

Concept Haalbaarheidsonderzoek
Centrumontwikkeling Rhoon
Gemeente Albrandswaard

Referentie: CONV04/20060613
Datum: 13 juni 2006



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Locatiebeschrijving	3
3	Visie	4
3.1	Ontwikkelingsgedachte "Het vierde kwadrant"	4
3.2	Bouwblokken	4
3.3	Randvoorwaarden.....	6
4	Conclusies en vraagstelling.....	6

Bijlage: Tekening van de beoogde centrumontwikkeling

1 Inleiding

In het centrum van Rhoon bevindt zich het garagebedrijf Palsgraaf. Dit bedrijf overweegt de vestiging te verplaatsen. Aan Convide Vastgoedontwikkeling is gevraagd of zij dit bedrijf willen kopen ten behoeve van het realiseren van woningen. Naast het garagebedrijf ligt een terrein braak waarop een bouwplan reeds is ontwikkeld. De eigenaar van deze grond is onder voorwaarden bereid aan een mogelijke totale ontwikkeling voor dit gebied mee te werken. Uit de verkenning die daarna is uitgevoerd op andere panden in de directe omgeving bleek dat mogelijk meer panden verworven kunnen worden, zoals bijvoorbeeld ook dat van de makelaar (Dorpsdijk 132).

Door Convide Vastgoedontwikkeling is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Daarna zijn door architectenbureau Van Rooden diverse modellen uitgewerkt voor de ontwikkeling van de locatie en is de haalbaarheid onderzocht door Kuiper & Van Tilborg. In dit rapport worden de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven.

2 Locatiebeschrijving



Locatie 1: Garage en showroom, Dorpsdijk 120/122. Het garagebedrijf Palsgraaf ligt aan de Dorpsdijk, de showroom ligt aan de Werkersdijk. Naast het garagebedrijf en de showroom is ook nog een woning aanwezig.

Locatie 2: Open terrein (eigendom ontwikkelaar). Dit betreft een braakliggend terrein waarop een nieuwbouwplan ontwikkeld is. De verkoop van dit plan verloopt niet zo voorspoedig waardoor herontwikkeling reëel geworden is. Het gebied strekt zich uit van de Dorpsdijk tot aan de Maasstraat.

Locatie 3: Bungalow, Maasstraat 1 (particulier eigendom).

Locatie 4: Het Boerderijtje, Dorpsdijk (gemeentelijk eigendom). Naast het garagebedrijf, op de hoek met de Werkersdijk, ligt een boerderijtje. In dit gebouwtje is onder andere de wereldwinkel gevestigd.

Locatie 5: Voetpad

Langs het garagebedrijf loopt een voetpad dat de Dorpsdijk en de Maasstraat met elkaar verbindt.

Locatie 6: 6 Garageboxen, Maasstraat ongenummerd

(particulier eigendom).

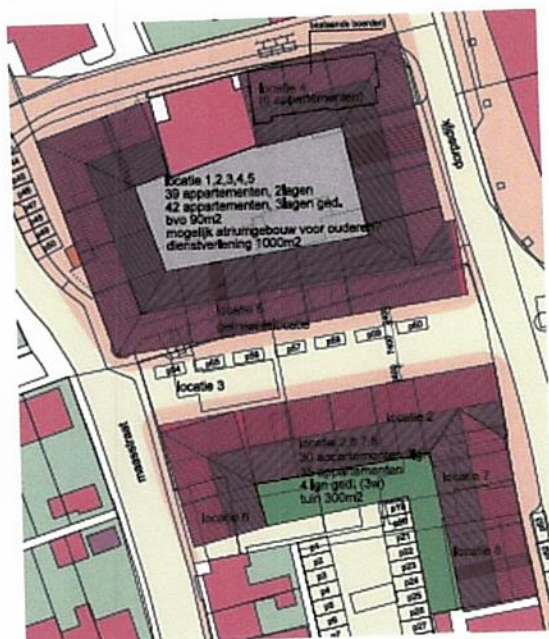
Locatie 7: Bedrijfspan en woonhuis, Dorpsdijk 132/132a (particulier eigendom). De locatie betreft het pand van Makelaar Zomerhof Muys. De eigenaar heeft aangegeven dat dit pand in de beoogde ontwikkeling meegenomen kan worden.

Locatie 8: Woonhuis met schuur, Dorpsdijk 134 (particulier eigendom). Dit pand grenst aan dat van de makelaar en beschikt over een groot terrein achter de aangrenzende woningen.

Het totale gebied, inclusief locatie 5 het gemeentelijk voetpad, is ruim 5.800 m² groot.

3 Visie

3.1 Ontwikkelingsgedachte "Het vierde kwadrant"



'Het vierde Kwadrant' geeft de gemeente Albrandswaard een prachtige mogelijkheid om een kwalitatief hoogwaardig gebied aan de dorpskern van Rhoon toe te voegen. Het is een unieke kans om een aantal problemen in de kern integraal aan te pakken met het veranderen van gebruiksfuncties en nieuwe bebouwing, maar ook met aanpassingen in de verkeersinfrastructuur.

Het gebied van de ontwikkeling grenst aan het centrum van Rhoon. Daarom is het interessant voor zowel woningbouw als dienstverlenende instellingen (al dan niet commercieel). Vanuit de corporatie is de wens om in een stedelijk verantwoorde inpassing woningbouw te realiseren. Door het gebied als geheel te bezien kan een goede stedenbouwkundige aansluiting gemaakt worden op het bestaande winkelgebied.

De totale locatie valt in twee te ontwikkelen vlekken uiteen. Als eerste aan de noordzijde van de verlengde Rijdsdijk, een

gesloten bouwblok dat gekoppeld is aan het centrum. In dit blok wordt tevens ruimte gereserveerd voor dienstverlening. Een apotheek maar ook een makelaar behoren hier tot de mogelijke gebruikers. Het tweede ligt aan de zuidzijde van de verlengde Rijdsdijk en voltooit de rafelige rand van het huidige centrum. In deze ontwikkelvlek bevinden zich alleen woningen. In deze woonblokken kunnen appartementen van verschillende types worden ondergebracht. Zowel sociale huur als wat duurdere huur appartementen of koopappartementen zijn mogelijk. Voor de nieuwe ontwikkeling zal voldoende parkeerruimte gecreëerd worden. Ten behoeve van bezoekers wordt een deel langs de openbare weg gerealiseerd. Voor de woningen en bedrijvigheid in het blok dat het dichtst tegen het centrum aan komt zal dit door middel van een gebouwde parkeervoorziening worden opgelost. Voor de overige woningen wordt een parkeerplaats op maaiveld aangelegd. Deze parkeerplaatsen liggen op locatie 8, deels achter bestaande woningbouw. Deze parkeeroplossing zal goed ingepast moeten worden om overlast naar de buurt toe te voorkomen.

De aanpassing van de infrastructuur met het verplaatsen van het gemotoriseerd verkeer naar de verlengde Rijdsdijk, levert de mogelijkheid op om de flessenhalscorridor, de Werkersdijk langs 'het Boerderijtje', verkeersluw te maken. Deze straat is qua profiel eigenlijk niet geschikt voor de hoeveelheid verkeer dat er gebruik van maakt. Door de aanleg van de nieuwe weg kan de Werkersdijk wellicht tot voetgangersgebied getransformeerd worden. Het nieuw te ontwikkelen bouwblok met voorzieningen en woningen wordt hierdoor fysiek bij het centrum getrokken. Door deze aanpassing in de infrastructuur ontstaat een betere routing van en naar het centrum.

Het inrichtingsvoorstel is zodanig vormgegeven, dat de locaties gefaseerd in uitvoering genomen kunnen worden.

3.2 Bouwblokken

Het bouwblok noordelijk van de verlengde Rijdsdijk kent zowel een woonfunctie als een werkfunctie. De opbouw van deze begane grondverdieping wordt zo ontworpen, door bijvoorbeeld een grote verdiepingshoogte en beukbreedte, dat een uitwisseling van functies als wonen, winkelen en werken, in de toekomst mogelijk blijft. Bovenop deze multifunctionele plint wordt gewoond in twee en gedeeltelijk in drie lagen waarvan de bovenste laag uitgevoerd wordt als een schuine kap. In de kap is het mogelijk om te wonen. Het is interessant om te

onderzoeken of dit bouwdeel uitgevoerd kan worden als een atriumgebouw, waarin het atrium een beschut binnenklimaat creëert voor de bewoners. Zeker als gekozen wordt om levensloopbestendige appartementen voor ouderen te realiseren kan een atrium extra woonkwaliteit genereren. In totaal kunnen in dit blok circa 42 appartementen worden gerealiseerd. De typen woningen kunnen zeer verschillend zijn. De afmetingen zijn zodanig te kiezen dat zowel (sociale) huurappartementen als duurdere koopappartementen, bijvoorbeeld als penthouse, gerealiseerd kunnen worden. Op de volgende foto's is een referentiebeeld te zien van een dergelijk appartementengebouw, gecombineerd met voorzieningen.



In het bouwblok aan de zuidzijde van de verlengde Rijdsdijk bevinden zich circa 35 woningen. De gebouwhoogte en vorm is evenals het noordelijke blok drie en misschien deels vier bouwlagen. De woningen op de begane grond hebben de mogelijkheid van een tuintje.

Het materiaalgebruik van de gebouwen is klassiek. Metselwerk voert de hoofdtoon met daarin terugliggende vertikaal vormgegeven houten kozijnen. Het metselwerk wordt per woningbreedte uitgevoerd in verschillende bij elkaar passende kleurtonen. Dit versterkt het beeld van een pandsgewijze opbouw welke de kleinschaligheid en het dorpse karakter krachtig ondersteunt. Op de volgende afbeelding is een animatie te zien van een project waarbij de beschreven kenmerken zijn toegepast.



De kozijnen hebben per woningbreedte een andere plaatsingshoogte en maat in de gevel, waardoor er wederom een versterking optreedt van kleinschalige opbouw. De detaillering van de gevels is rijk en zorgvuldig en ondersteund daardoor de gedifferentieerde opbouw van de gevels. In de twee bouwblokken worden accenten aangebracht ter versterking van de stedenbouwkundige opzet. Zo zullen de koppen van de bouwblokken waar de Rijdsdijk tussen de twee bouwdelen door gaat extra aandacht krijgen in het ontwerp. Op de locatie van het boerderijtje zullen in de gevels karakteristieke kenmerken worden opgenomen.

Ter bevordering van de sociale uitwisseling liggen woon- en gebruiksfuncties aan de straatzijde. Begane grondwoningen hebben hun voordeur aan de straat. De stoepen zijn breed en versterken de mogelijkheden om te verblijven.

3.3 Randvoorwaarden

Er zijn enkele randvoorwaarden die de ontwikkeling van het gebied mogelijk moeten maken.

1. De boerderij van de gemeente, locatie 4, kan in de ontwikkeling betrokken worden. Dit komt de stedenbouwkundige inpassing ten goede. Van belang daarbij is welke eisen de gemeente stelt aan de verwerving van dit pand, en een eventuele hervestiging van de huidige gebruikers, waaronder de wereldwinkel.
2. De herhuisvesting van garage Palsgraaf moet nog zijn beslag krijgen. Voor betrokkene is het van belang om snel inzicht te hebben in de mogelijkheden die eventuele verkoop biedt. Daar hangt namelijk de keus vanaf of het bedrijf inderdaad gaat verplaatsen dan wel kiest voor verbouw of zelfs uitbreiding op de huidige locatie. Dit laatste lijkt in ieder geval niet wenselijk.
3. De aanleg van de nieuwe weg, de verlengde Rijdsdijk, brengt voor een dergelijke kleine herontwikkeling relatief grote kosten met zich mee. De vraag is of de gemeente de aanleg van deze weg voor haar rekening kan nemen.

4 Conclusies en vraagstelling

Wij verwachten dat de beoogde transformatie van 'het vierde kwadrant' tot een boeiend woon en verblijfsgebied en daarmee welkome aanvulling van het centrum van Rhoon zal leiden. Door een zorgvuldig stedenbouwkundig concept ontstaat een completering van het centrum en een betere ontsluiting.

Bij de uitvoering zal in goed overleg tussen zowel de gemeente, Convide als de eigenaren van de overige locaties moeten worden samengewerkt om het project te kunnen realiseren.

Aan de gemeente wordt gevraagd of:

- zij de beschreven ontwikkelingsvisie onderschrijft;
- zij de ontwikkeling van dit "vierde kwadrant" ziet als een kwalitatieve toevoeging aan het centrum van Rhoon;
- zij wil participeren in de ontwikkeling van dit gebied.

Bijlage

Tekening van de beoogde centrumontwikkeling in Rhoon

