



BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp Marktinitiatief Spui 2-24 te Rhoon, transformatie kantoor naar woningen	College van burgemeester en wethouders	Zaaknummer 2024-031974
		Openbaar
Portefeuillehouder: Richard Polder		
E-mailadres opsteller: m.d.Brabander@albrandswaard.nl		

ONDERWERP

Marktinitiatief Spui 2-24 te Rhoon, transformatie kantoor naar wonen.

KENNISNEMEN VAN

Een marktinitiatief voor de transformatie van het kantoorgebouw Spui 2-24 Rhoon naar acht koopappartementen.

INLEIDING

De eigenaar van het pand aan het Spui (voormalig Ringelberg-terrein) wil het kantoorpand ombouwen tot een gebouw met acht koopappartementen in het middensegment en duurdere segment. Deze nieuwe functie en uitstraling passen beter bij de woonwijk "Hof van Spui" en verbeteren de omgeving.

Uit onderzoek blijkt dat het toevoegen van sociale woningen niet haalbaar is. Hieronder leggen we uit waarom dit knelpunten oplevert, zoals ruimtelijke kwaliteit en mogelijke bezwaren van omwonenden.

Het college heeft ingestemd met de marktinitiatieven procedure. Omdat het plan meer dan zes woningen omvat en afwijkt van het sociale woningbeleid, wordt het eerst besproken in uw raadscommissie B&A. De initiatiefnemer kan het plan daar toelichten.

Omdat het plan al ver is uitgewerkt, stelt het college voor om bij een positief signaal direct een overeenkomst aan te gaan en het definitieve plan ter goedkeuring aan de raad voor te leggen. Daarna kan de procedure voor de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) worden gestart.

KERNBOODSCHAP

Uw raad wordt beeldvormend meegenomen in het voorstel, het maatschappelijk draagvlak en de voorgestelde vervolgstappen in de marktinitiatieven procedure. In uw commissie kan een beeld worden gevormd over de politieke steun en kan direct met de initiatiefnemer worden gesproken.

TOELICHTING

De locatie Spui, tussen de Havendam en het Spui, is de afgelopen jaren veranderd van een gemengd woon- en werkgebied naar een hoogwaardige woonwijk. Het huidige kantoorpand past hier niet meer bij. Een transformatie naar woningen is daarom logisch.

Het pand heeft een mooie ligging met uitzicht op de polder. Parkeereisen, de woonomgeving en de nabijheid van bestaande woningen hebben geleid tot het gekozen plan: een mix van middel dure en dure koopappartementen.

Een plan met sociale woningen is onderzocht, maar had nadelen zoals parkeerproblemen en privacy bezwaren van omwonenden. Daarom is besloten af te wijken van de 30% sociale woningnorm.

Het plan is grotendeels klaar. De verdere uitwerking richt zich op het ontwerp van het gebouw, een verzorgde inrichting van het terrein en het verwerken van de opmerkingen uit het participatietraject met de omgeving.

CONSEQUENTIES

Het besluit van het college om dit plan zonder sociale woningen te steunen, wijkt af van het vastgestelde beleid.

De keuze is gemaakt na onderzoek, waaruit bleek dat sociale woningen ongunstig zouden liggen en privacy problemen zouden veroorzaken. Extra parkeerplaatsen zouden ten koste gaan van de leefbaarheid. Transformatie naar woningen wordt wenselijker geacht dan behoud van kantoren.

VERVOLG

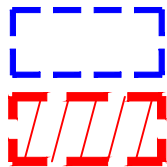
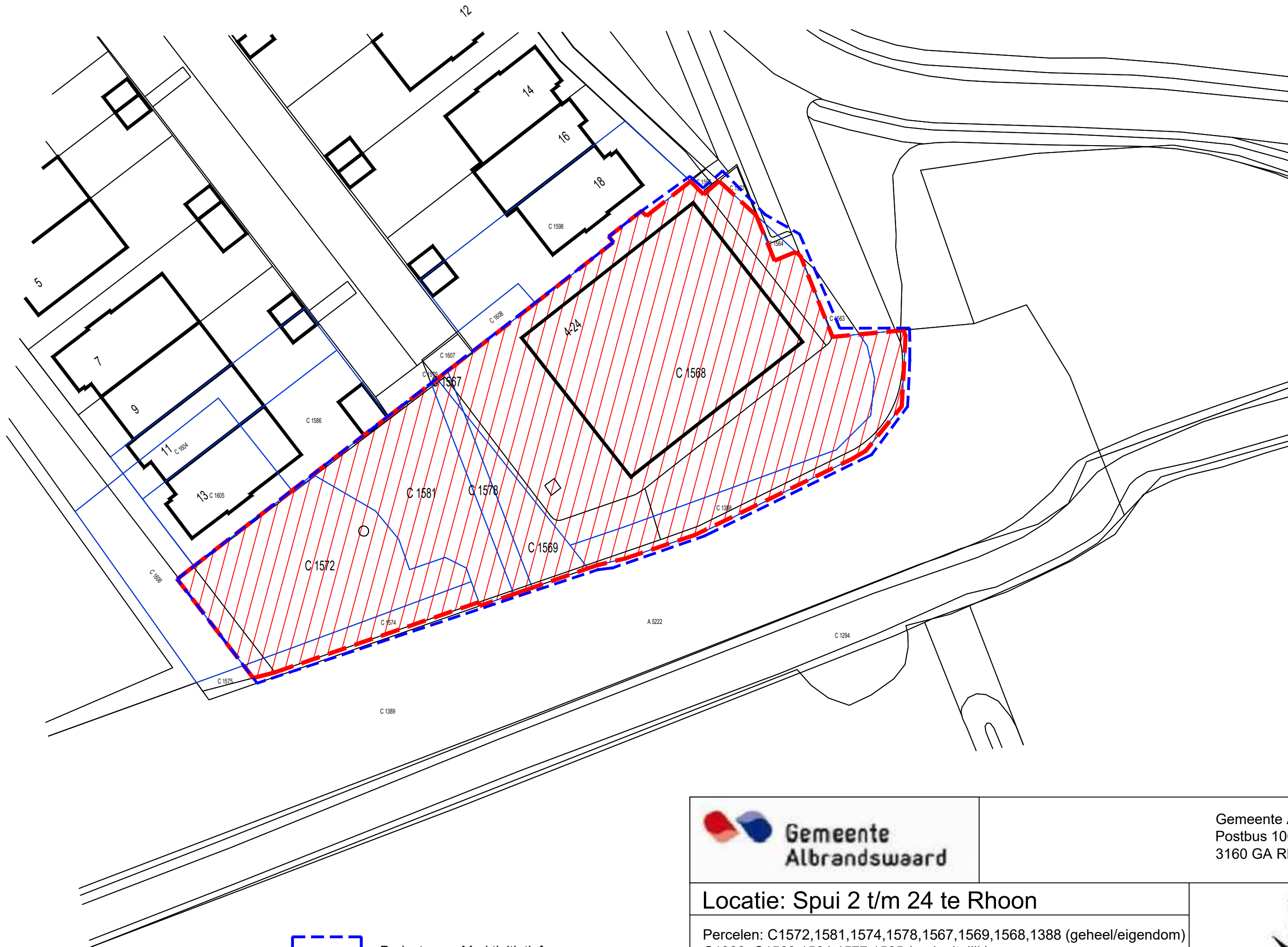
De volgende stap is het opstellen van een ontwikkelingsovereenkomst en het verder uitwerken van het plan naar een definitief plan. Participatie met omwonenden blijft een verplicht onderdeel tot en met de realisatie van het project.

Als er voldoende draagvlak is en de raad akkoord gaat, wordt de ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin worden de plankosten verzekerd en de fondsafdrachten. Daarnaast worden ook kwalitatieve afspraken vastgelegd zoals bijvoorbeeld het realiseren van een minimaal aantal parkeerplaatsen.

Op basis van een haalbaar definitief plan met voldoende draagvlak wordt na een positief raadsbesluit de ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Op basis hiervan kan de BOPA-procedure worden gestart om de benodigde vergunningen te krijgen.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: locatie aanduiding Marktinitiatief 'Spui 2-24 te Rhoon'
- Bijlage 2: Presentatie plan
- Bijlage 3: Onderbouwing voorstel Spui 2-24
- Bijlage 4:1e Participatieverslag burens



Projectgrens Marktinitiatief
perceel in eigendom initiatiefnemer



Gemeente
Albrandswaard

Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Locatie: Spui 2 t/m 24 te Rhoon

Percelen: C1572,1581,1574,1578,1567,1569,1568,1388 (geheel/eigendom)
C1388, C1563,1564,1577,1565 (gedeeltelijk)

Schaal 1:500

Datum 8 april 2024





LUXE APPARTEMENTENCOMPLEX MET UIZICHT OP DE POLDER

Plan ontwikkeling Spui Residence te Rhoon









TAXUS



Leilindes



Haagbeuk



KLIMHORTENSIA



ENTREE



pyrus



Dolomiet split

INSPIRATION



ONTMOETINGSPLEK



Vorgevel



Rechtergevel



Achtergevel



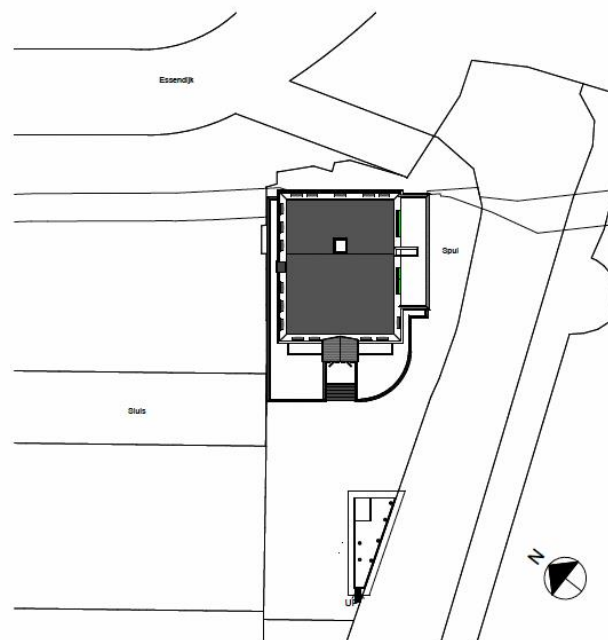
Linkergevel

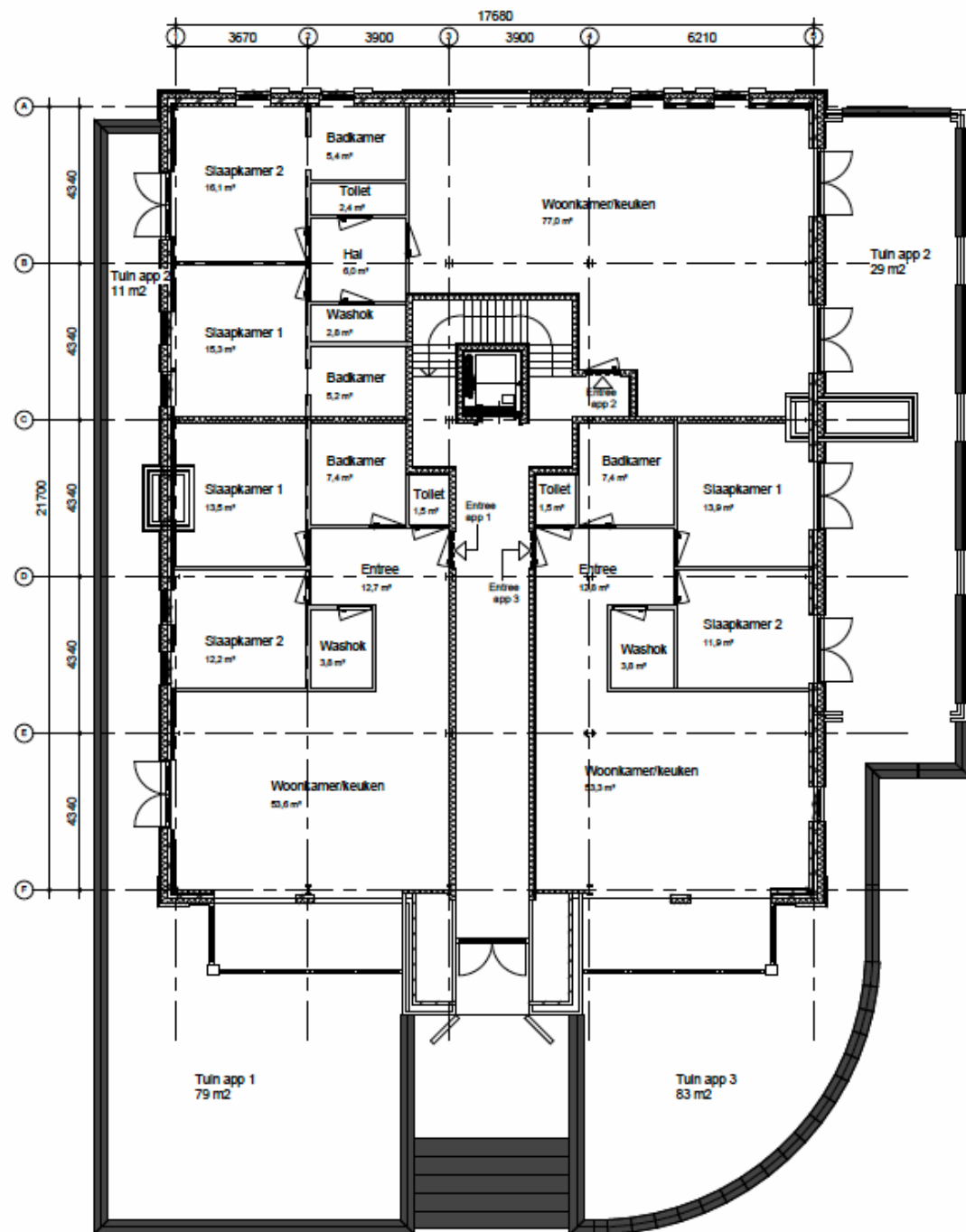
Begane grond



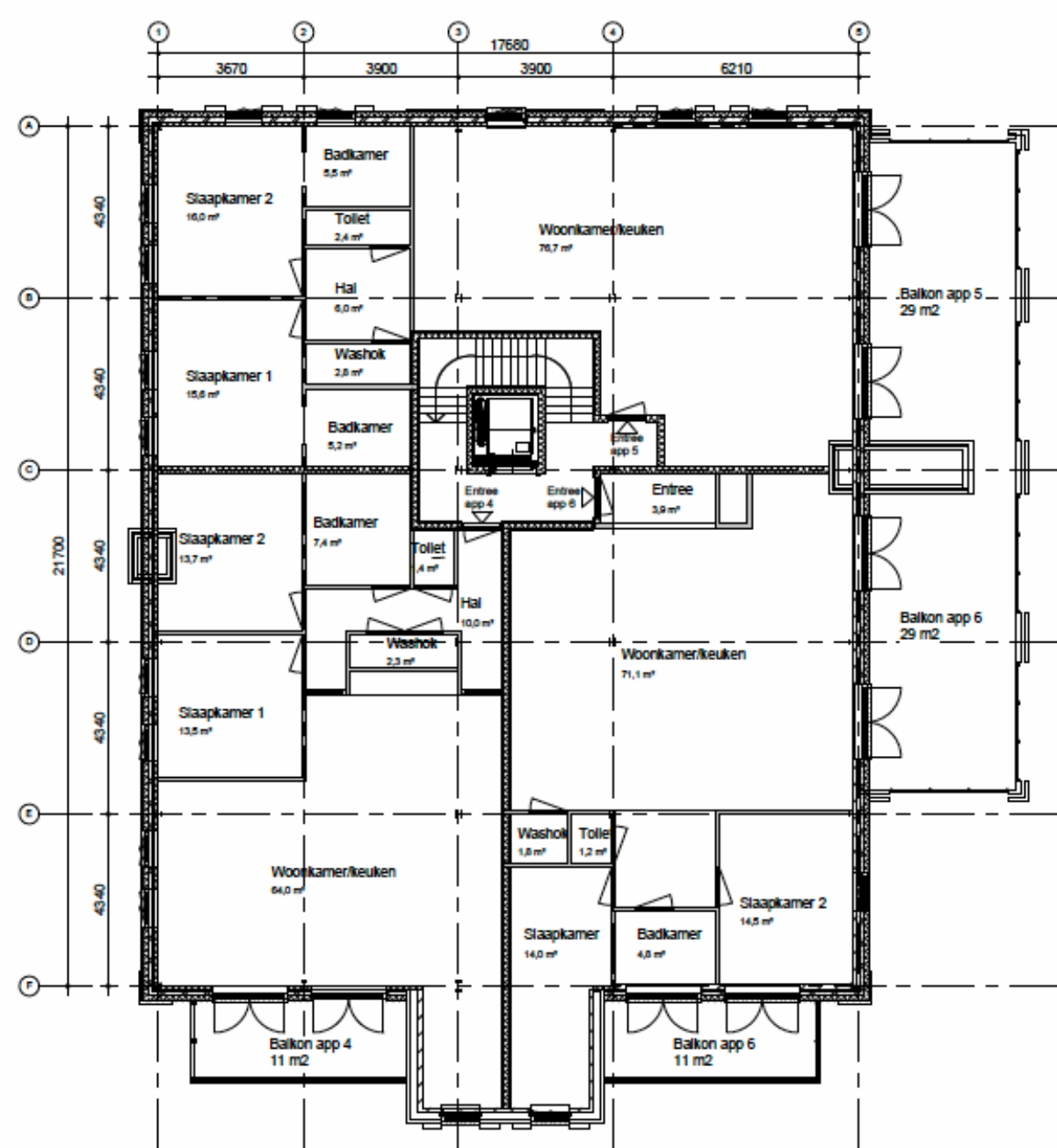
3D - View 1

Dakaanzicht

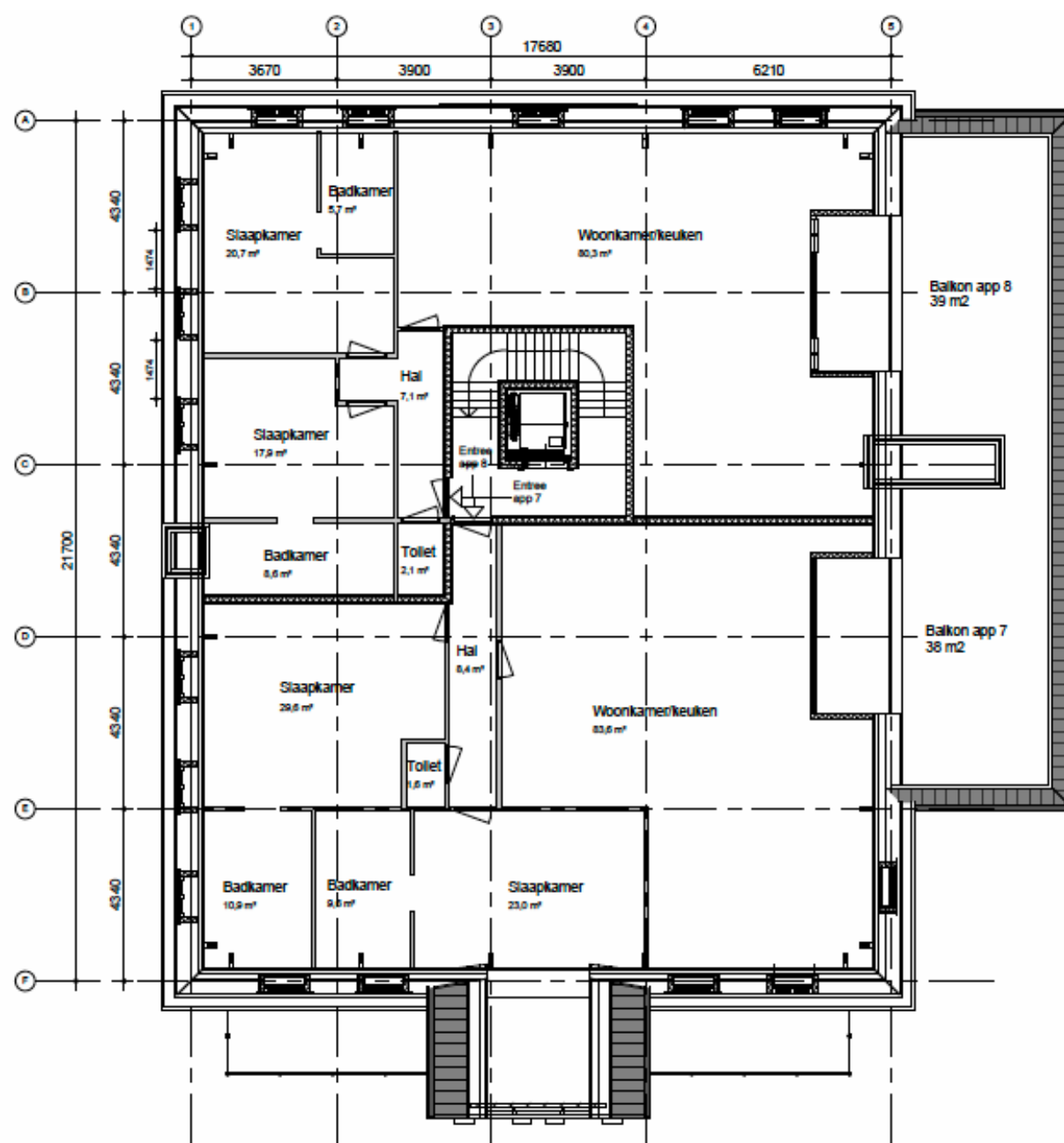




Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

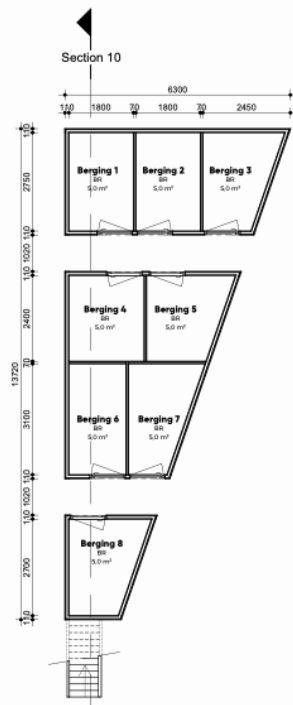


1 Vooraanzicht - Berging
1 : 100

2 Rechteraanzicht - Berging
1 : 100

3 Achteraanzicht - Berging
1 : 100

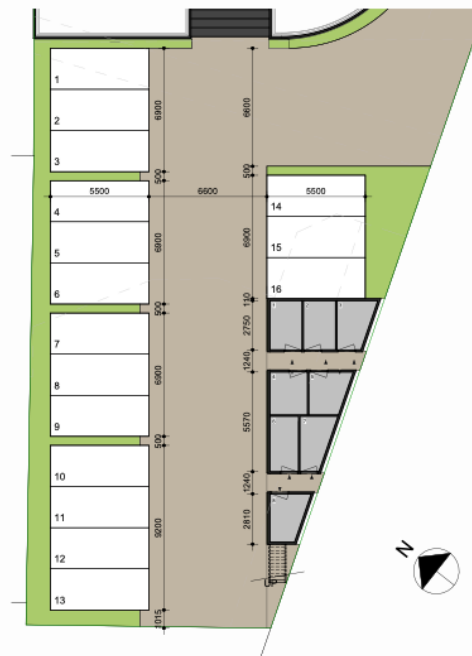
4 Linkeraanzicht - Berging
1 : 100



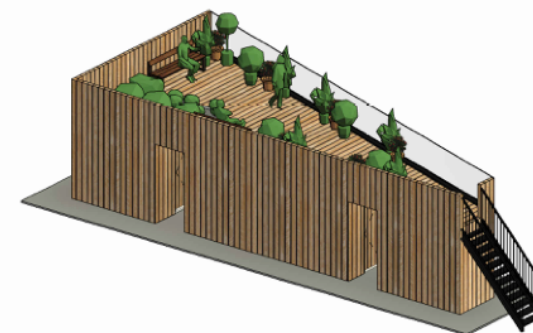
5 Berging
1 : 100



6 Uitkijkdek
1 : 100



7 Situatie 1:500
1 : 200



8 3D Presentatie

STUDIO VAN SPELDEN
ONTWERP / ENGINEERING / BEGELEIDING

Project **Transformatie Essendijk 2**
Adres Essendijk 2
Werknummer 0145
Opdrachtgever Marco Streefkerk

Onderdeel **Bergingen**
Fase Schetsontwerp Schaal - Tekening **B-05**
Datum 12-12-2024 Formaat A2 Tekenaar MI / TO
Studio van speiden Burg. de Jonghikade 19 3143CB Maassluis
info@studiovanspeiden.nl 010-7650020 www.studiovanspeiden.nl

Kleuren en materialen

Berging
Geveldelen : Hout Zweeds Rabbat - Zwart
Daktrim : Aluminium - Geanodiseerd
Dakbedekking : Bitumen - Naturel
HWA : PVC - Grijs

Object informatie

Plaats : Rhooon
Gemeente code : RHO00
Kadastrale gemeente : Rhooon
Sectie : C
Sectie nummer : 1568
Huidige functie : Kantoor
Beoogde functie : Wonen



OPMERKINGEN?

Aan de gegeven informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Onderbouwing ontwikkeling Spui Residence

Om te voorzien aan het beeldkwaliteitsplan lichten we graag toe waarom ons plan aansluit op de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en bouwkundige karakteristieken van Rhoon.

Het huidige kantoorpand aan de Essendijk 2 te Rhoon grenst aan de dijk die fungeert als drager van het landelijke gebied tussen Rhoon en Portland. Om het huidige karakter van de Essendijk te versterken hebben wij het plan om het kantoorpand om te turnen tot luxe appartementencomplex met uitzicht op de polder.

Om voldoende openheid langs de dijk te behouden en daarmee voldoende zichtrelaties te behouden, hebben we ervoor gekozen om het bestaande pand in tact te houden en enkel aan de voor- en polderzijde minimaal uit te bouwen. Daarnaast willen we herkenbaarheid creëren door de stijl enerzijds aan te laten sluiten op het naastgelegen project Hof van Spui en anderzijds op het landelijke karakter. Aangevuld met natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Twee pijlers die hoog op de agenda staan binnen de samenleving en gemeente.

De combinatie van de aards gemetselde gevel van paapstenen met wit gekeimd metselwerk creëert eenheid met het project Hof van Spui. De donkergekleurde houten kozijnen in combinatie met het leistenen hellende dak zorgen voor een luxe, maar tevens natuurlijke uitstraling. De naastgelegen schuur (bijgebouw) welke fungeert als bergingen, brengt het sterke lokale beeld als schuur van de zogenaamde boerderij terug in het beeldkwaliteit.

Om de verbondenheid van het luxe appartementencomplex met de plek, de grond en het aardse te maken, hebben we het project aangevuld met een waardig groenplan. Dit hebben we zowel vanwege de representativiteit en uitstraling vorm gegeven, maar tevens vanuit het nut. Zo fungeren de leilindes niet alleen als representativiteit en landschappelijk inbedding, maar ook als natuurlijk zonnescherm. Zoals in de situatietekening en visualisaties te zien is, is het erf ingericht als landschapspark. De royale entree van het pand heeft een representatieve en luxe uitstraling. Het kasseien pad verbindt de entree met het bijgebouw en de parkeerplaatsen, waarop een gemeenschappelijk terras gelegen is waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar zij van het landschap kunnen genieten.

De versteende muren rondom het pand hebben we aangekleed met groen om de polder en het pand glooiend in elkaar over te laten lopen. Ook de parkeerplaats hebben we ingekleed met dolomiet split en hagen, zodat het erf als geheel beter in het landschapsbeeld past en het erf een parkachtig karakter krijgt. We hebben binnen het groenplan gekozen voor een combinatie van taxus (dit om de formaliteit van het pand te benadrukken), haagbeuken (als omlijsting van de parkeerplaatsen), boeren klimhortensia (om het landschap en het pand glooiend in elkaar over te laten lopen) en pyrus om de aansluiting te maken met het tegenoverliggende landschap en het boerse karakter. Naast een mooie uitstraling willen we de tuin ook vogelvriendelijk te maken, gericht op de mussenpopulatie in het bijzonder. Om deze reden is de tuin ook ingekleed met een waterschaal waar de huismussen uit kunnen drinken en in kunnen badderen, tevens zal het gebruik van dolomiet split kunnen fungeren als stofbaden en zijn er nestkasten aan de schuur bevestigd waar de huismussen dicht bij elkaar kunnen broeden. Om een indruk te geven van de uitstraling die we willen creëren in de tuin hebben we een moodboard bijgevoegd.

De Essendijk wordt als historisch-landschappelijke lijn hoog gewaardeerd binnen de gemeente Albrandswaard. Hierdoor is de ontstaansgeschiedenis in het gebied goed afleesbaar. Aangezien het

pand aan de Essendijk grenst hebben wij ervoor gekozen om een sterk lokale uitstraling te creëren zoals uitgeschreven en zijn wij ervan overtuigd om hiermee een zekere waardevastheid te creëren.

Samen met de bouw van Hof van Spui fase 2 en ontwikkeling van de seniorenwoningen in de Vogelbuurt wordt het woningaanbod met dit plan nog meer vergroot. Zeker op het gebied van doorstroom zijn de woningen uit ons plan ons inziens een verrijking voor de omgeving. Stellen die uit een eengezinswoning, twee-ondereen kap en vrijstaande woning komen, kunnen door de ontwikkeling van dit project plaats maken voor gezinnen met kinderen. Om deze reden, alsmede de beperking van daglichttoetreding, is het binnen dit project niet mogelijk om te voldoen aan de norm die de gemeente stelt om sociaal te bouwen. De wijk Hof van Spui is te dicht op het pand gebouwd waardoor de appartementen die voor sociaal in aanmerking komen te weinig daglicht toetreding krijgen en er geen buitenruimtes kunnen worden gecreëerd, waardoor er niet aan andere eisen kan worden voldaan.

Participatieverslag buren

1. Wie heeft u gevraagd en/of uitgenodigd iets te vinden van het plan?

Sandra van Geest	Sluis 18, te Rhoon
Leon Borsje	Sluis 18, te Rhoon
Ronals Van Maurik	Sas 13, te Rhoon
Mevrouw Van Maurik	Sas 13, te Rhoon

2. Hoe heeft u deze mensen/organisaties gevraagd?

Wij hebben de direct aangrenzende buren uitgenodigd om ons plan toe te lichten in een persoonlijk gesprek. Op maandag 30 december 2024 zijn beide buren langs geweest en hebben wij ons plan gepresenteerd op basis de bijgevoegde presentatie.

3. Wat was de inbreng van deze participanten?

Beide buren hebben positief gereageerd op het plan. Naast dat zij het een mooi verlengde van de bestaande woonwijk vinden, zijn ze blij te zien dat het plan luxe appartementen bevat wat betekent dat dit ook een positief effect heeft op hun WOZ-waarde. Beide buren hebben geen bezwaar en zijn benieuwd naar de verdere ontwikkelingen. De buren van Sas 13 te Rhoon hebben wel het verzoek ingediend om een toegangspoort te plaatsen bij de entree van de kavel, zodat bewoners en bezoekers van bewoners op eigen terrein kunnen parkeren en je voorkomt dat niet-bewoners op het parkeerterrein gaan rondhangen.

4. Aanpassing op basis van inbreng

De inbreng van de buren zullen we tijdens de ontwikkeling meenemen.