

GROEIDOCUMENT
Stedenbouwkundige verkenning & uitgangspunten
Flexwonen Kleidijk - Achterdijk

22-05-2024



Referentie Hodes Huisvesting

Inhoudsopgave

Vraag	5
Analyse locatie	6
Omgevingsplan	14
Beeldkwaliteitsplan	16
Knelpunten	18
- Geluid	
- Buiten BSD gebied	
-Veiligheidszone leiding	
Referentiebeelden Flexwonen	20
Voorbeeldwoning 20m2	22
Afmeting locatie	24
Proefverkavelingen	25
- Rij	
- Hof	
- Blok	
Bijlagen	28
- Structuurvisie Albrandswaard (2012)	29
- Welstandsnota (2010)	30

Vraag

- 70 kleine appartementen
- Fietsenstalling
- Wasmachineruimte
- 0,7 parkeerplaatsen (tabel provincie sociale woningbouw): 50pp
- Speel-/trapveldje

Analyse locatie - Ligging

Rhoon centrum voorzieningen
1,8 km - 24 min lopen

Metrostation Rhoon
1,3 km - 17 min lopen

Groene Kruisweg N492

Bushalte Achterdijk
0,5 km - 7 min lopen

Onderzoekslocatie Flexwonen

Haven van Rotterdam
Europoort, Waal-/Eemhaven

Spoor Betuwelijn

A15



Locatie



Vogelvlucht vanuit zuid



Vogelvlucht vanuit west



Vogelvlucht vanuit noord



Vogelvlucht vanuit oost

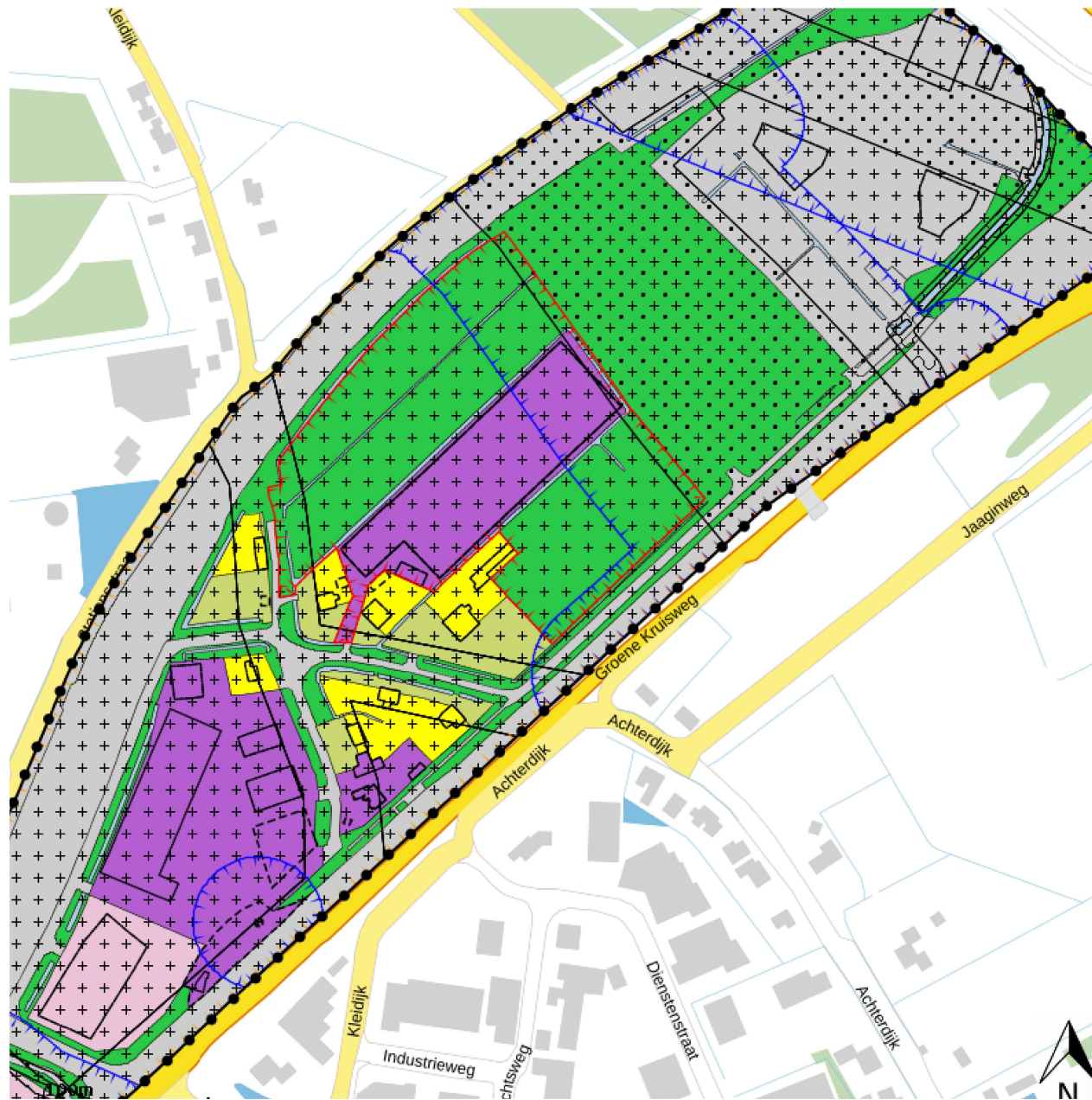


Vanaf straatniveau





Omgevingsplan Albrandswaard - Groene Kruisweg / Metrobaan



- Op de locatie ligt:
- Enkelbestemming Groen
 - Dubbelbestemming Waarde – Archeologie -2
 - Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie
 - Gebiedsaanduiding veiligheidszone - leiding
 - Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 8

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor: groen, water, voet- en fietspaden, perceelsovergangswegen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Ten aanzien van de bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van straatmeubilair;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

Waarde- Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie t/m 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen op archeologisch gebied deskundige.

Veiligheidszone - leiding

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-leiding' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen;
- c. alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Geluid

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg - Metrobaan (2013)

Knoop 6. De entree van Rhoon

De parkachtige zone, bij de kruising met de Achterdijk, markeert het oostelijk entreegebied van Albrandswaard. Vanaf de A15 strekt zich na het leidingtracé gebied een nieuw landschap uit aan de oostzijde van de Achterdijk. Dit landschap kenmerkt zich als een coulissen landschap van afwisselend open ruimten, boomgroepen, boomweiden en gesloten bos.

De entree van Rhoon

Aan de noordzijde van de Groene Kruisweg krijgt het coulissen landschap een ontwikkeling met kleinschalige, hoogwaardige villa's. Bebouwing met een meer moderne knipoog naar agrarische bebouwing in het Buitenland van Rhoon, is ook mogelijk. De bebouwing krijgt een werkfunctie, al dan niet in combinatie met andere functies. In een aantal strategische zichtlijnen worden de beeldbepalende volumes gepositioneerd, waarbij een mate van transparantie en doorkijk in het parklandschap wordt behouden.

Het is van belang dat de eerste indruk van binnenkomst in Albrandswaard een groene en dorpse ervaring is die de karakteristieken van Rhoon "chique en duurzaam" ondersteunen.

Groene Kruisweg

Naast het landschap aan weerszijde van de Groene Kruisweg, zal ook de weg zelf voor dit deel meer moeten vergroenen. Een laanachtige structuur van bomen versterkt de entree van het dorp. Daarnaast is de laanstructuur de verbindende factor tussen de aan weerszijde gelegen bedrijventerreinen. De kruising met de Achterdijk zal eveneens op dit dynamische deel van de Groene Kruisweg op passende wijze worden gemarkeerd.

De mogelijkheid om ter hoogte van de Achterdijk een oversteek ten behoeve van langzaam verkeer te maken biedt kansen voor een aantrekkelijke recreatieve fietsroute voor de regio en groen verbinding.



Bestaande situatie





Knelpunten

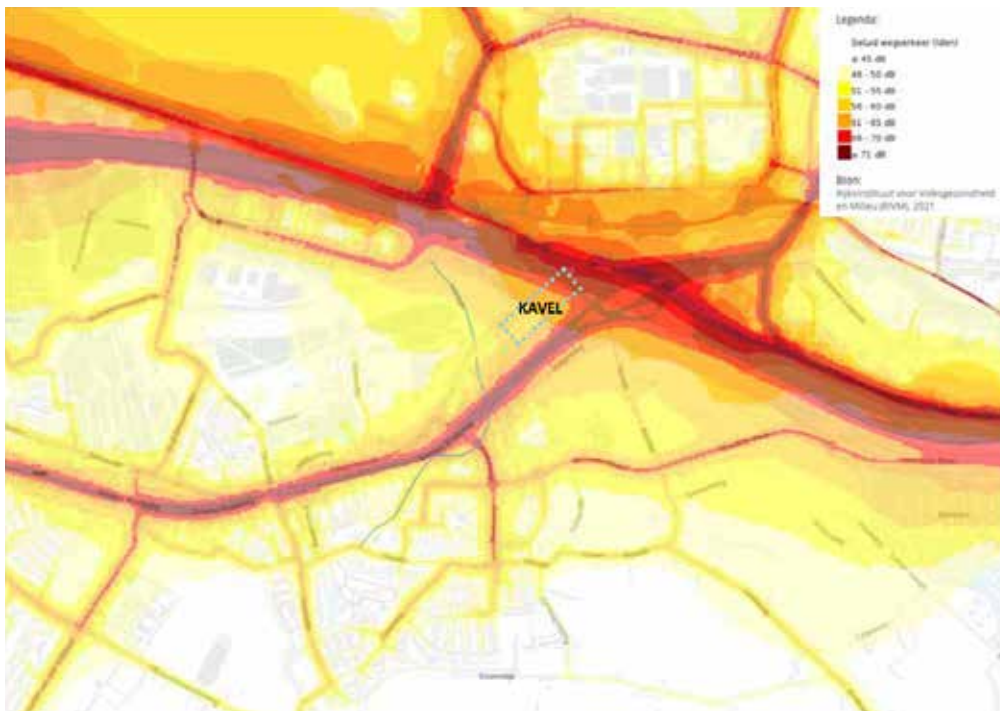
Geluid

De locatie ligt in vele geluidszones. Zo is er geluidshinder te verwachten vanuit de (haven)industrie, het spoor (Betuwelijn), de metro, de snelweg (A15) en de provinciale weg (Groene Kruisweg N492).

De woningen moeten voldoen aan de vereisten uit de wet geluidshinder en het gemeentelijk beleid over geluid. De binnenwaarden van de woningen moeten een 35 dBA garanderen in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Er zal een MER opgesteld moeten worden om de juiste geluidswaarden voor de locatie en de te treffen maatregelen inzichtelijk te krijgen.

Kaart van RIVM - geluidshinder sporen en wegen



Kaart van DCMR (Milieudienst Rijnmond) - geluidshinder omgeving

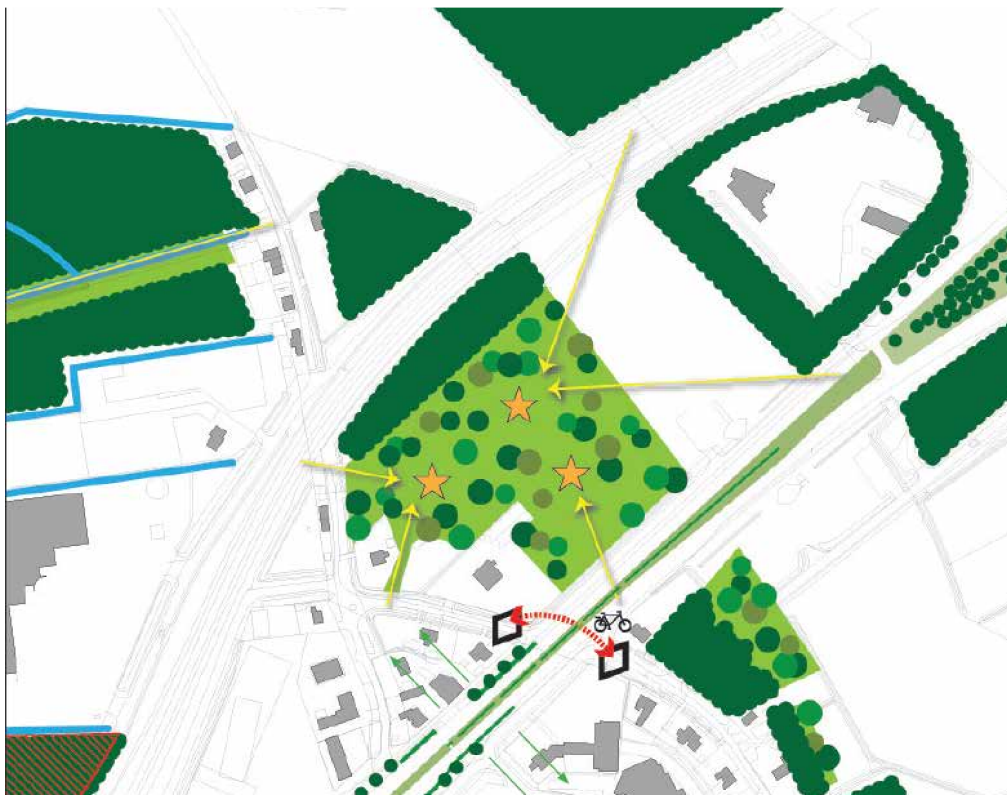


Buiten BSD gebied

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er overleg zal moeten plaatsvinden met de Provincie. Zij moeten goedkeuring geven. Zij zien dit gebied als groene buffer tussen Rhoon en Rotterdam. Mogelijk moet er compensatie plaatsvinden.

In het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met het landschap als groene buffer. Het 'bos' doorlaten lopen op het kavel en de leidingenstrook open houden met laag groen is een richting voor het inpassen van de woningen.

Afbeelding uit Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg - Metrobaan



Veiligheidszone leiding

Nabij de locatie ligt van Defensie een brandstofleiding. Hierbij hoort een plofzone die vrij gehouden moet worden. Er is wel mogelijkheid om in deze zone te parkeren of spelen, mits je snel van het terrein af kunt komen en jezelf in veiligheid kunt brengen.

Luchtfoto met locatie brandstofleiding en veiligheidszone



Referentiebeelden Flexwonen

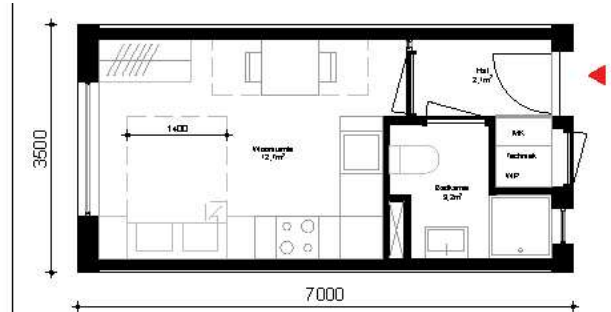


Alle referenties zijn van Hodes Huisvesting





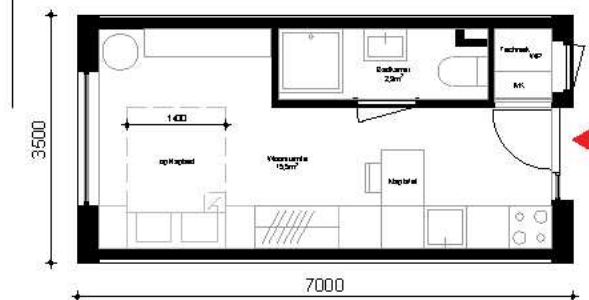
Voorbeeldwoning 20 m²



- badkamer 3,2 m²
- hal 2,1 m²
- woon/slaap ruimte 12,7 m²
- technische ruimte 0,8 m²

1-2 personen

- Woongedeelte met keuken en tafel
- Ruimte voor een tweepersoons bed, uitklapbaar uit de kast met ruimte voor een loungestoel
- Keuken en badkamer optimaal gescheiden
- Ruime badkamer





Afmeting locatie



Proefverkaling - Blok



Bijlagen

Structuurvisie Albrandswaard (2012)

Programma 10 groene entree Rhoon-Oost

De entree vanaf Rotterdam geeft nu een rommelig beeld met woningen, vervallen kassen en bedrijven. De groene entree Rhoon-Oost - het gebied op het snijpunt van de zone Groene Kruisweg-metro en de dorpsrand van Rhoon - 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 bedrijvencluster 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 het Bos & Buitenplaatsen. Onder de voorwaarde dat de detailhandel in de centra van Rhoon 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 Rhoon Oost naar binnen trekt.

Welstandsnota (2010)

Groengebieden (G-gebieden)

Naast stedelijk bebouwing komen in en buiten de kernen van Albrandswaard gebieden voor met een groen karakter. Deze groengebieden hebben elk een eigen functie en invulling.

Welstandseenheden

In de gemeente Albrandswaard kan onderscheid worden gemaakt in verschillende verschijningsvormen van de groengebieden.

1. **Duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1).** De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen of oude begraafplaatsen.
2. **Parken en begraafplaatsen (G2).** Verspreid over de kern komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
3. **Sportterreinen (G3).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
4. **Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving (G4).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.
5. **Recreatieve havengebieden en overige extensieve recreatiegebieden (G5).** Recreatiehavens zijn planmatig aangelegde terreinen. De extensieve recreatiegebieden zijn veelal natuurlijk ontstaan en worden beheerd door de gemeente. De gebieden zijn bedoeld voor extensieve (verblijfs)recreatie met de daarbij behorende voorzieningen.
6. **Landschappelijke ondergrond (G6).**

G6 Buitengebied

In het buitengebied van de gemeente Albrandswaard komt slechts één landschapstypen voor: het kleipolderlandschap. Dit landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende bodemsamenstelling en beplanting.

G6.1 Kleipolderlandschap

Het buitengebied van Albrandswaard bestaat nagenoeg geheel uit kleipolderlandschap. Het kleipolderlandschap is ontstaan uit een lappendeken van slikken, gorzen en veeneilanden. Rond de 12de en 13de eeuw begon men het land te cultiveren door ontginning en bedijking. Op deze wijze zijn de eerste polders ontstaan. In de loop van de eeuwen zijn verschillende van deze 'eilandjes' (polders) aan elkaar gegroeid tot een grote polder. Het land is door de eeuwen heen nog een aantal malen overstroomd, waardoor er sprake is van een veengrond met een kleilaag daar overheen. De dikte van de kleilaag wisselt en heeft te maken met de ouderdom van de dijk: hoe jonger de bedijking, hoe dikker de kleiafzetting. Deze verschillen in de bodemopbouw komen niet zichtbaar tot uiting in de landschappelijke opbouw en de beplanting. Het landschap kenmerkt zich nu nog door slingerende dijken die door een regelmatig en blokvormig verkavelings- en wegenpatroon lopen. Typerend voor het gebied is het open weidelandschap met ringdijken. Door middel van het graven van sloten werd het land ontgonnen. Bij de ontginning zijn de sloten loodrecht op de rivieren en wegen gegraven. Hierdoor zijn langgerekte linten gevormd met een verkavelingspatroon loodrecht op de weg. Daar waar de ontginning gebeurde vanaf de ringdijk kreeg de verkaveling een enigszins gerend patroon. Door deze structuur zijn de, voor Albrandswaard, kenmerkende polders ontstaan, onder andere de Zegenpolder, de Portlandpolder, Polder het Buitenland van Rhoon, Polder het Binnenland van Rhoon, Polder Land van Poortugaal, Zwaardijk en de Polder van Albrandswaard. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit één tot 2 lagen met een kap. Zie hiervoor verder het thema-blad 'agrarische bebouwing' en/of 'historische boerderijen en erven' in hoofdstuk 6 van deze nota.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BASIS niveau van welstand van toepassing. De waarde van de bebouwing in het buitengebied is, buiten de linten, beperkt. De bouwopgaven beperken zich veelal tot kleine bouwwerken.

Criteria

Voor het buitengebied (G6) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Specifieke welstandscriteria voor bouwen in het Buitengebied - G6

Deze tabel geldt voor her- en verbouw van verschillende type bebouwing in het landschap. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het buitengebied. Er zijn drie typen (hoofd)bouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie.
- Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's.

Voor recreatiewoningen in het buitengebied gelden afzonderlijke welstandscriteria. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

Type A

Situering van het bouwwerk

- Nieuwbouw dient binnen het bestaande bebouwingspatroon te passen;
- Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap.

Hoofdvormen van het bouwwerk

- Enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen;
- Elke bouwmassa kent zijn eigen karakteristiek, maar past bij de bouwmassa's in de omgeving;
- De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap wordt aanbevolen;
- Hoofdvorm: zadeldak.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

- in de bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn;
- nieuwe invullingen kunnen modern, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast worden.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap;
- daken: (gebakken) pannen of (natuurlijk) riet;
- gevels: baksteen of hout;
- accenten: natuursteen, pleisterwerk.
- bij detaillering streven naar handhaving van de fijne en ambachtelijke onderdelen.
- Het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen wordt aanbevolen.

Type B

Situering van het bouwwerk

- Specifiek voor het agrarisch bedrijf is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stal, loodsen) op een perceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook in de beleving van het complex een belangrijk aandachtspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren;
- Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen achter het bestaande hoofdgebouw situeren;
- Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap.

Hoofdvormen van het bouwwerk

- vorm van de bouwmassa: liggende staafvormige bouwmassa's, met lage goot-hoogte en forse, hoogoplopende kappen dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de cultuurhistorische karakteristiek van het landschap;
- De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap wordt aanbevolen;
- Hoofdvorm: zadeldak.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

- Een agrarisch bedrijf heeft vanuit zijn bedrijfsvoering bouwwerken nodig. Deze gebouwen, opgebouwd vanuit hun functionele eisen, zijn in beeldkwalitatieve zin vaak niet bijzonder. Toch zijn silo's, mestopslag, verwarmingsgebouwen voor kassen en stallen een essentieel onderdeel van het moderne agrarische landschap. Om die reden moeten zij architectonisch niet verstopt of gecamoufleerd worden maar op een goede manier onderdeel uitmaken van het bestaande beeld;
- De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het landelijk gebied: dit uit zich in eenvoudige bouwvormen met kap (zie bij 'hoofdbouwvorm') en een duidelijke gevelindeling waarbij de boerderijtypen een duidelijke verwijzing hebben naar de karakteristiek van de historische boerderijen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap;
 - Het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen wordt aanbevolen
-
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
 - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.
 - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
 - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.
 - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.
 - Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

B3 Planmatig ontworpen werkgebieden

Werkgebieden zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor etc.) en van wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

Welstandseenheden

Werkgebieden zijn er in veel vormen en maten. In de gemeente Albrandswaard komt bedrijvigheid voor langs de grote infrastructurele assen, zoals de Groene Kruisweg, maar ook op kleinere locaties aan de rand van de kernen zoals het Spui of buiten alle kernen, zoals de specifieke situatie van de Defensie Oliecentrale.

Het bedrijventerrein Overhoeken I+II in Rhon is puur gericht op transport en distributie, dit in verband met de gunstige ligging nabij distripark Eemhaven en het industriegebied ten zuiden van Rotterdam. Via de Groene Kruisweg is ontsluiting eenvoudig mogelijk. Het gebied kenmerkt zich door grote hallen waar opslag plaatsvindt. De wegprofielen zijn breed, er dient voldoende ruimte te zijn voor de grootste vrachtwagens in hun soort. Vele bedrijven hebben opslag in de open lucht. Dit, in combinatie met grote stallingsruimten voor vrachtwagens levert vaak forse versteende vlaktes op. De hallen bestaan veelal uit geribbeld plaatmateriaal. De kantoren, ruimtelijk ondergeschikt aan de hallen, zijn veelal opgetrokken uit traditionele materialen zoals baksteen. Op sommige plaatsen zijn de kantoren geïntegreerd in de bedrijfshal en zijn ze van buiten af niet te ervaren. De kleinere terreinen in de kern zijn veelal gemengd, afhankelijk van de ligging. Bij deze terreinen is door inbreiding en (ver)nieuwbouw de minste samenhang tussen architectuur en stedenbouw aan te treffen. In Poortugaal is de bedrijvigheid beperkt tot een smalle strook tussen de metrolijn en de Groene Kruisweg.

Welstandsniveau

Voor de werkgebieden geldt een BASIS niveau van welstand. De bedrijventerreinen kennen een relatief hoge dynamiek in de bouwopgave, maar kennen doorgaans een geringe mate van samenhang in vorm, kleur en detaillering, waardoor de criteria weinig toegespijst en uitgebreid zijn.

Criteria

Voor de werkgebieden met weinig/geen samenhang tussen stedenbouw en architectuur (B3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor planmatig ontworpen werkgebieden – B3

Specifieke aandachtspunten:

- De uitstraling van de randen van het terrein.
- Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit.
- Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand.

Situering van het bouwwerk

- Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende en/of het landschap.
- Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.

Hoofdvormen van het bouwwerk

- Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.
- Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

- Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

- Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden op de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.
- Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details.
- Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame heeft de gemeente Albrandswaard afzonderlijke richtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen zijn weergegeven in een themablad in hoofdstuk 6 van deze nota.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.
- Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.
- Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.
- Voor de (bedrijfs)woningen in deze gebieden gelden de criteria zoals opgenomen bij het gebiedstype W2 als welstandstoetsingscriteria.

W2 Individuele bouw

Gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen, hebben een beperkte samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl. Deze gebieden zijn met name ontstaan aan randen van wijken en kernen. De gebouwen zijn individueel ontworpen en de wijken en straten hebben daardoor een gevarieerd gezicht.

Welstandseenheden

In de gemeente Albrandswaard zijn verschillende gebieden of straten te karakteriseren als gebieden met individuele woningbouw. Op de typologiekaart zijn deze met de codering W2 aangegeven. Individuele bouw bestaat uit veelal vrijstaande, gevarieerde gebouwen. De individueel ontworpen woningen in de woongebieden in Rhoon en Poortugaal kennen doorgaans een hoofdbouwmassa van één of twee bouwlagen met kap.

In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige stromingen ook in deze vrije sectorwijken ingebracht. De gebieden met deze woningen komen veelal aan de rand van het dorp voor. Oudere W2-gebieden kunnen van oudsher aan de rand van het dorp gelegen hebben, maar kan door verdere uitbreidingen op dit moment in de kern liggen. Een voorbeeld hiervan is de J. Kooymanlaan en de G.E.C. Ribbiuslaan in Rhoon. Deze woningen zijn qua architectuur ook anders dan de woningen aan de rand van nieuwe uitbreidingen. In de wat oudere gebieden passen de woningen vaak nog in de architectuurstroming die op het moment van bouwen gebruikt werd. Bij de nieuwere woningen wordt er vaak gebouwd buiten bestaande architectuurstromingen. De zelfbouwers zijn in dit geval alleen maar beperkt door de bepalingen in het bestemmingsplan. Vaak zijn dit kwantitatieve bepalingen.

Welstandsniveau

In de gebieden met individuele woningbouw hanteert de gemeente een BASIS niveau van welstand. Vanwege het diffuse beeld en het individuele karakter van de ontwerpen, kan een set met basiscriteria volstaan.

Criteria

Voor de gebieden met individuele woningbouw (W2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor individuele bouw – W2

Kenmerkend voor individuele bouw is het eigen, unieke uiterlijk van de vrijstaande panden. Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn;
- overwegend materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

- Gebieden met individuele panden kennen verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van de stedenbouwkundige opbouw van de wijk, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit is belangrijk bij de situering van het hoofdgebouw.

Zijdelingse afstand:

- De zijdelingse afstanden tussen individueel gebouwde panden is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of straat dient de zijdelingse afstand tussen de individuele panden gerespecteerd te worden.

Oriëntatie:

- Individueel gebouwde panden zijn verschillend / onderling afwijkend georiënteerd. De aanwezige oriëntatie dient gerespecteerd te worden.
- Bij de oriëntatie van de panden dient aansluiting gezocht te worden bij de overwegende oriëntatie in het gebied.

Hoofdvormen van het bouwwerk

Hoofdbouwvorm:

- Individuele panden hebben een eigen gezicht en een eigen hoofdbouwvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw: dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads) landschap.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit:

- Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Overwegend materiaalgebruik en kleurtoon:

- Wanneer individuele panden liggen aan een dorpsrand dient aandacht geschonken te worden aan de kleurstelling en het materiaalgebruik. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.

Detaillering:

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.
- Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.
- Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.