevinden zich op de werf ook er twee woningen georiënteerd richting de dijk. Deze woningen worden bewoond door fam. Van der Ent en een kennis.
Kas	Naast de twee woningen is door Jan van der Ent de net na de tweede wereldoorlog gebouwde kas vervangen (Afb. 3). De nieuwe kas werd snel in gebruik genomen als hobbykas. Hierin worden klassieke graafmachines, tractoren en landbouwmachines opgeknapt en gereviseerd. Deze worden tijdens de landbouwdag in Albrandswaard ten toon gesteld.
Boomgaard	Op initiatief van Jan van der Ent is in de jaren '90 een boomgaard geplant langs de rand van de werf. De kostbare bedrijfsground werd opgeofferd om een groene buffer te creëren tussen de werf en woningen die gelegen zijn aan de Rhoonsedijk. De boomgaard is rijkelijk aangeplant met appelbomen welke in het najaar appels geven. Tot op de dag van vandaag worden deze appels geplukt en gebruikt voor lokale doeleinden.
Schuren	Op het terrein zijn door de jaren heen diverse afdakjes en schuren gebouwd om het materieel onder te stallen. De grote loods zit het gehele jaar vol met machines die enkele maanden per jaar gebruikt worden. Hierdoor is de wens ontstaan om het dagelijkse materieel ook een plaats te geven.
Middenterrein	Het middenterrein word gebruikt om het dagelijkse materieel (graafmachines, tractorcombinaties) en diverse materialen te stallen. Door de diverse werkzaamheden zijn er depots van stenen, grond, houtsnippers en zand. Ook worden bestaande rioolpijpen opgeslagen om in een later stadium te gebruiken.

2.2 Verbeelding bestaande situatie



Afbeelding 6: Verbeelding bestaande situatie

3. Nieuwe Situatie

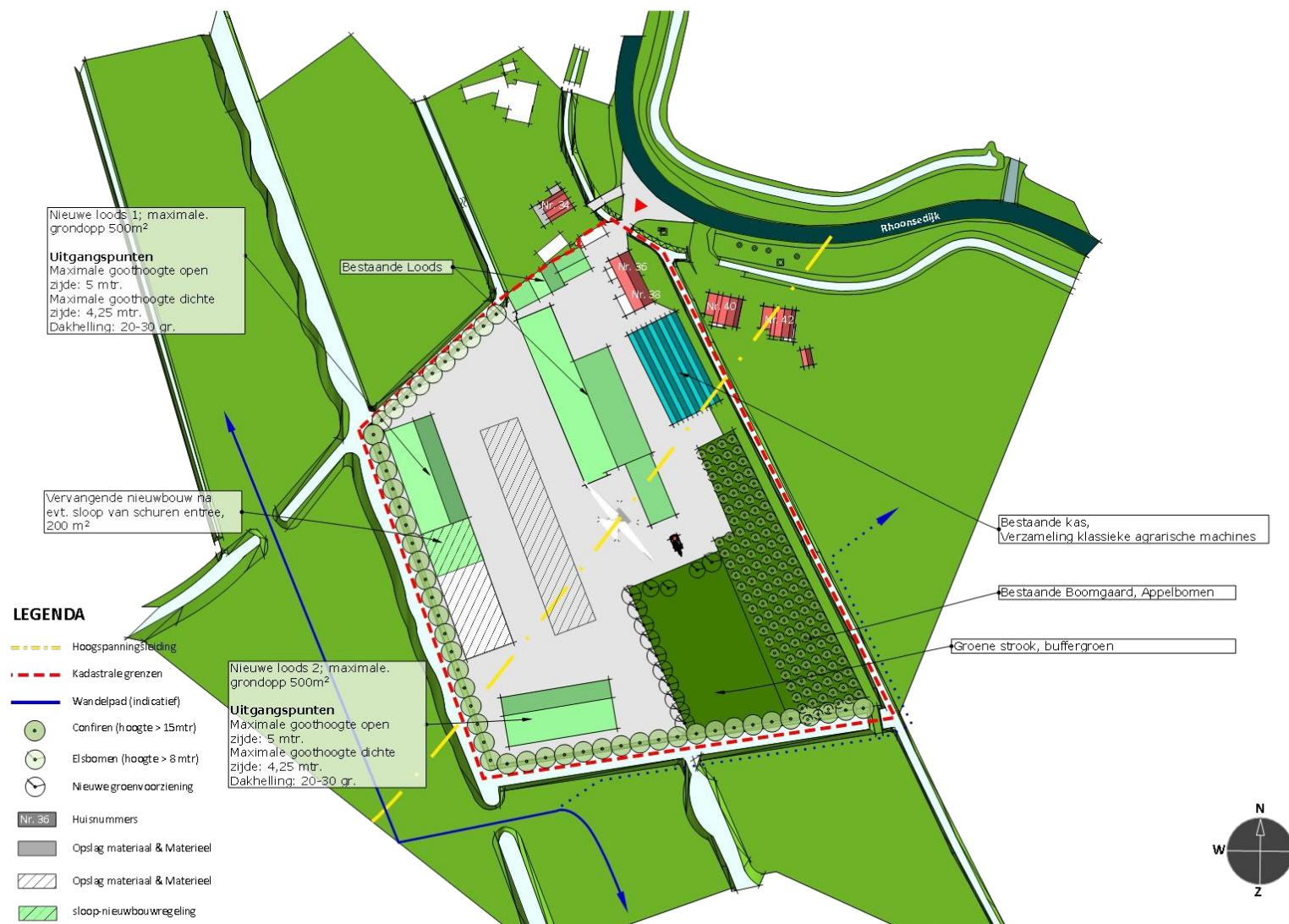
3.1 Situatie

Na het bezoek van de stedenbouwkundige aan het perceel van Loonbedrijf van der Ent zijn er een aantal voorstellen gedaan in vorm van een inpassingsschets. Na zorgvuldig overleg met de eigenaren en gemeente is de definitieve planvisie gevormd.

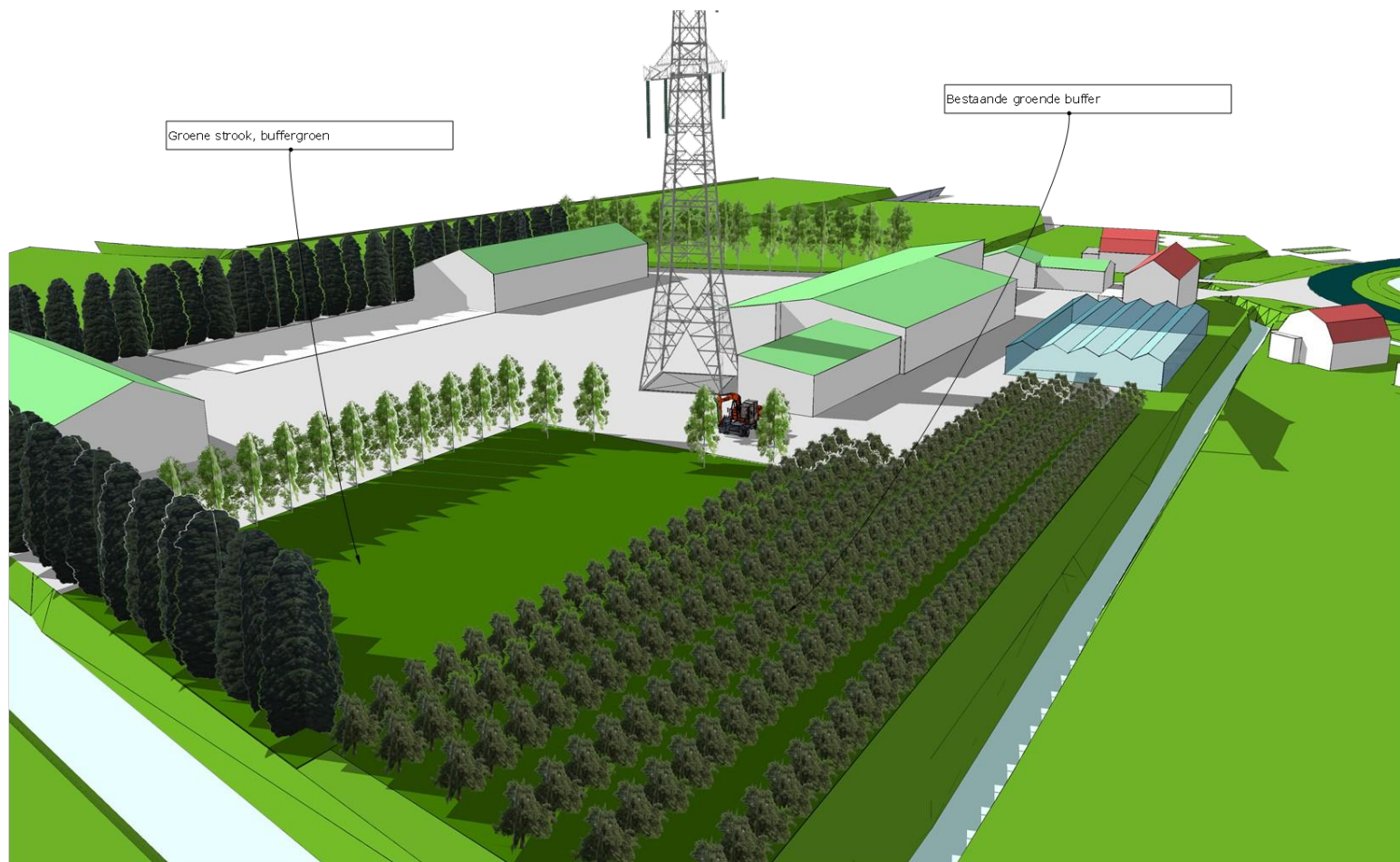
Nieuwe loodsen	Vanuit de gemeente Albrandswaard is aangegeven is om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk richting het landschap te verkavelen. In eerste instantie was het uitgangspunt een grote loods van 1000m² haaks op de bestaande loods. Het voorstel van de stedenbouwkundige om de loods op te splitsen in twee kleinere loodsen van maximaal 500m² is overgenomen. Tevens is er vanuit de gemeente de wens om om gebouwen aan de rand te plaatsen om verrommeling tegen te gaan. In het nieuwe plan wordt er een open veldschuur gerealiseerd aan de rand van het achterterrein en een afgesloten loods aan de kopse kant van het achterterrein. De open veldschuur zal dienst doen voor groot materieel waarbij er minimaal een tractor met aanhanger in gestald moet kunnen worden. De dichte loods zal gebruikt gaan worden voor de materialen en kleiner materieel. De gebouwen zullen bestaan uit een laag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 4,25 meter is bij de gesloten kant en maximaal 5 meter bij de open kant. De dakhelling wordt minimaal 20 en maximaal 30 graden is. De open veldschuur en loods krijgen een donkere kleur.
Perceelrand	Na bezoek van de stedenbouwkundige werd het ook duidelijk dat de rand van het perceel afgeschermd is met een rij coniferen. In de eerste inpassingsschets is er een groene strook meegenomen zonder dat het bekend was dat deze al aanwezig is. De bestaande coniferen van ongeveer 15 meter sluiten aan bij het beeld van de gemeente Albrandswaard. Deze worden behouden in de nieuwe situatie.
Schuren/afdakjes	De verschillende schuren (schuur 1 t/m 5) worden afgebroken. De twee nieuwe loodsen komen hiervoor in de plaats.

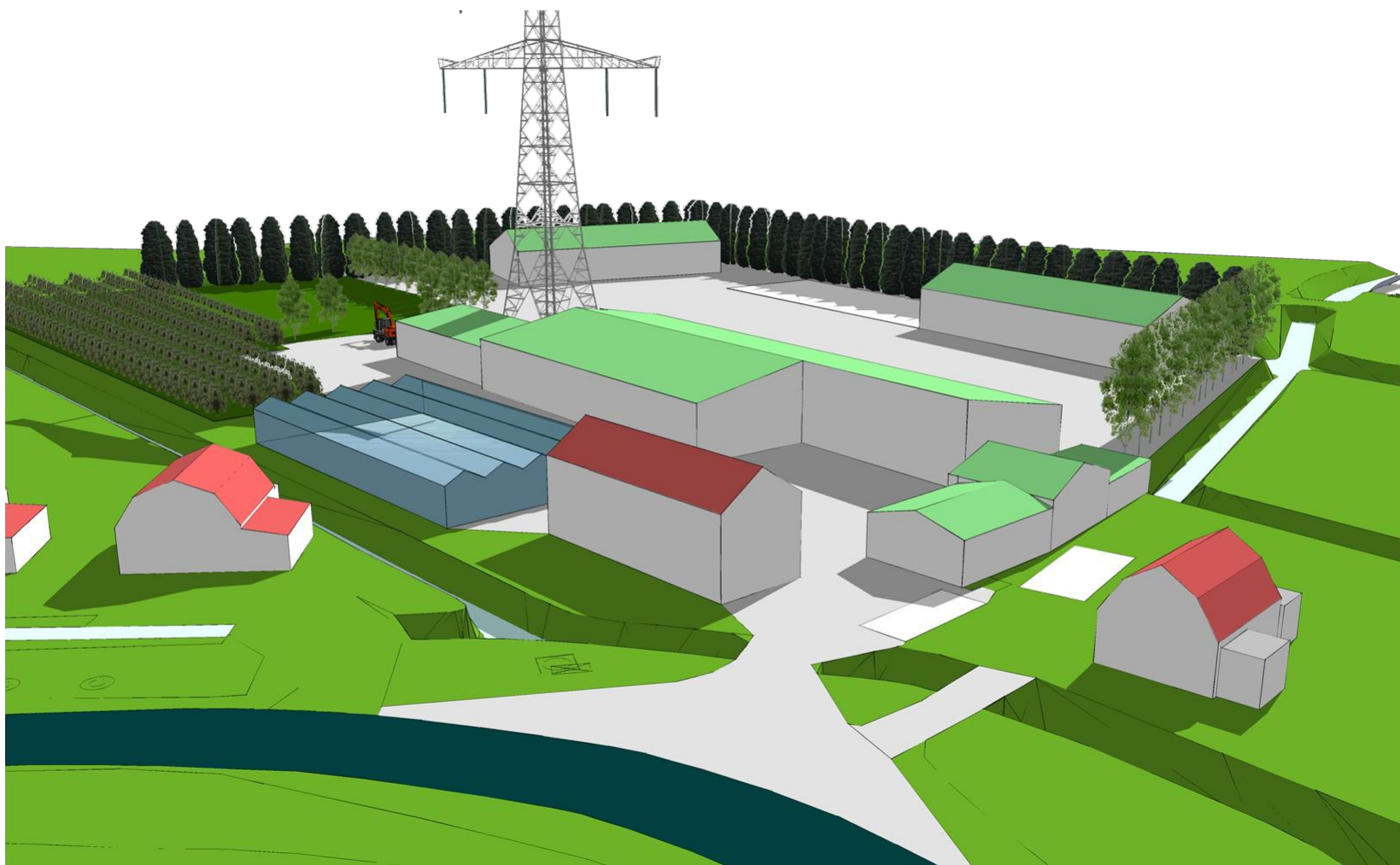
Looppad	Het uitgangspunt van het looppad heeft nieuwe vormen gekregen. De boomgaard blijft in zijn oorspronkelijke staat behouden. In de nieuwe situatie komt naast de bestaande boomgaard een strook buffergroen. Deze bestemming (nu bedrijfsgrond) zal een agrarische bestemming krijgen. De nieuwe loodsen en het middenterrein zal bedrijfsgrond worden. De verbeelding en impressies geven een goed beeld van de nieuwe situatie.
Maatschappelijk	Tevens wordt onderzocht naar een openstelling van de boomgaard en de kas met klassieke agrarische voertuigen en materialen. Hierbij wordt gedacht aan openstelling op dagen zoals tijdens de kunstroute. Bij deze openstelling kunnen bezoekers voorlichting krijgen over de agrarische cultuur binnen Albrandswaard en alles wat hier mee te maken heeft.

3.2 Verbeelding nieuwe situatie



3.3 Sfeerimpressies





4. Financiële onderbouwing

Voor de financiële haalbaarheid moet aannemelijk worden gemaakt dat de plannen tot uitvoering komen. Omdat dit project geen belangen kent van derden partijen, immers Firma van der Ent financiert de complete bouw en ontwikkeling zelf, kan de financiële onderbouwing kort blijven. Desalniettemin, moet er een reële situatie ontstaan waarin de twee loodsen en groenvoorzieningen gerealiseerd worden.

Raming van de kosten (bedragen excl. Btw)

Raming loodsen	€ 90.000,-
Groenvoorziening	€ 17.800,-
<u>Legeskosten</u>	<u>€ 3.250,-</u>
Totale kosten	€ 107.800,-

Door de complete ontwikkeling en het tijdspad hiervan zijn er voor de bouw zijn grofweg twee opties mogelijk

Optie 1

De firma van der Ent vraagt aan het einde na de wijziging bestemmingsplan de bouwvergunning aan. Dit houdt in dat dat er in juni 2018 gestart kan worden met de bouw van de twee loodsen. De complete financiering á €107.800,- zal vanaf heden in twee jaar moeten worden opgebracht uit de bestaande bedrijfsmiddelen. Het aanleggen van de groenvoorziening en bomen zal tegelijk starten met de bouw van de loods.

Optie 2

Na wijziging bestemmingsplan vraagt firma van der Ent bouwvergunning aan in laatste kwartaal 2018 voor de bouw één loods. Tevens zullen tijdens de bouw de groenvoorziening worden aangelegd. Eind 2019 zal de loods en groenvoorziening hiermee klaar zijn. Aansluitend zal de bouwvergunning in tweede kwartaal 2020 worden aangevraagd voor de tweede loods. Hiermee zal eind 2020 gestart worden met bouwen. Verwachting is dat deze loods eerste kwartaal 2021 klaar is. Op deze manier ontstaat er een spreiding van de totale kosten en kunnen de totale investering gemaakt worden vanuit het bedrijf.

Optie 2 heeft voorkeur voor familie van der Ent.

5. Bijlage

Bijlage 1, 2015 Nieuw bestemmingsplan

Bijlage 2, Prognoseplanning

Bijlage 3, Maatvoering voor de loods/open veld schuur

