



Voorstel

Onderwerp: Ruimtelijke ontwikkeling Vogelbuurt Rhoon	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer 427321
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan als basis voor het nieuwe bestemmingsplan Vogelbuurt;
 2. In te stemmen met het ter inzage leggen en doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'Vogelbuurt';
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het gebied Vogelbuurt in Rhoon wordt begrensd door de wegen Vinkstraat, Spechtstraat, Kievietstraat en de Dorpsdijk. De huidige 33 grondgebonden sociale huurwoningen in dit gebied zijn eigendom van woningcorporatie WoonCompas. Het doel is deze te vervangen voor 53 nieuwe sociale huurappartementen voor senioren. Het nieuwe bouwplan betreft een viertal bouwblokken met elk appartementen in twee bouwlagen. De bouwblokken zijn gesitueerd rond een gemeenschappelijke groene ruimte.

Op 4 juli 2022 heeft uw raad ingestemd met de planvisie en ingestemd met het aangaan van de startovereenkomst. Het ruimtelijk voorstel is inmiddels uitgewerkt tot een definitief plan dat voldoet aan de vigerende beleidskaders. Het bestemmingsplan is parallel aan dit proces opgesteld en gereed om als ontwerpbestemmingsplan "Vogelbuurt Rhoon" ter inzage te worden gelegd.

De gemeente sluit een hiervoor noodzakelijke overeenkomst met WoonCompas voor het verzekeren van de gemeentelijke plankosten, eisen ten aanzien van de inrichting en een grondruil tussen de gemeente en WoonCompas.

Beoogd effect

Het realiseren van 53 moderne sociale huur appartementen, gericht op senioren. Een toegevoegde bijdrage leveren aan de sociale woonvoorraad met 20 woningen en een verbetering van de omgevingskwaliteit voor de gemeente Albrandswaard.

Argumenten

1.1 Het plan vergroot de voorraad hoogwaardige sociale huurwoningen.

Het project omvat de sloop van 33 verouderde grondgebonden sociale woningen en de realisatie van 53 moderne sociale huurappartementen, met name bedoeld voor ouderen. Het plan voegt derhalve 20 sociale huurwoningen toe aan de woonvoorraad van de gemeente Albrandswaard.

1.2 De herontwikkeling vergroot de huidige gebiedskwaliteiten;

Het planvoorstel verbetert de gebiedskwaliteiten door;

- Het vervangen van verouderde woningen door moderne energiezuinige woningen
- Het verlagen van bebouwd en verhard oppervlak met het toevoegen van een hoogwaardig ingerichte groene openbare ruimte dat wordt beheerd door WoonCompas
- Het verlagen van de parkeerdruk in de omgeving

1.3 Er is draagvlak voor deze ontwikkeling

WoonCompas heeft de omgeving geïnformeerd en feedback opgehaald. Er zijn geen zienswijzen of opmerkingen binnengekomen. In de bijgevoegde nota van inspraak, opgesteld door WoonCompas, is dit proces nader beschreven.

1.4 Het project voldoet aan de parkeereis

Op basis van onderzoek bleek dat er voldoende ruimte is voor de parkeereis. De druk in de omgeving neemt door dit plan zelfs af. Er is daarom nog enige flexibiliteit mogelijk om meer groen te realiseren. Volgens de parkeernorm voor sociale ouderen woningen zijn voor 53 etagewoningen 64 parkeerplaatsen nodig. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat door de combinatie van sloop van 23 sociale woningen en het creëren van een eigen parkeervoorziening voor de nieuwbouw de parkeerdruk in de omliggende buurt met 18 parkeerplaatsen wordt verlaagd. Netto betekent dit dat 46 parkeerplaatsen minimaal gerealiseerd dienen te worden.

In het inrichtingsplan zijn nu 55 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Hiermee is een balans gezocht tussen extra parkeercapaciteit voor de omgeving en meer ruimte voor groen. Een deel van dit groen kan indien dat in de toekomst nodig blijkt nog wel plaats maken voor extra parkeerplaatsen.

1.5 WoonCompas beheert de openbare ruimte in en direct rond de nieuwbouw

WoonCompas ambieert een hoogwaardige inrichting van het gemeenschappelijk binnenterrein en de randen aan de buitenranden van de woonblokken. De nadruk licht op klimaat adaptief bouwen waarin zo min mogelijk verhard oppervlak aanwezig is. Het intensievere beheer niveau dat hiervoor noodzakelijk is blijft in handen van WoonCompas. Het binnenterrein wordt niet afgesloten en is daarmee een verbetering van de woonkwaliteit voor de ruimere omgeving.

2.1 het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld met het ontwikkelingsplan als basis uitgangspunt

Het huidige bestemmingsplan voldoet niet. Er moeten nieuwe planrechten worden gevestigd om dit gewenste nieuwbouwplan mogelijk te maken. Daarom is op basis van het ontwikkelingsplan een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Overleg gevoerd met

WoonCompas
Architect

Kanttekeningen

1.1 De anterieure overeenkomst wordt enige weken later aangeboden aan het college

De stukken met betrekking tot het ruimtelijk plan zijn gereed om aan de raad aan te bieden ter besluitvorming. Op het moment van indienen was een aantal kwesties met betrekking tot de grondoverdracht nog niet definitief vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Naar verwachting kan de overeenkomst binnen enkele weken alsnog worden aangeboden aan het college.

Het splitsen van dit traject is mogelijk doordat het college besluit over de overeenkomst en de raad over het ruimtelijk plan. De verwachting is dat de overeenkomst ruim voor de behandeling in de commissie van 6 december aan het college is voorgelegd.

Hiermee wordt voor het project een tijdwinst geboekt van minimaal een ruime maand.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming wordt de bestemmingsplanprocedure ingezet. Naar verwachting zal dit in juni 2023 zijn afgerond. Uitgaande van deze datum zal de start van de sloop op zijn vroegst medio 2023 plaats vinden. WoonCompas streeft er naar uiterlijk eind december 2023 te starten met de realisatie van de woningen en de oplevering zal naar verwachting uiterlijk 1 juli 2025 zijn.

Financiën

De gemeentelijke plankosten worden middels een anterieure (realisatie)overeenkomst op de initiatiefnemer, woningcorporatie WoonCompas, verhaald. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Dit project staat op de lijst van 'verliesgevende projecten' in bijlage 4 van de in 2014 vastgestelde Nota kosten verhaal. Derhalve worden voor dit project geen fondsbijdragen in rekening gebracht.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

WoonCompas is en blijft tot en met de realisatie verantwoordelijk voor de communicatie met de betrokken omgeving.

Bijlagen

1. bijlage 1 Ontwikkelingsplan Vogelbuurt Rhooen okt 2022.pdf
2. Bijlage 2 Memo participatie.pdf
3. bijlage 3 grondoverdracht Vogelbuurt d.d.13-10-2022.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Ruimtelijke ontwikkeling Vogelbuurt Rhoon		Zaaknummer: 427321

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022,

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwikkelingsplan als basis voor het nieuwe bestemmingsplan Vogelbuurt;
 2. In te stemmen met het ter inzage leggen en doorlopen van de ruimtelijke procedure om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het ontwikkelingsplan 'Vogelbuurt';
-

Vogelbuurt, Rhoon
Architectonisch Ontwerp

oktober 2022

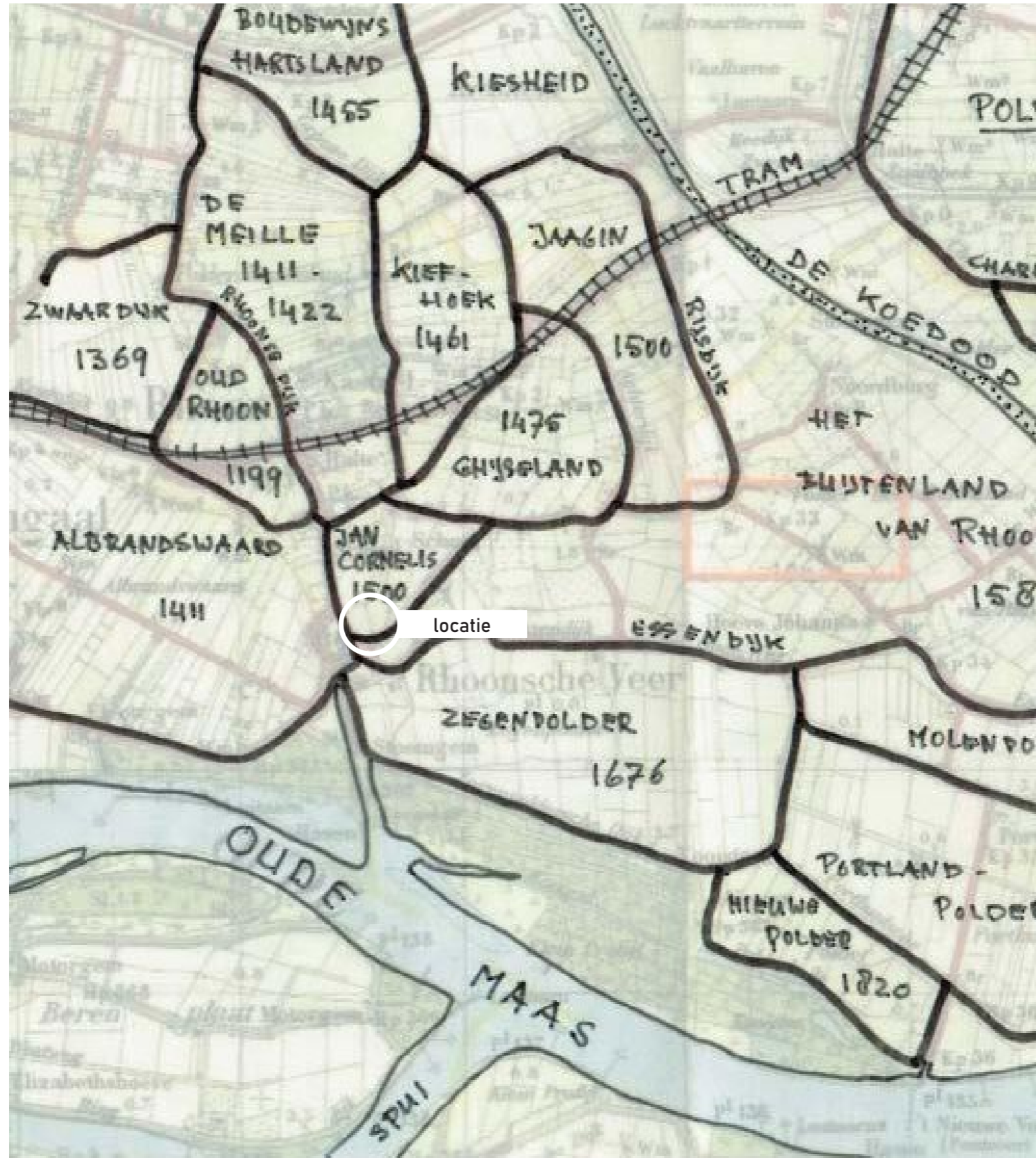
WOONCOMPAS

team pauldevroom+ sputnik



de nieuwe Vogelbuurt

1. Aanleiding en programma



Woningcorporatie Wooncompas is voornemens de locatie in de vogelbuurt te **herontwikkelen** en te **verdichten**. 33 verouderde eengezinswoningen worden in het planvoorstel vervangen door 53 appartementen. De nieuwe woningen zijn **gericht op ouderen**, een snel groeiende doelgroep. De **sociale huisvesting** van ouderen vraagt om het aanbieden van comfort, veiligheid, privacy en sociale interactie binnen betaalbare appartementen.

De **relatie tussen woning en publieke ruimte, de sfeer en de relatie van de nieuwbouw met de bestaande context** zijn van belang en als aandachtspunten meegegeven door de Gemeente Albrandswaard.



stedenbouwkundige inpassing: een dorpse sfeer aan de Dorpsdijk

1957



1963



1968



2010



Rhooor is ontstaan langs de dijkstructuur om de polders in de regio. De Dorpsdijk vormt sinds 1411 de begrenzing van de Albrandswaard. De Jan Cornelispolder (1500) ligt een stuk lager. Tot +/- 1960 is er alleen bebouwing "op de dijk" aan de Albrandswaardzijde (west). Deze bebouwing is pandsgewijs. Vanaf de jaren '60

wordt ook aan de oostzijde gebouwd. Dat zijn planmatige ontwikkelingen met stedenbouwkundige stempels en strokenbouw.

De twee zijden van de dijk hebben vanuit de historie een verschillend karakter gekregen.

Inmiddels zijn er zowel aan de westkant als aan de oostkant herontwikkelingsprojecten.

TWEE KARAKTERS, ÉÉN DORP

DORPSDIJK
POLDER



HISTORISCHE, PANDSGEWIJZE BEBOUWING

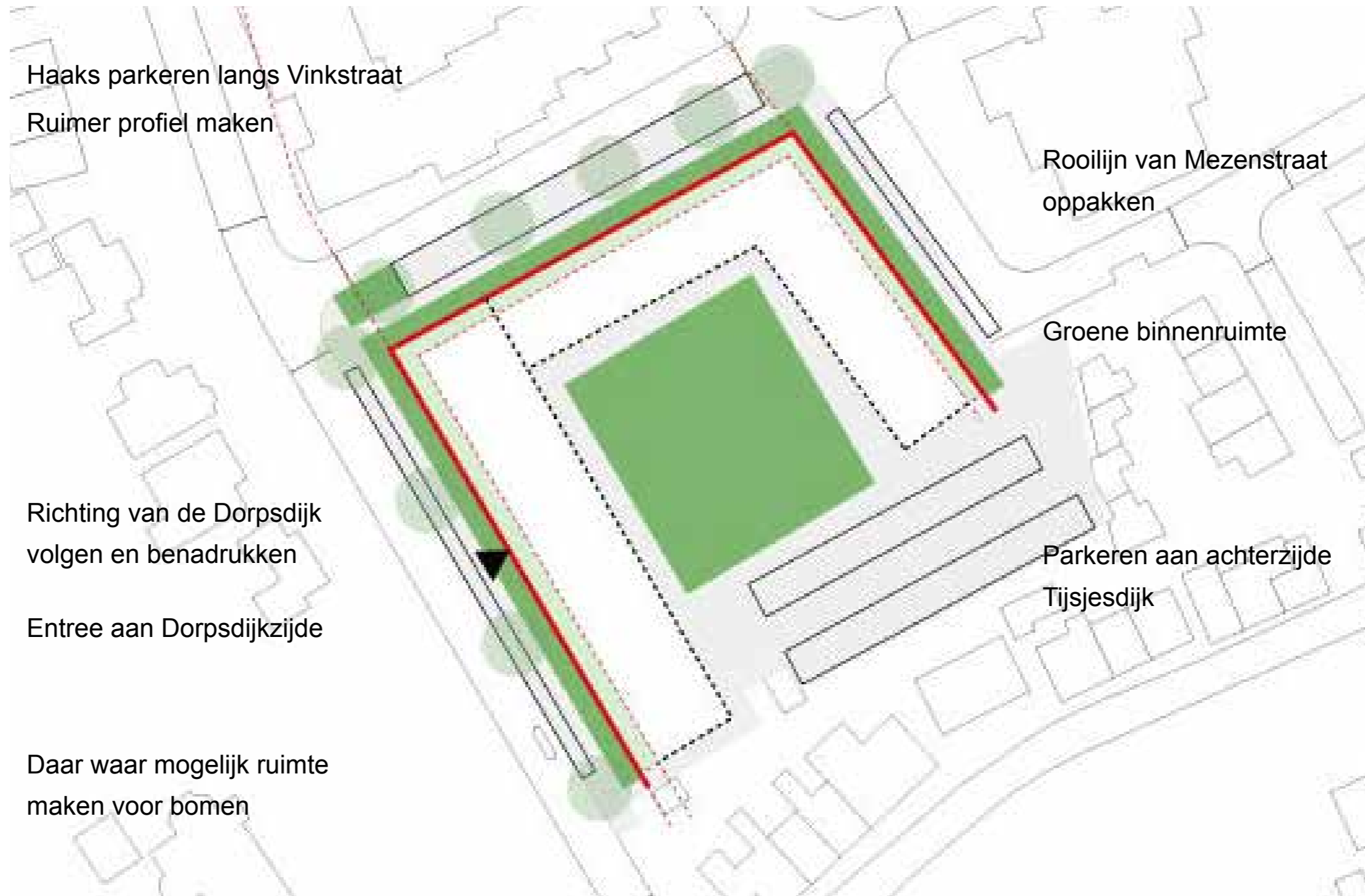
PLANMATIGE ONTWIKKELING



DE VOGELBUURT AAN DE DORPSDIJK

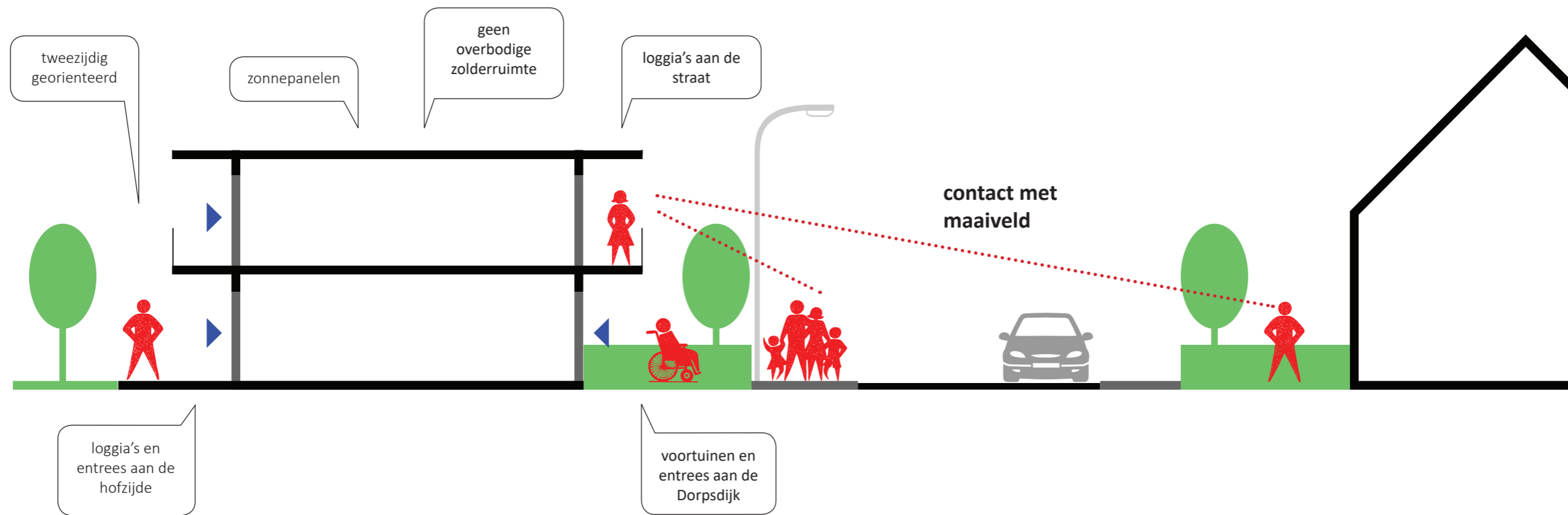


Stedenbouwkundige randvoorwaarden

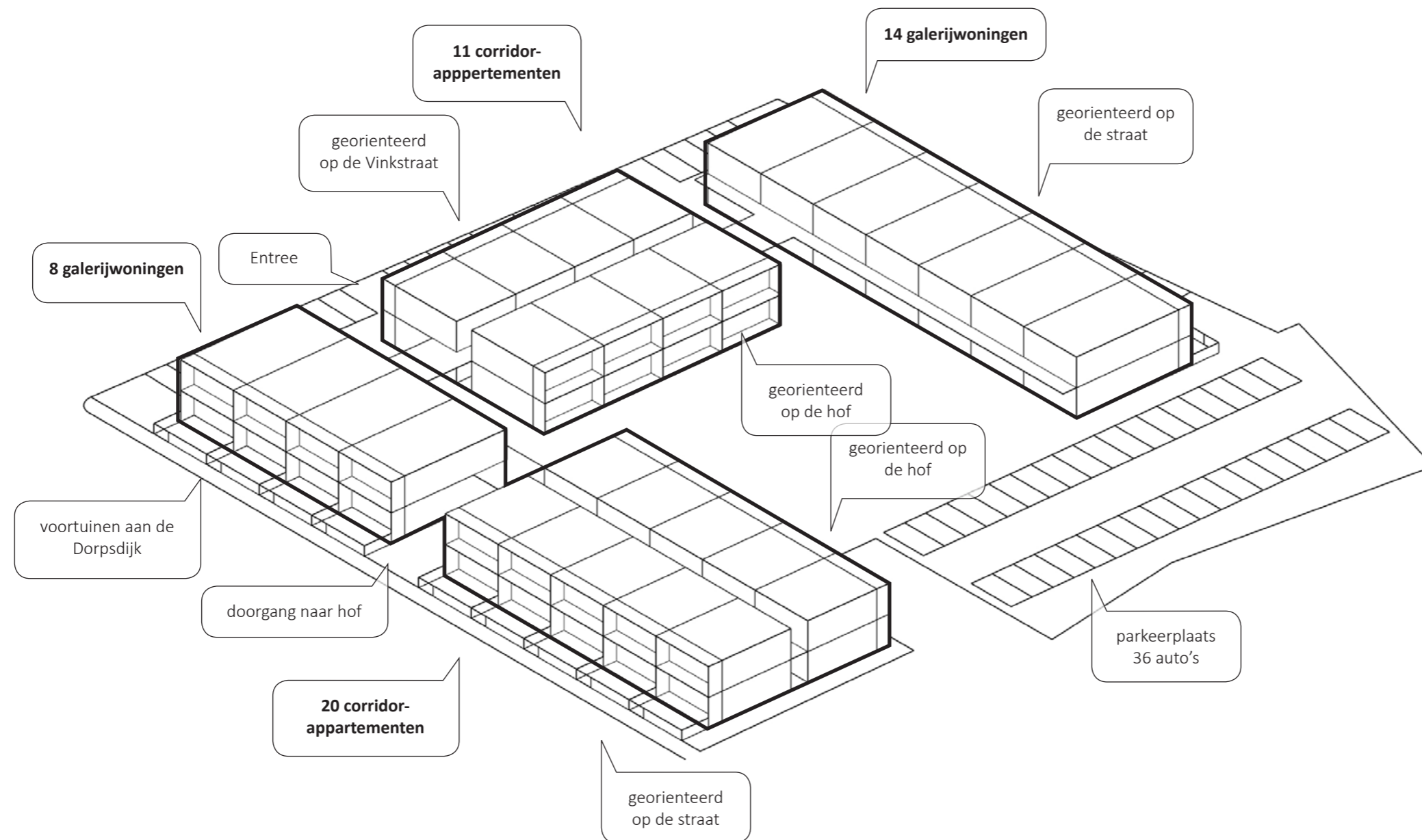


2. Stedenbouwkundige opzet

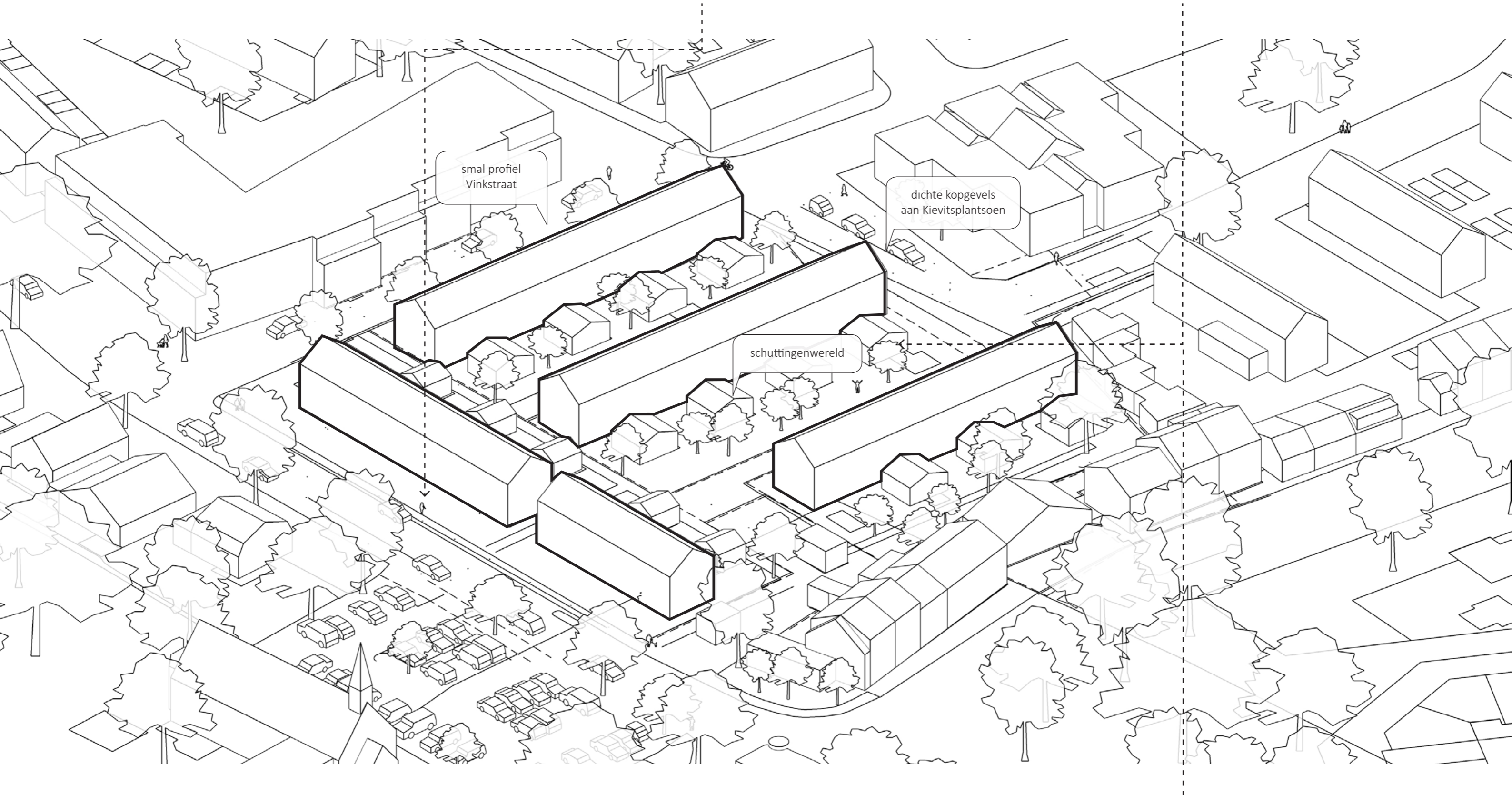
typologie in 2 lagen



4 strookblokjes met *straatgevels* vormen een hof met *hofgevels*

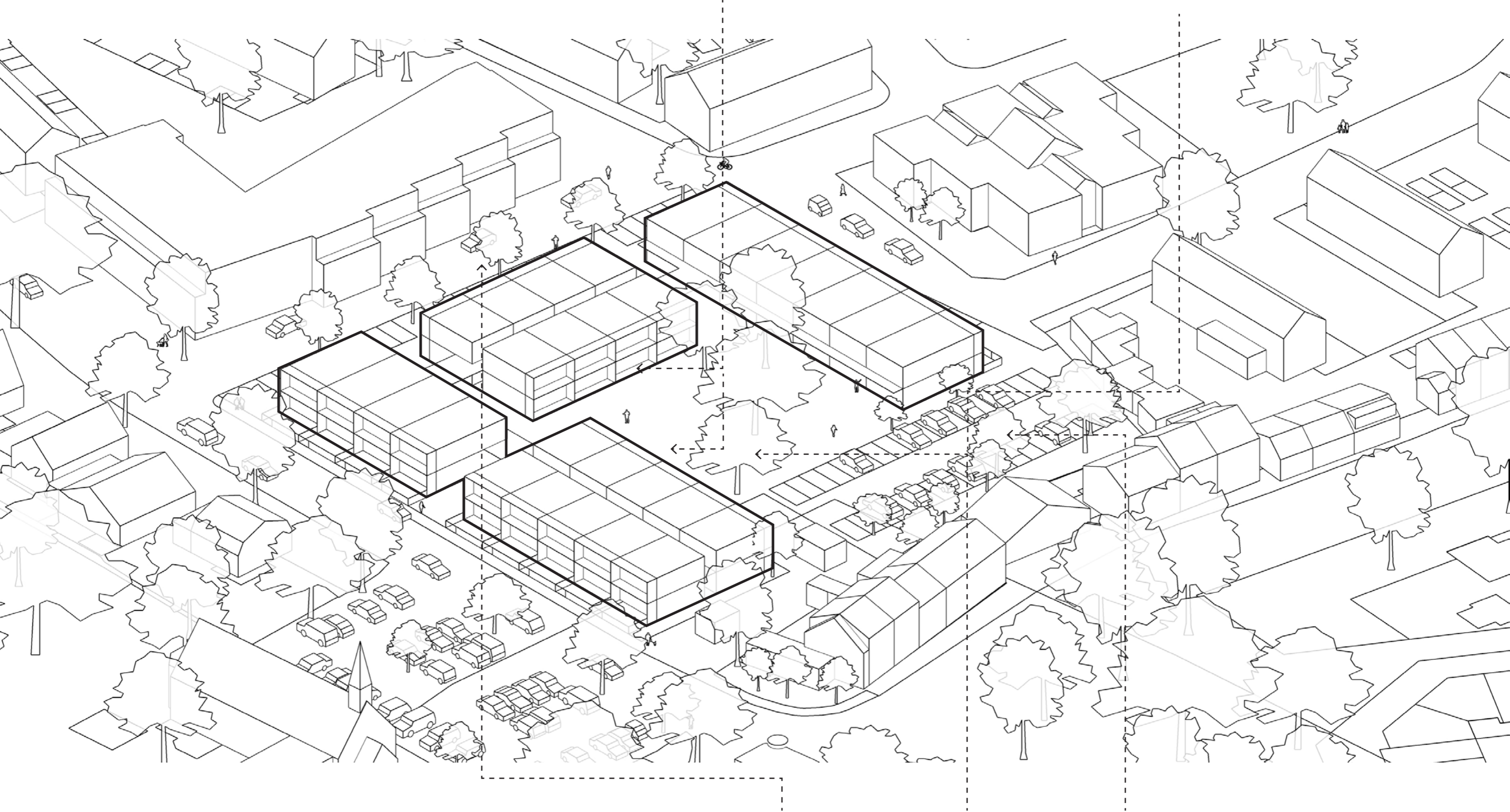


strokenverkaveling, lage dichtheid, rijwoningen, voortuinen aan de Dorpsdijk, geen parkeerplaatsen in het buurtje, achtertuinen



lange gevels, dicht op de openbare weg, weinig openbare ruimte in het buurtje en geen enkele boom in de publieke ruimte. veel schuttingen

strokenverkaveling, lage dichtheid, 2-laags zonder kap, tweezijdig georiënteerd, voortuinen aan de Dorpsdijk, gemeenschappelijke hof



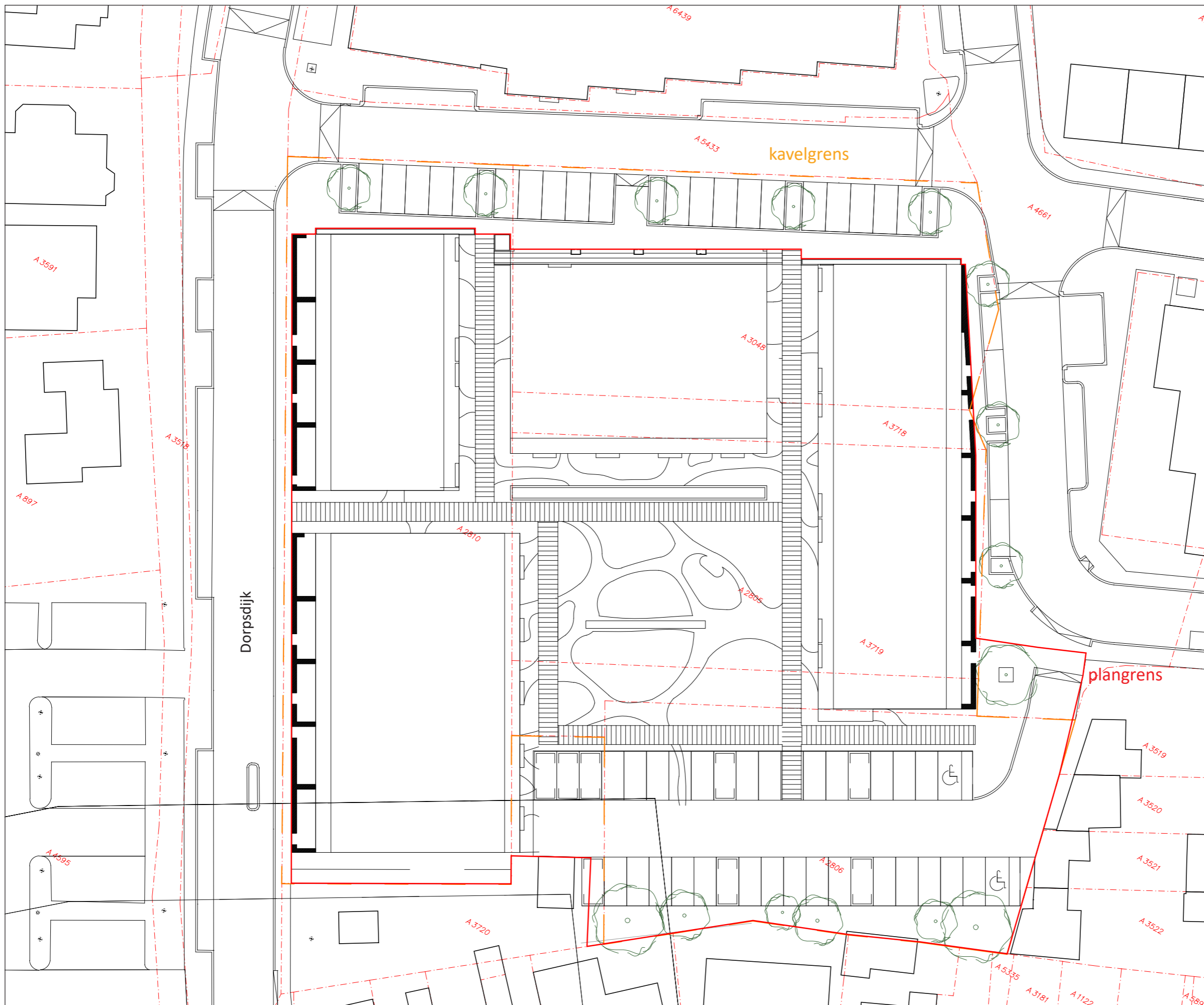
terughoudend vormgegeven gevels in een ensemble, nieuw breder profiel aan de Vinkstraat, groen van formaat, efficiënte parkeerplaats



de nieuwe Vogelbuurt aan de Dorpsdijk
[hoek Dorpsdijk en Vinkstraat]







DEMARCATIE

De plangrens omsluit de gebouwen en de binnentuin, inclusief de voortuinen aan de straat en de beplantingsstroken bij de kopgevels aan de Vinkstraat. De aanleg van de parkeerplaats aan de zuidzijde vormt ook onderdeel van het project.

PARKEREN

Door verkeerskundig bureau Dick van Veen is een parkeerbalans analyse uitgevoerd om de verkeersdruk in en om de vogelbuurt te bepalen en aan de hand daarvan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het rapport is een op zich zelf staand document.

De conclusie is dat met 62 parkeerplaatsen ruimschoots voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. Dit aantal wordt onderschreven door de verkeerskundige van de BAR-organisatie.

Het planteam stelt voor om een deel (8 stuks) van het aantal parkeerplaatsen te reserveren en in eerste instantie uit te voeren als groen. Mocht blijken dat door de parkeerdruk deze plaatsen alsnog nodig zijn, dan zijn ze eenvoudig door WoonCompas in parkeerplaatsen te veranderen.



de binnentuin

Begin 2021 is de 'Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2021-2025' door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld. Deze agenda is de paraplu voor alle thema's binnen de klimaatopgave, zoals bijvoorbeeld energie, mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie. De Uitvoeringsagenda geeft onze lokale inzet weer om aan alle regionale, landelijke en internationale doelstellingen te voldoen.

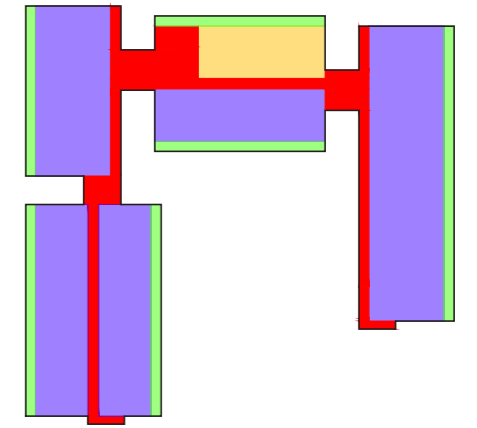
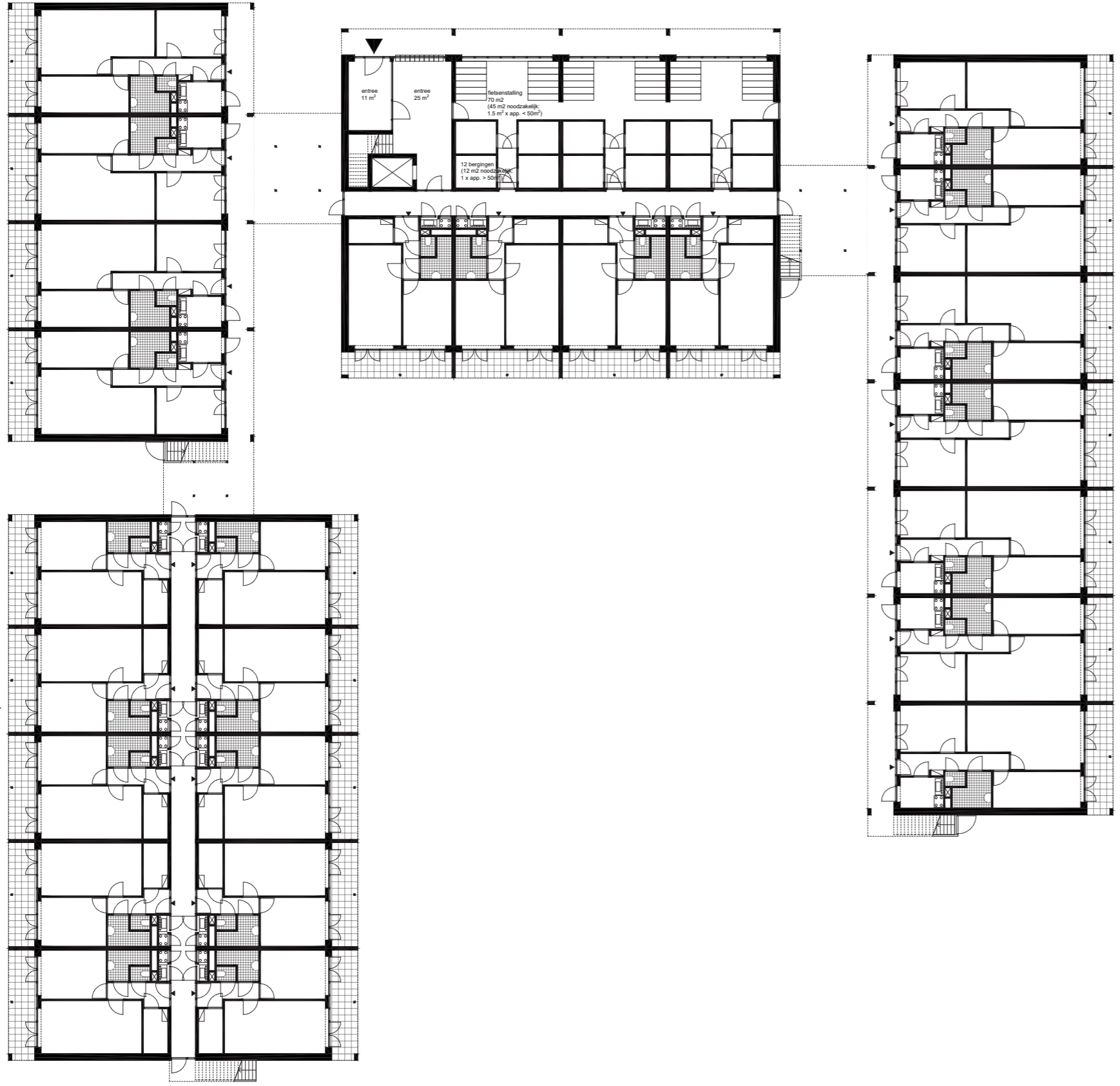
De gemeente heeft zich als doel gesteld de CO2-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen, ten opzichte van het peiljaar 2019. Het uiteindelijke doel is om de CO2-uitstoot in 2050 met 95% te verminderen. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie en overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie. Bovendien wil de gemeente in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 geheel circulair zijn. Daarnaast wil de gemeente zorgen dat de gevolgen van klimaatverandering goed opgevangen worden, daarom zet ze o.a. in op klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en het versterken van de lokale biodiversiteit versterken

Specifiek voor dit project (de woningen evenals de hof en de parkeerplaatsen) zijn bovenstaande duurzaamheidsambities van de gemeente vertaald naar de volgende projectdoelstellingen:

- De woningen worden (zoals wettelijk verplicht) aardgasvrij opgeleverd. Voor de warmtevraag van (nieuwbouw)woningen zoeken we naar een alternatief voor aardgas, dat de minste maatschappelijke kosten met zich meebrengt én bijdraagt aan het terugdringen van de CO2 uitstoot. In de warmtevisie van de gemeente (vastgesteld in 2020) is geen uitgesproken voorkeur beschreven voor de Vogelbuurt.
- Het streven is energieneutrale woningen (op jaarbasis) waarin dus net zo veel energie wordt opgewekt als dat ze er wordt verbruikt. Het gaat hierbij om het gebouwgebonden energieverbruik: om de woning te verwarmen c.q. te koelen, het gebruik van warm tapwater, het energieverbruik t.b.v. de ventilatie en technische installaties en de verlichting (huishoudelijke apparaten vallen buiten scope). Hierbij zetten we in op maximale benutting van de daken voor de opwek van zonne-energie en het beperken van de energievraag door isolatie en kierdichting. Woningen zijn geschikt voor lagere temperatuur warmtevoorzieningen.
- We streven naast deze minimale voorwaarden op aardgasvrij en energie naar de hoogst haalbare inzet op de volgende punten:
 1. Circulair bouwen volgens de volgende 5 strategieën (Circulariteitsprestatie Gebouw (CPG)) . Benut het beschikbare (1), gebruik hernieuwbaar (2), minimaliseer milieu-impact (3), creëer voorwaarden voor een lange cyclus (4), creëer voorwaarden voor een toekomstige cyclus (5).
 2. Klimaatadaptief bouwen, met als uitgangspunt het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Binnen de 6 thema's van dit convenant hebben wij specifieke aandacht voor het thema wateroverlast. We werken aan creatieve oplossingen, waarbij het water in de drogere perioden binnen het plangebied wordt vastgehouden en in de nattere perioden wordt afgevoerd. Wij denken dat de groene hof hierin een belangrijke rol kan spelen.

3. Architectonisch ontwerp

**het plan:
twee corridor blokken,
twee galerijblokken,
aan elkaar geschakeld met loopbruggen**

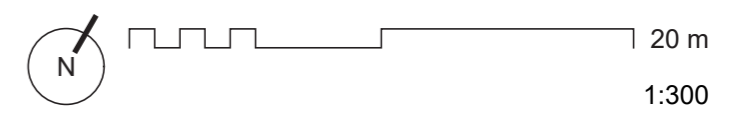


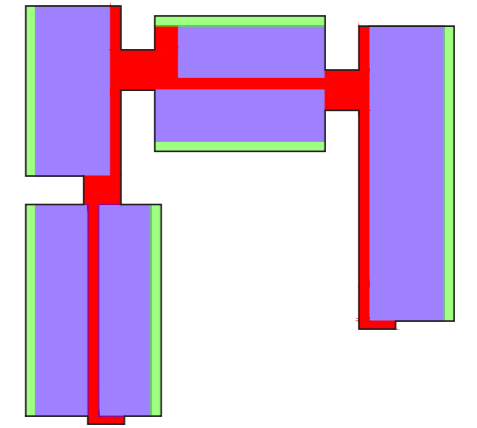
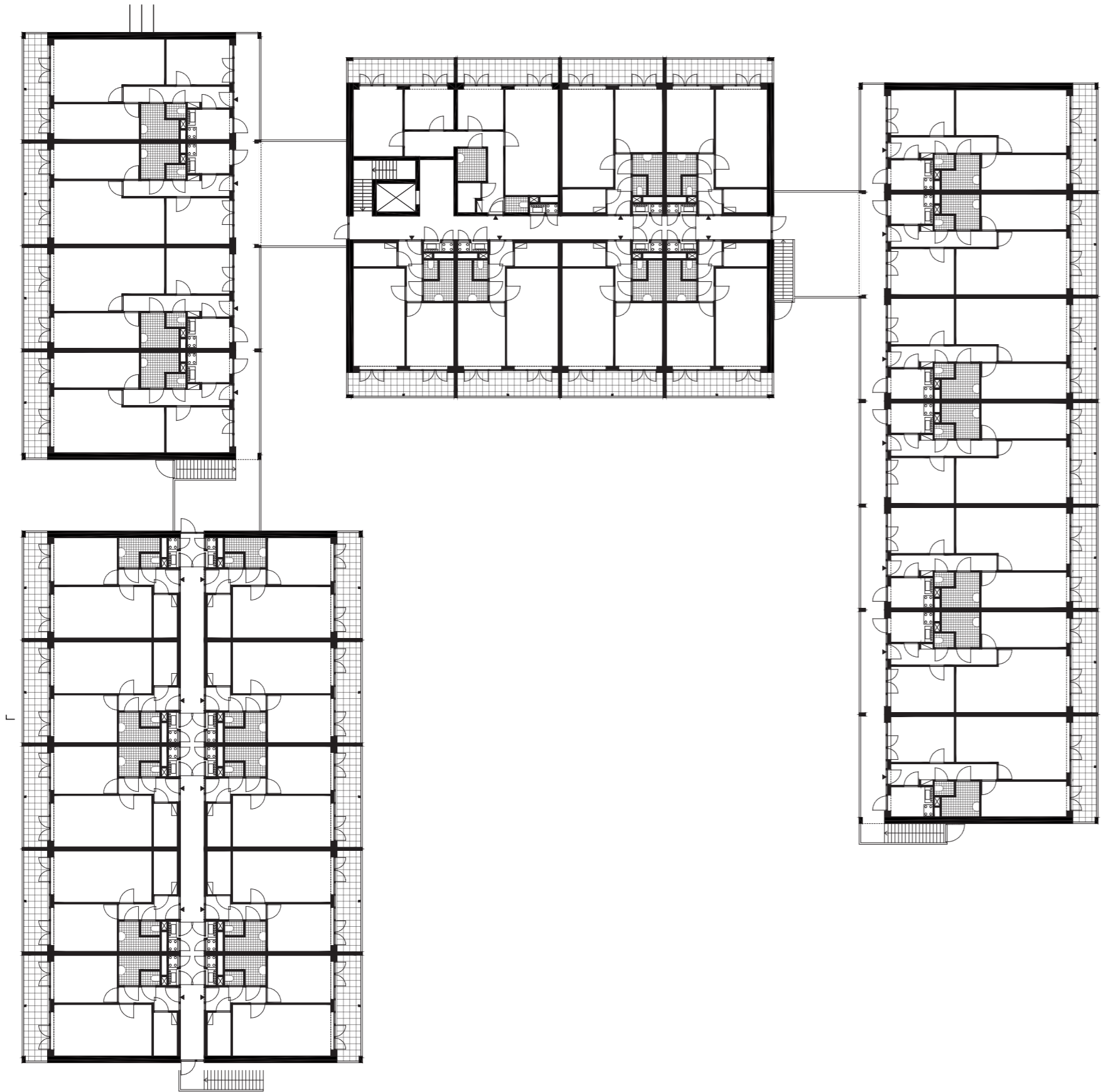
- woning 1660 m²
 - circulatie 389 m²
 - buitenruimte 312 m²
 - bergingen 167 m²
- tot. begane grond 2528 m²

Appartementen - 53
30 (2k) + 22 (3k) + 1 (4k)

parkeerplaats
62 PP

bergingen: 12
(+ 11 bergingen opgenomen in de galerij appartementen op BG)



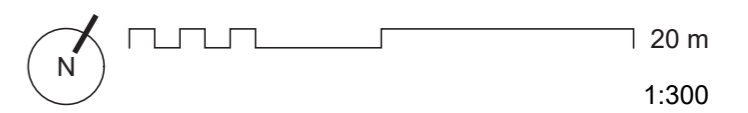


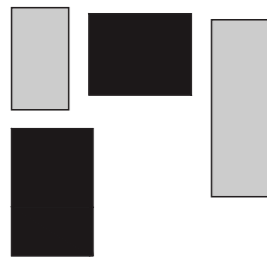
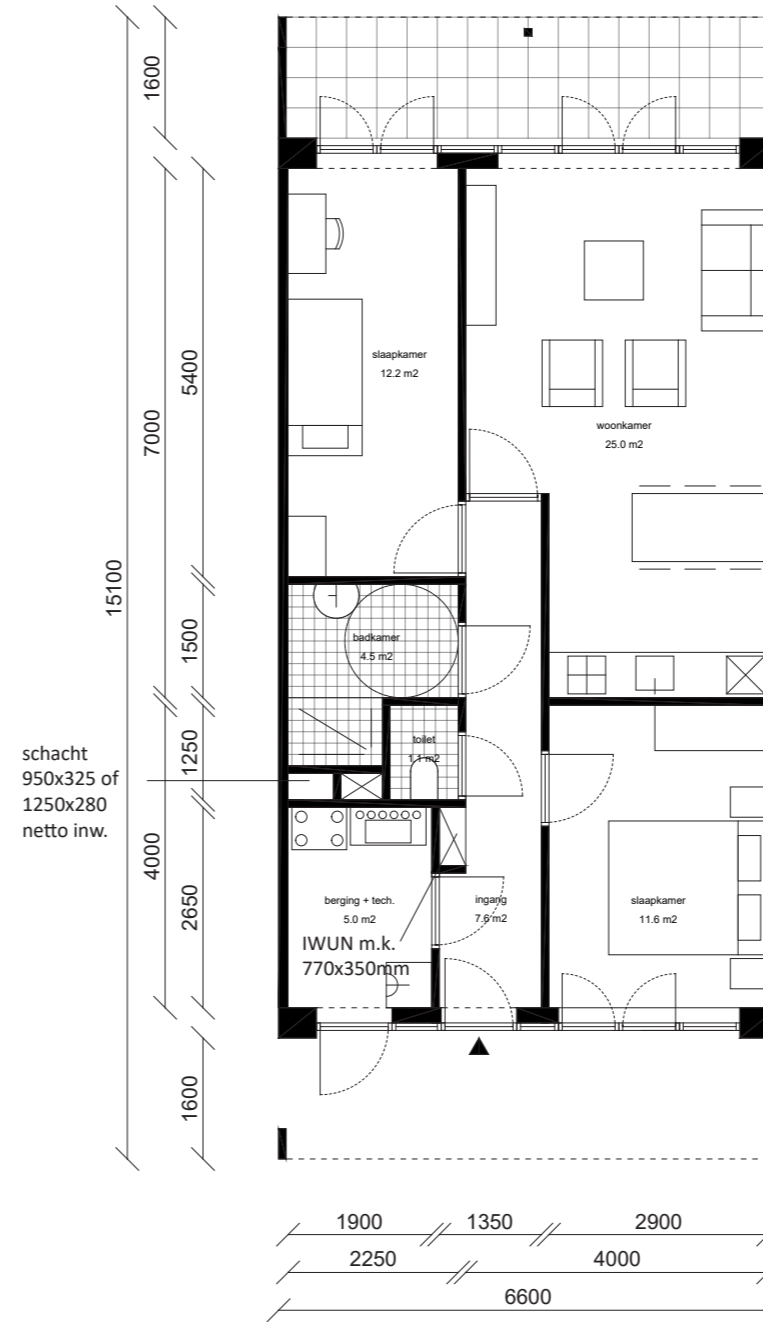
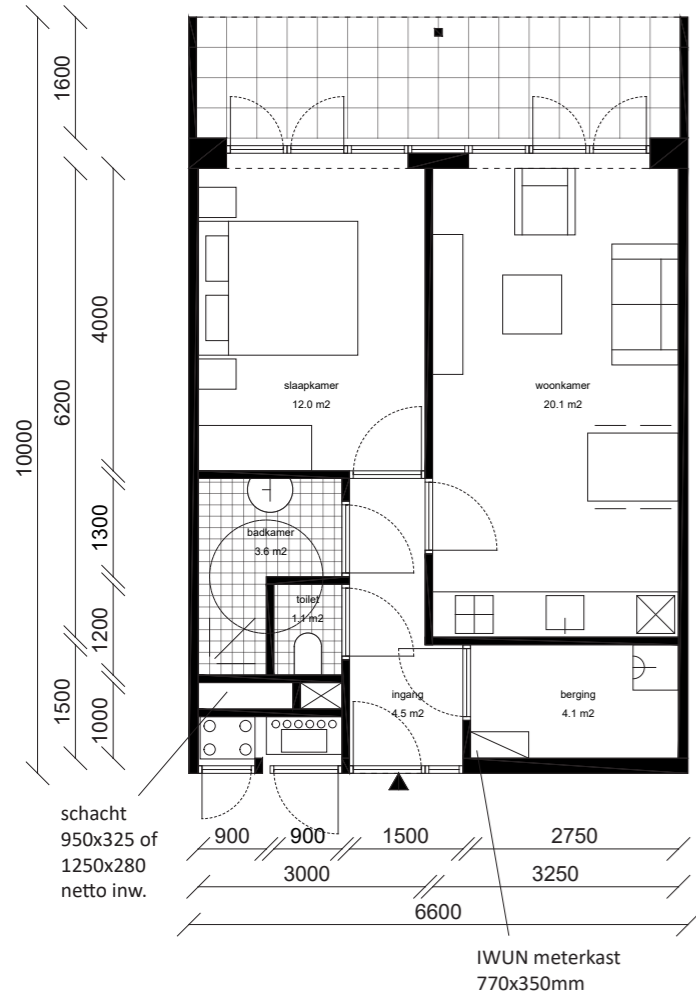
- woning 1854 m²
 - circulatie 362 m²
 - buitenruimte 312 m²
 - bergingen 0 m²
-
- tot. verdieping 2528 m²

Appartementen - 53
 30 (2k) + 22 (3k) + 1 (4k)

parkeerplaats
 62 PP

bergingen: 12
 (+ 11 bergingen opgenomen
 in de galerij appartementen op BG)

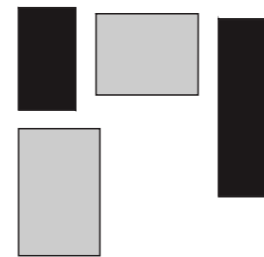




Corridor type

C

gbo 49.5
kamers 2



Galerij type

G

gbo 70.5
kamers 3



de nieuwe Vogelbuurt
[hoek Kievitsplantsoen en Vinkstraat]



Westgevel, Dorpsdijk



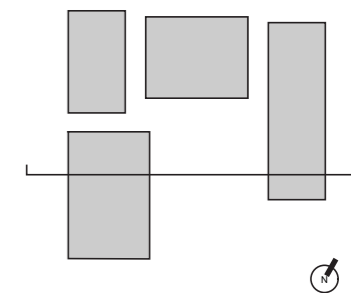
Oostgevel, Kievitplantsoen



Noordgevel, Vinkstraat



Zuidgevel, binnenhof



doorsnede AA

**ontwerpprincipes en detaillering:
eenvoud en precisie,
samenhang tussen onderdelen**



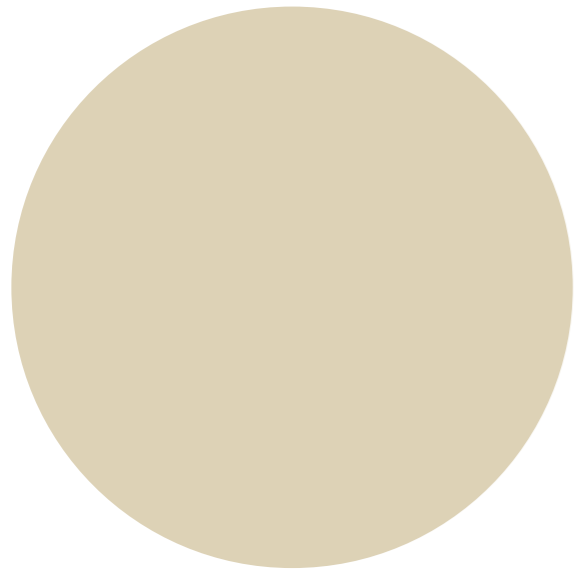
de nieuwe Vogelbuurt
[hoek Dorpsdijk en Vinkstraat]



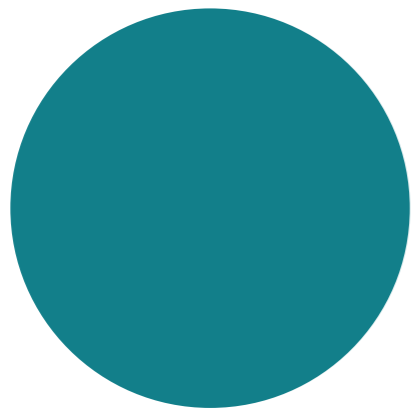
de nieuwe Vogelbuurt
[hoofdentree en doorgang naar binnentuin]



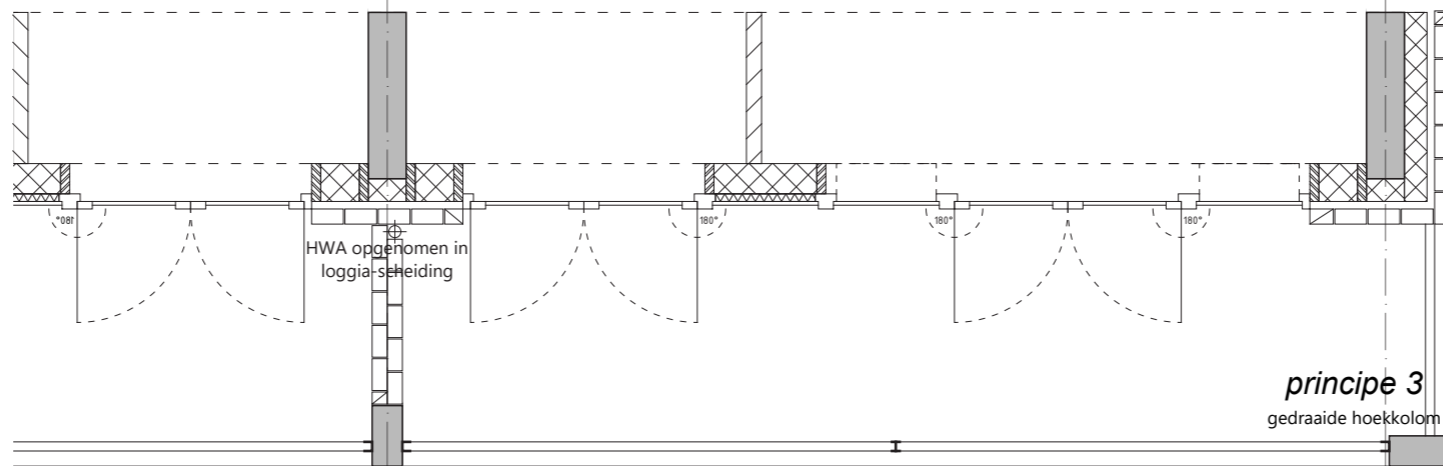
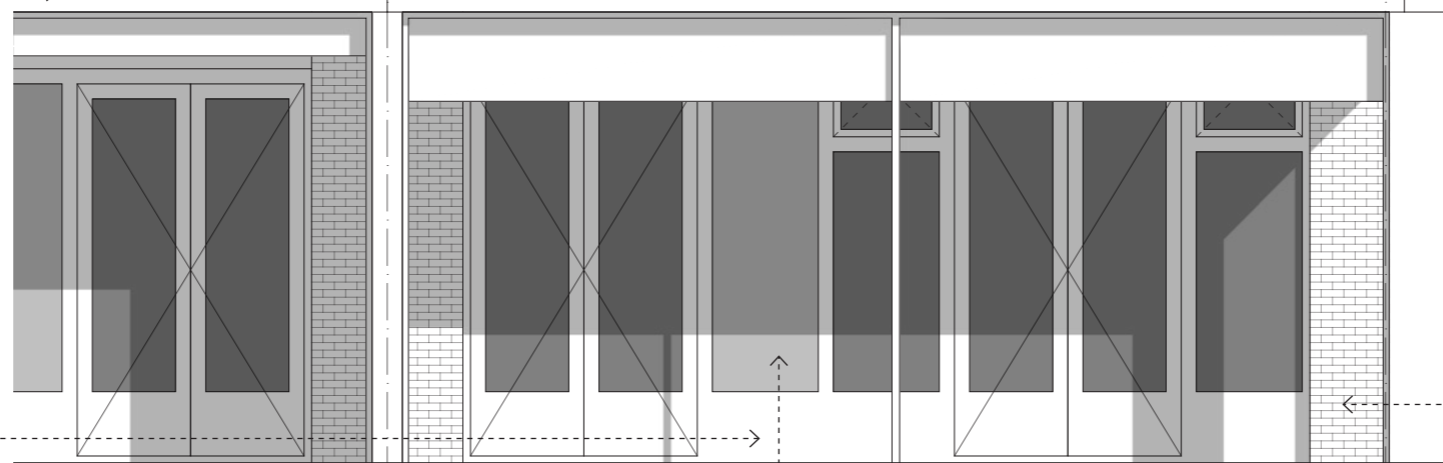
prefab beton elementen
witgrijs met 4% titanium-toeslag,
egale kleur



houten kozijnen
geschilderd RAL 1019 Grijsbeige

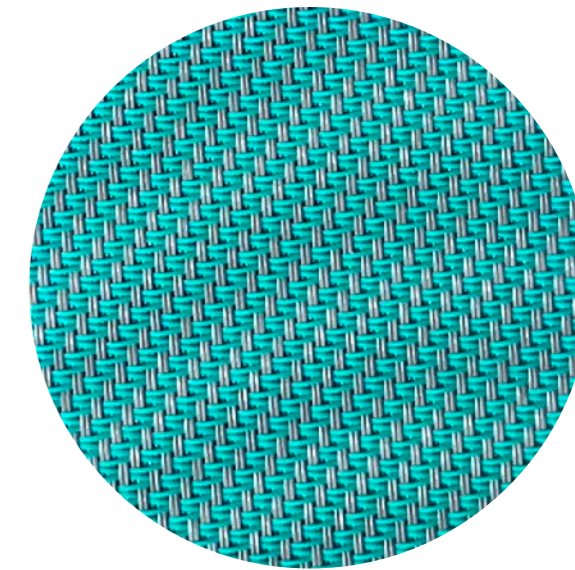


paneel / colorbel
geschilderd RAL 6033 Turquoise Menthe

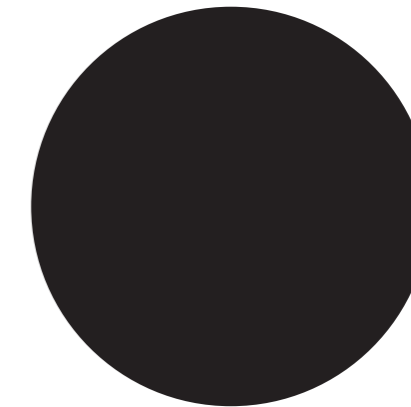


2

3



zonnescerm
turquoise
sun circle: Serge 600 001012



frame zonnescerm, hekwerk
gepoedercoat staal, zwart



metselwerk, wildverband
sortering: Gelsing 159T023



sun circle: Serge 600 001012

RAL 6034 Turquoise Pastel

RAL 6033 Turquoise Menthe

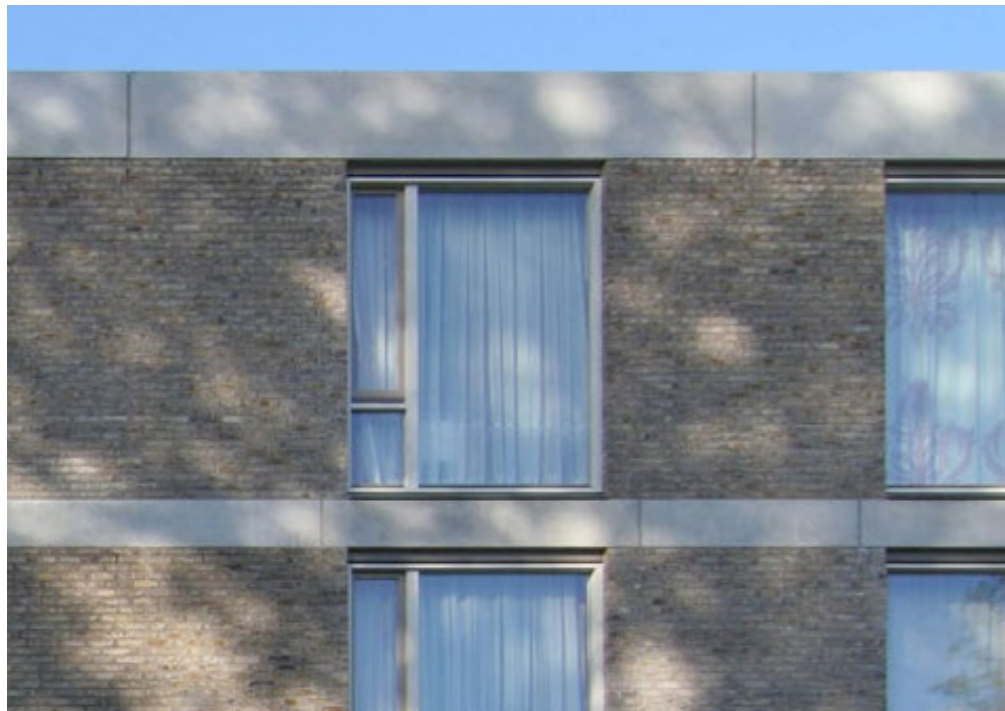
RAL 1019 Grijsbeige

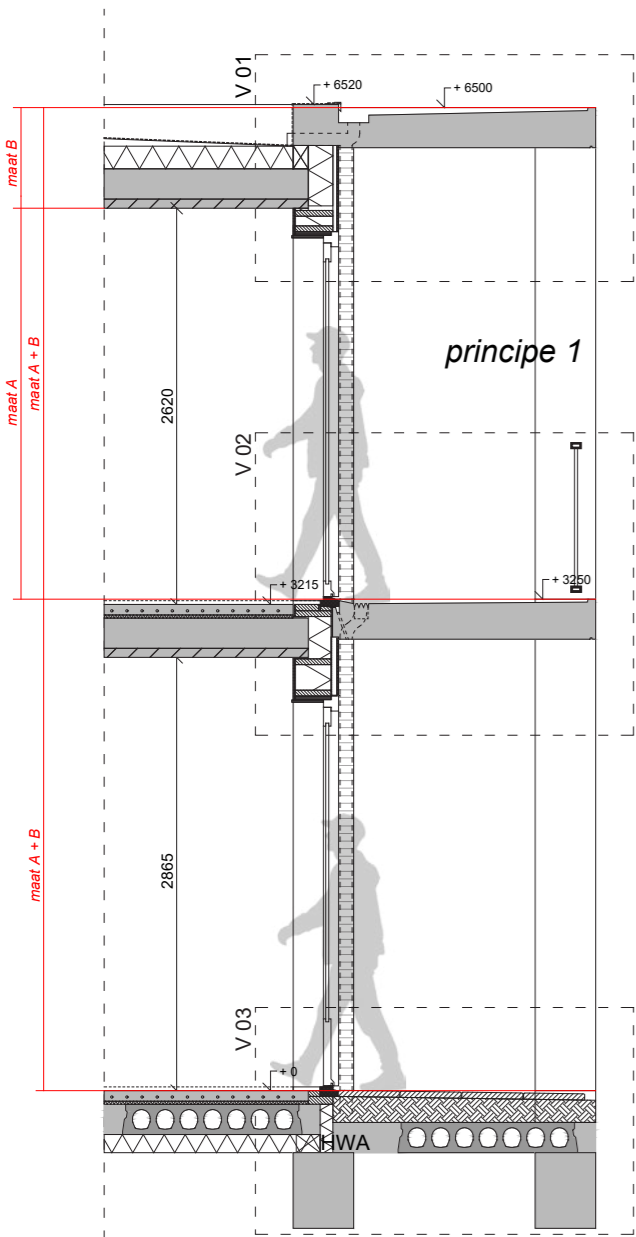
Gelsing 159T023



Materialen en kleurenstaat gevels				
53 appartementen RHOON				
Datum: september 2022				
Gevel	materiaal	kleur	opmerking	bemonstering
kolommen en vloeren loggia's en galerijen	prefab beton	witgrijs met 4% titanium-toeslag, egale kleur	alle prefab elementen in het zicht hydrofoberen	def. keuze na bezoek aan fabriek en bemonstering
platform tussen de blokken	beton tpg (breedplaat?)	donker grijs	toeslag aan betonmortel	
kolommen tpv platform	staal	zwart		
metsewerk gevels	baksteen, Gelsing sortering 159T023	creme/wit	wild verband	def. keuze na bemonst. proefpaneel
metsewerk voeg	mortel	betongrijs		def. keuze na bemonst. proefpaneel
kozijnen	hout	RAL 1019	structuur glad, alle zichtbare toevoegingen op kozijn en deur (zoals scharnieren) in kleur kozijn	def. keuze na bemonst. kleur op materiaal kozijn
paneel (boven kozijnen)	hout	RAL 1019	definitieve indeling nader uit te werken	
paneel in kozijn bij dichte delen	colorbel of paneel	RAL 6033	keuze nader te bepalen	
voordeur	glasdeur inbraakveilig glas	RAL 1019 (kozijn)	helder glas	
lijngoot	staal	witgrijs (zoals prefab beton)		
holonite dorpels	holonite	RAL 7021: anthraciet/zwart		
hang en sluitwerk	ntb			def. keuze na bemonstering
huisnummer	rvs, ntb volgens tek. arch.	ntb	vorm en afm. volgens tek. arch., n.t.b.	
algemene verlichtingsarmaturen	Lodos S LED afm. 600x600 mm/ 900x900 mm	behuizing wit	in algemene ruimtes (600) en in entreehal (900)	
voordeur verlichting	Lodos S LED afm. 300x300 mm	behuizing grijs	plafond, opbouw	
brievenbussen entreehal	aluminium	RAL 7021: anthraciet/zwart	strakke, gladde vormgeving n.t.b.	goedkeuring na bemonstering
hekwerk	stripstaal balusters 6mm x 30mm h.o.h. 100 mm	zwart		
zonwering - frame	staal (i.c.m. hekwerk)	zwart		
zonwering - stof	sun circle: Serge 600 001012	turquoise (groen/grijs)		
HWA		RAL 1015		
bestrating voortuin/loggia BG	gebakken klinker, ntb	middengrijs, kleur afhankelijk van type steen	overleg met aannemer over keuze mogelijkheden	goedkeuring na bemonstering

REFERENTIES BETON/ METSELWERK COMBINATIES, FLUSH OVERGANGSDetail EN DAKRAND



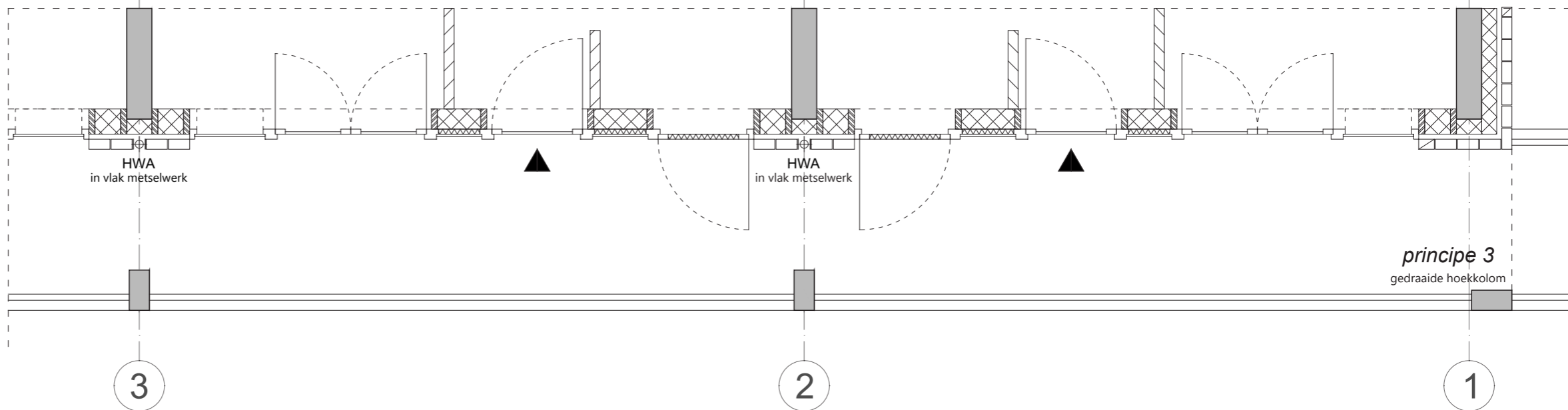


PRINCIPE 1

A = minimum vrije hoogte eerste verdieping
 B = hoogte dakpakket en hoogte dakrand
 A+B = verdiepingshoogte te herhalen op de begane grond
 (als A en B veranderen, verandert ook de verdiepingshoogte van de begane grond)

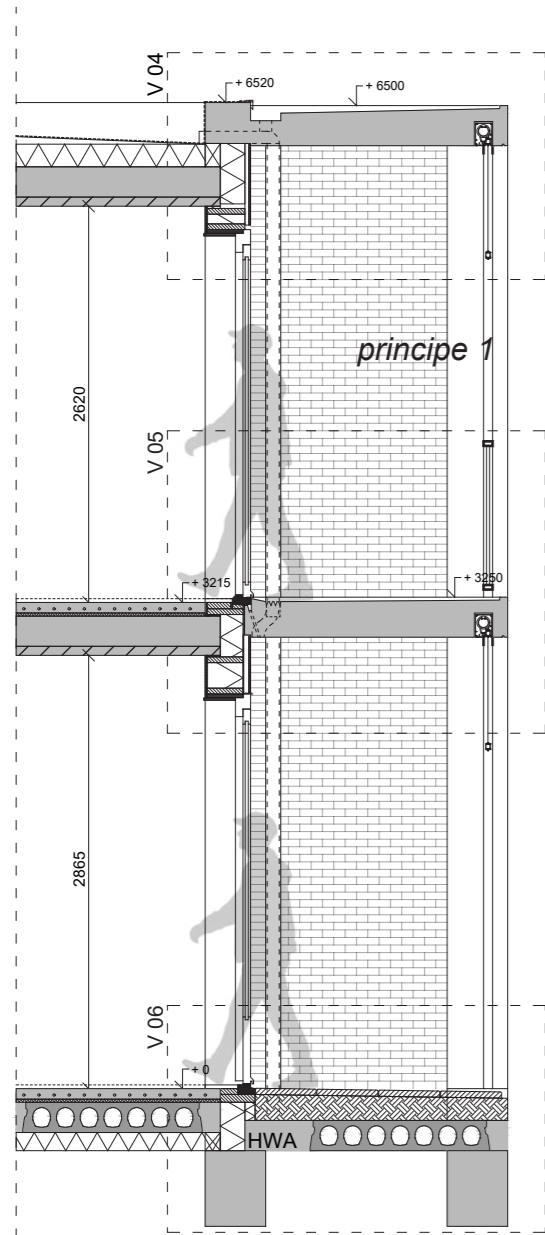
PRINCIPE 2

C = is de maat die nodig is op de gevel om de achterliggende constructie te bedekken + de hoogte die nodig is om een gordijn in het appartement te plaatsen.
 Deze maat wordt herhaald als dichte delen in de ramen op de begane grond.



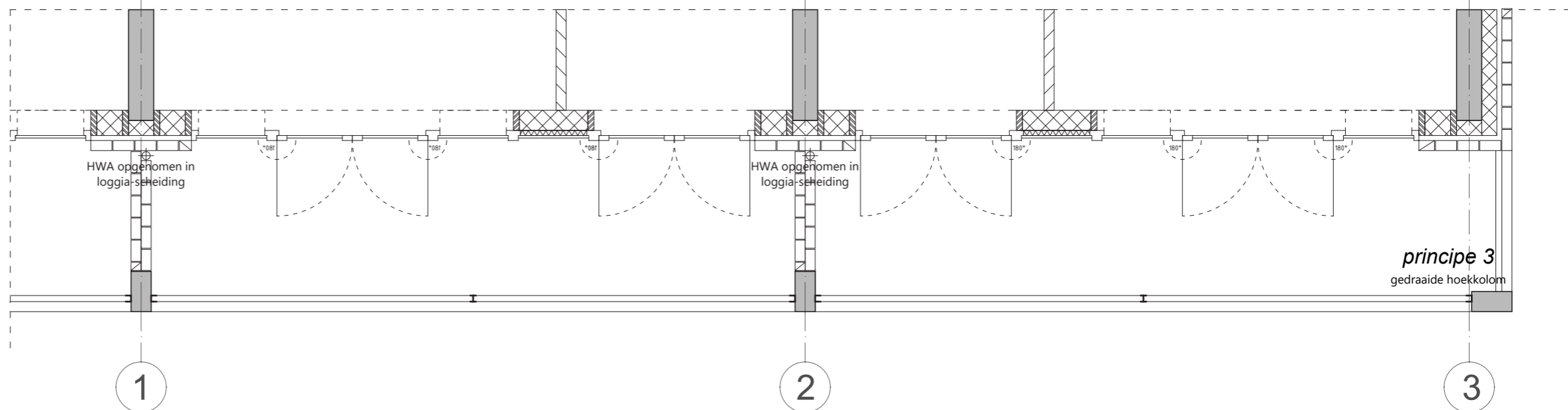
5 M

1:50



PRINCIPE 3

De positie van het hekwerk is 10 cm terugliggend vanaf de vloerrand.
 Hoe dan ook, het moet in de eerste 20 cm van de kolom passen vanwege de hoekverdraaiing van de kolommen op de hoeken.



5 M

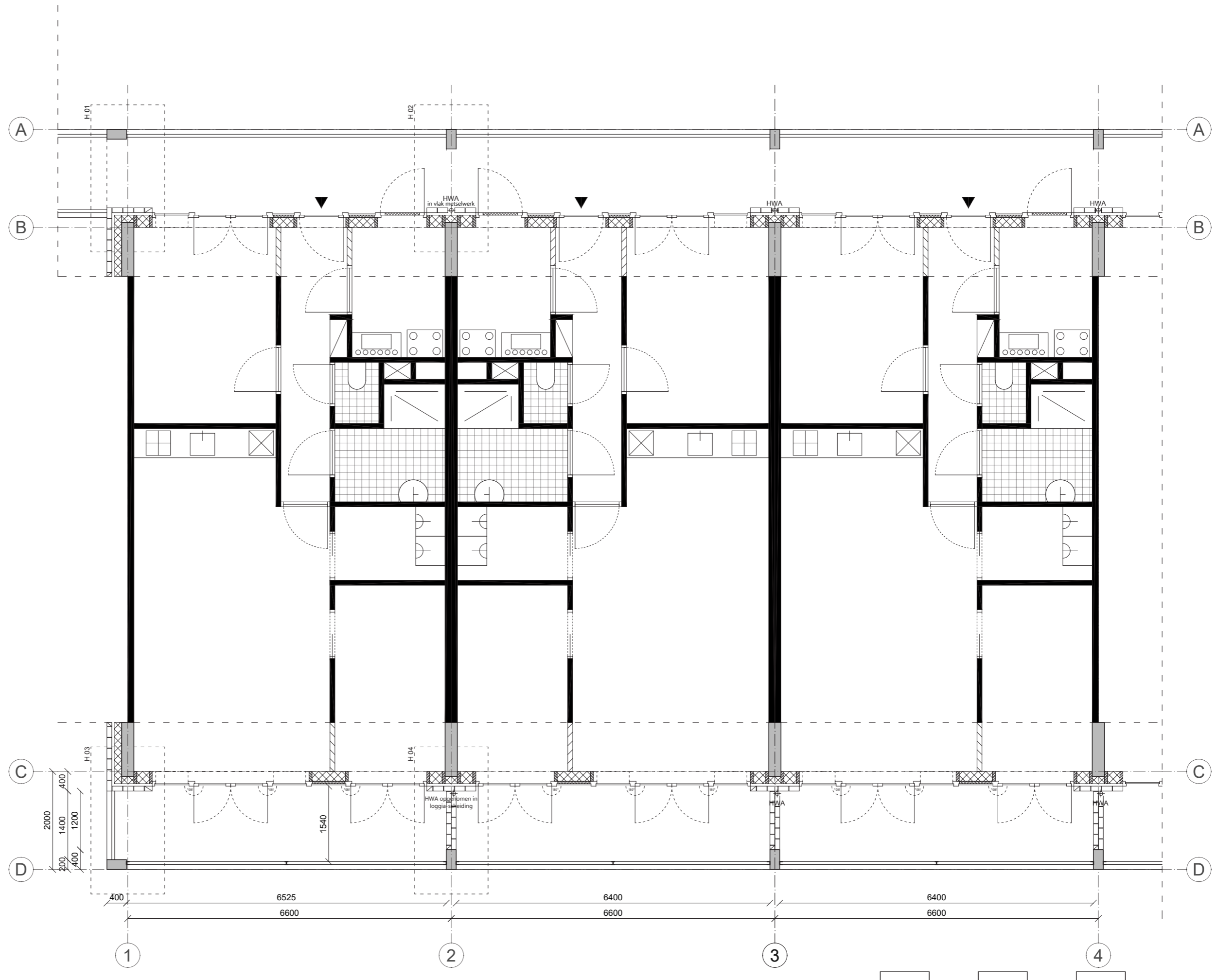
1:50

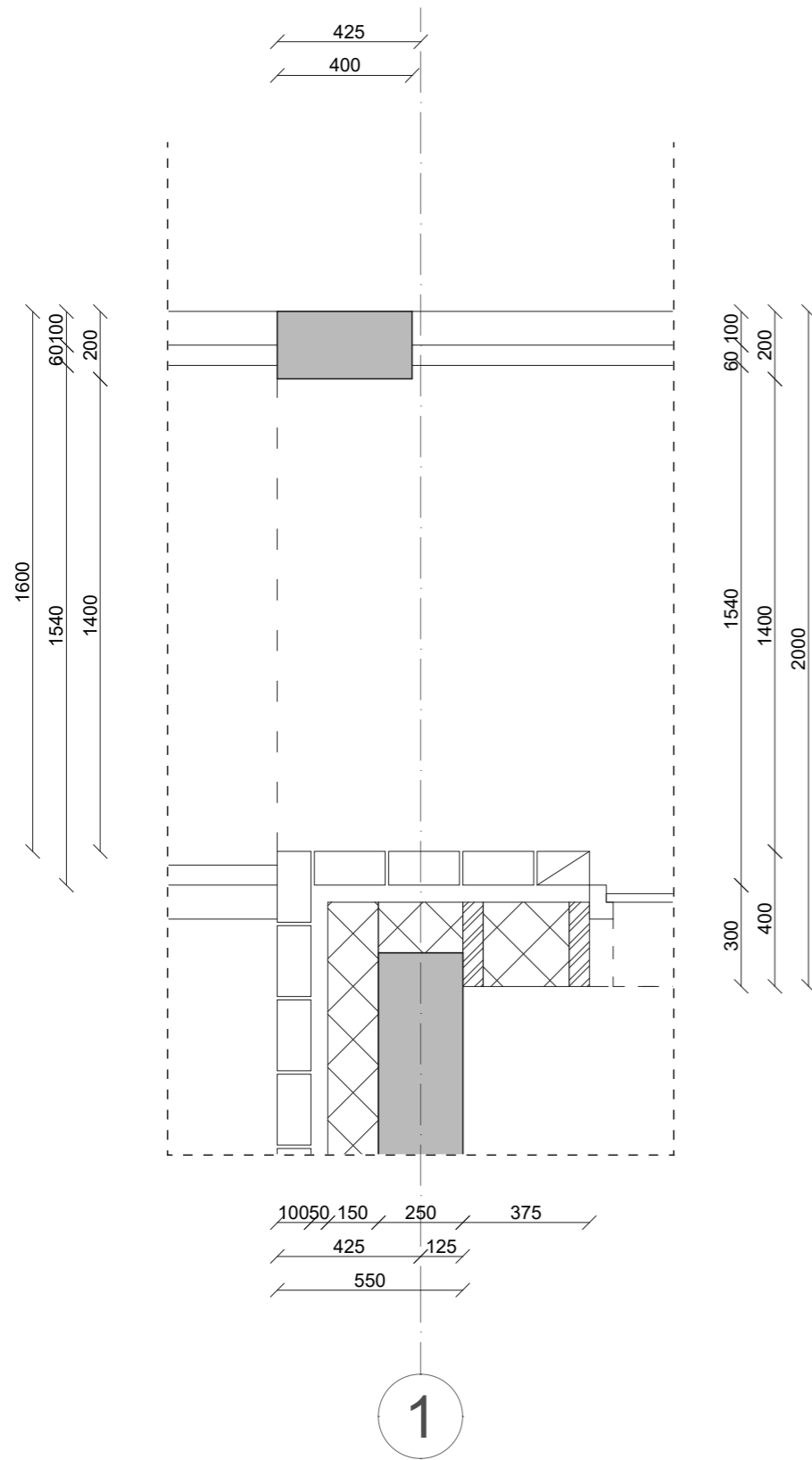
PRINCIPE 4:
rotatie van de hoekkolom en
uitlijning met het
metselwerkvlak

PRINCIPE 5:
elegante kolommen met
breedte-diepte verhouding
200x400

PRINCIPE 6:
alle kolommen hebben
dezelfde afmetingen
200x400

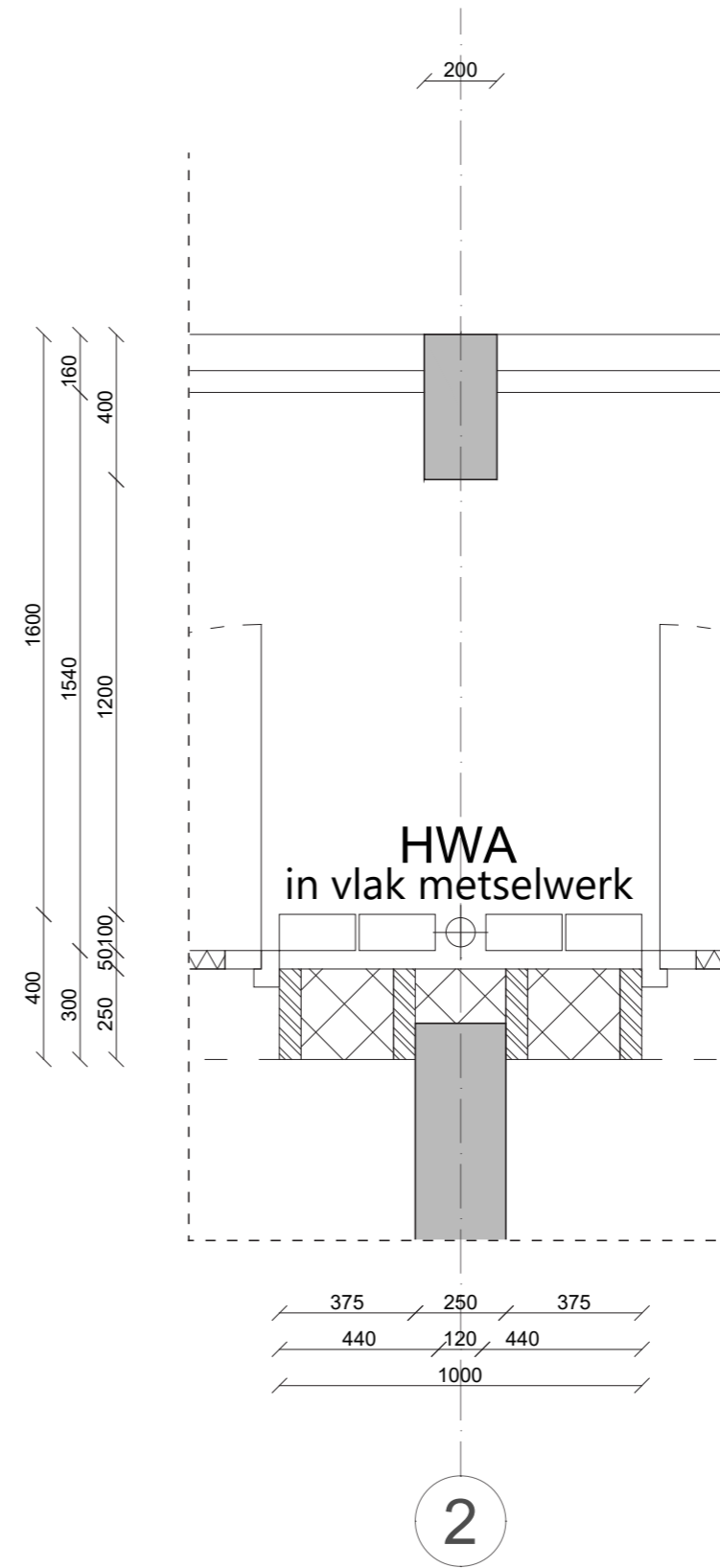
PRINCIPE 7:
maatvoering loggia-kant =
maatvoering galerij-kant





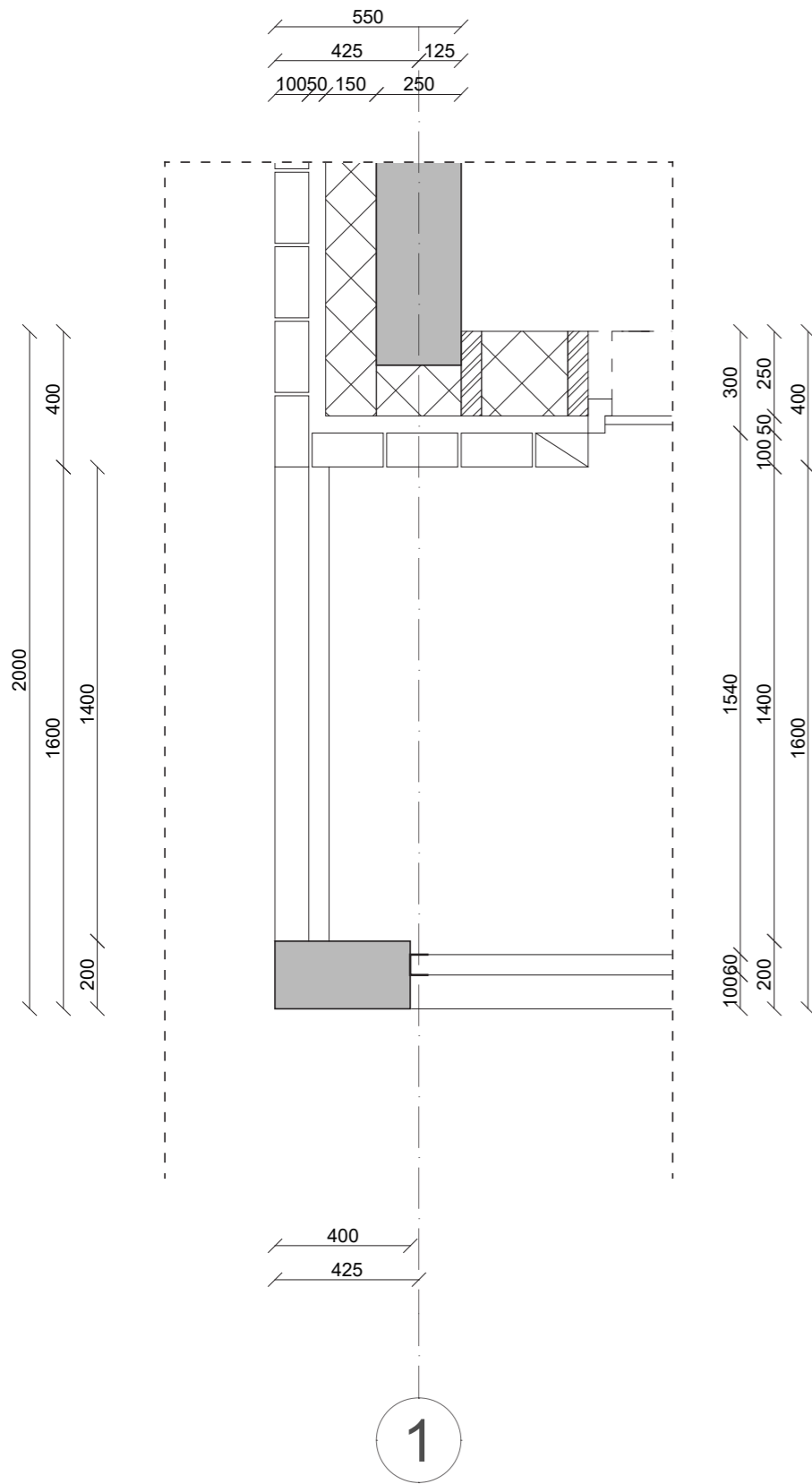
H 01

hoek - galerij
1:20



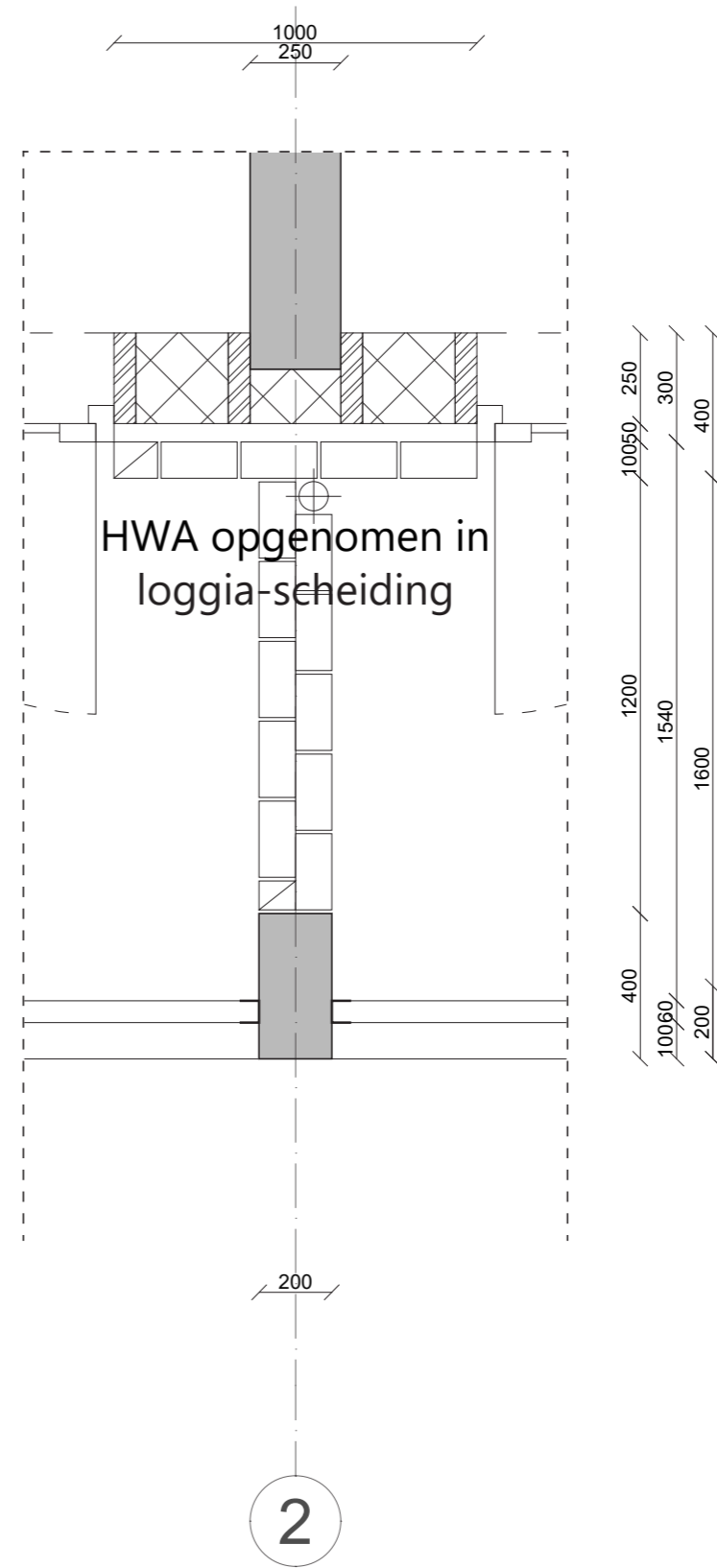
H 02

standaard - galerij
1:20



H 03

hoek - loggia



H 04

standaard - loggia

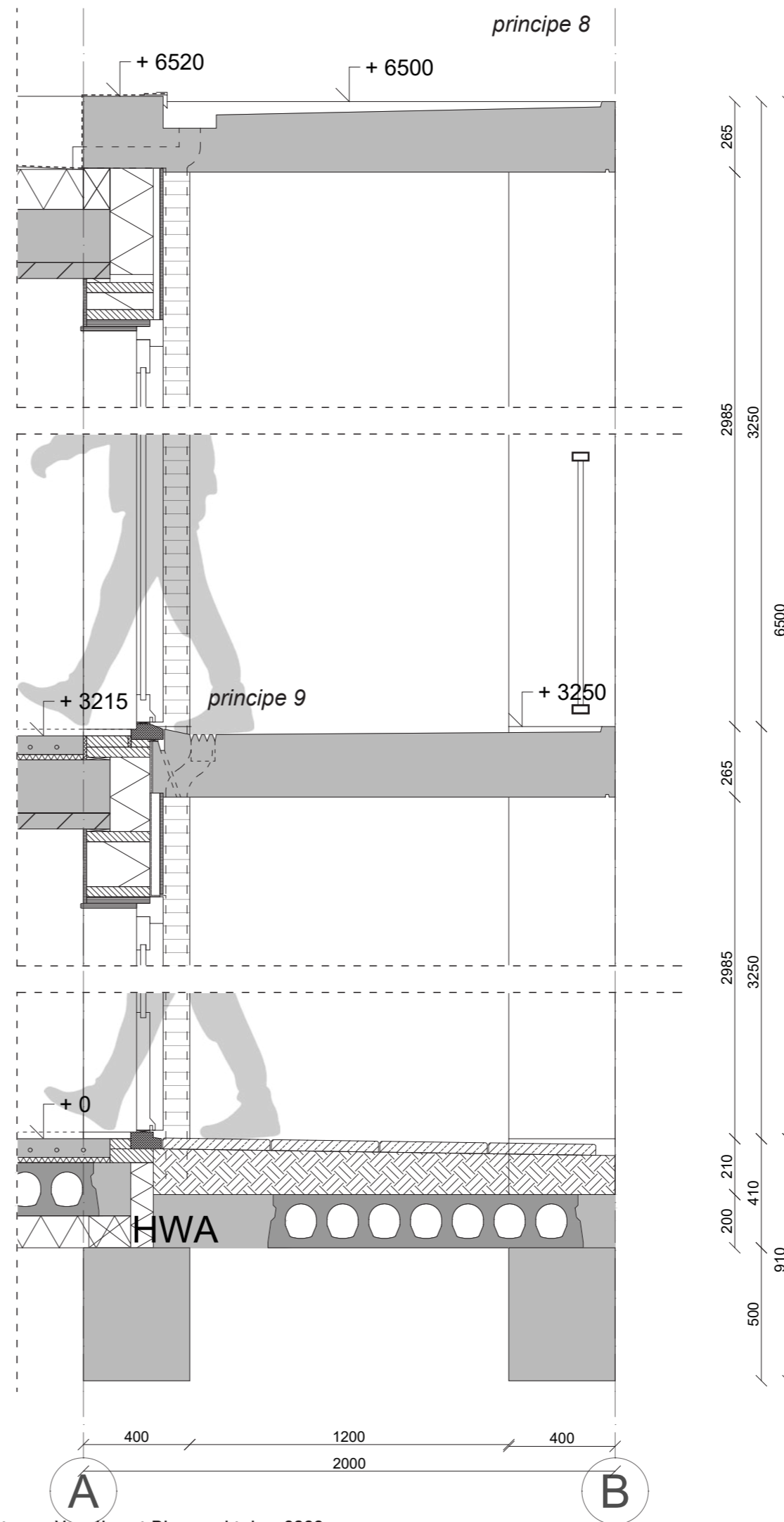
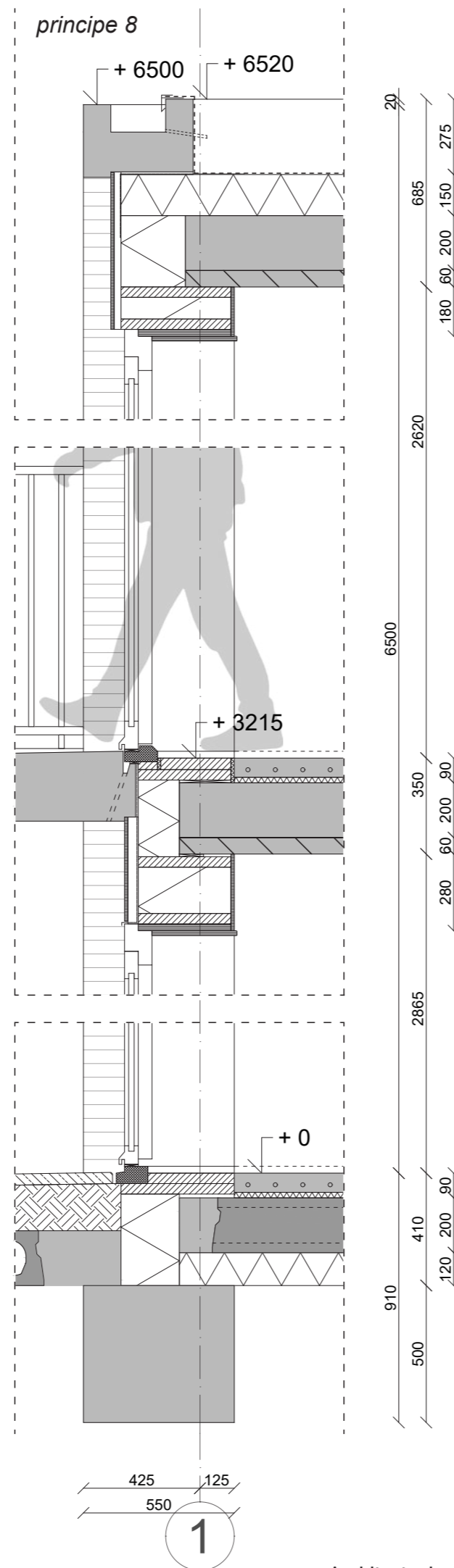
PRINCIPE 8:
De dakrand is rondom het gebouw even hoog. De zichtbare dakrand heeft geen daktrim. (daarom is in dit detail de functionele dakrand verlegd en is er een goot in het betonelement)

V 07
dakrand kant gevel

PRINCIPE 9:
Van binnen naar buiten is er vrijwel geen niveauverschil. De HWA ligt aan de gevel, er loopt (in het betonelement) een goot voor de gevel langs, tpv entrees is deze afgedekt.

V 08
deur corridor 1E ver.

V 09
deur corridor BG



V 01
galerij

V 02
galerij 1E ver.

V 03
galerij BG

V 10

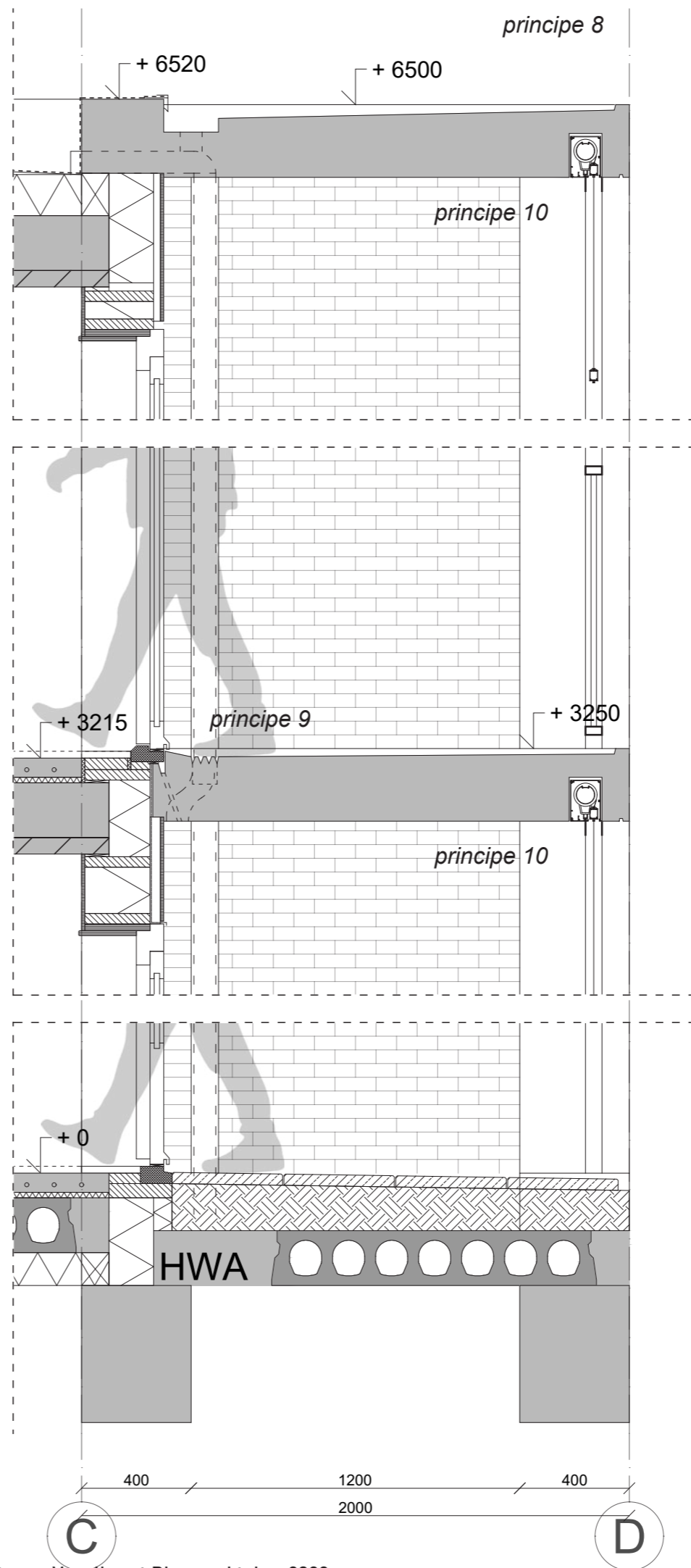
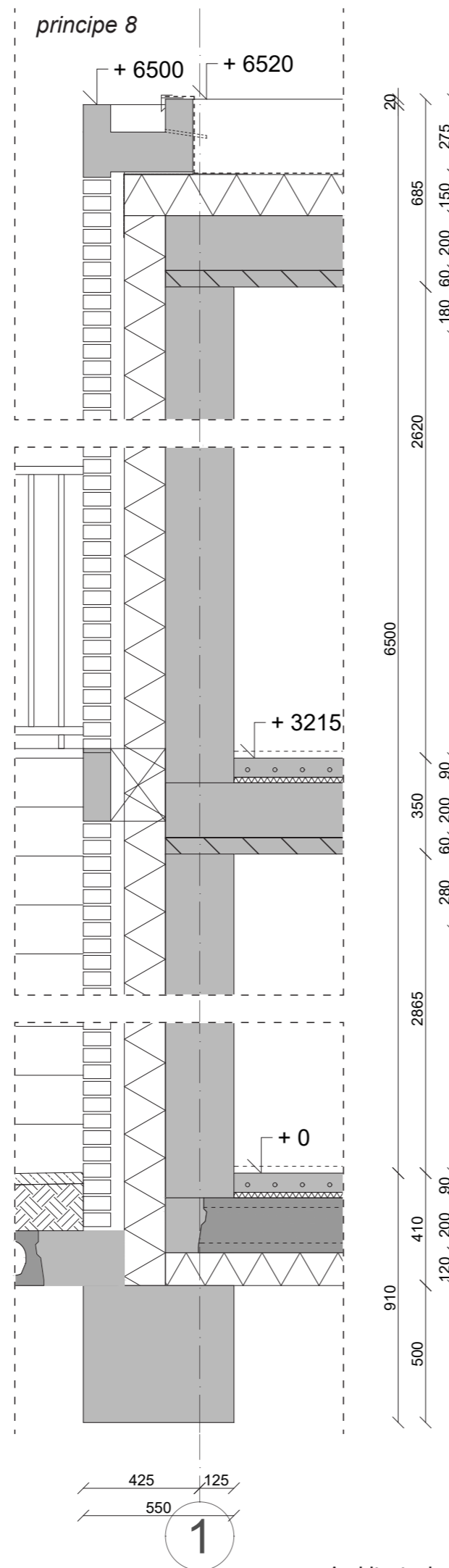
dakrand kant gevel

V 11

kant gevel 1E ver.

V 12

kant gevel BG



PRINCIPE 10:
Voor verticale zonwering is t.p.v. de loggia's een sparing in het betonelement voorzien.

V 04

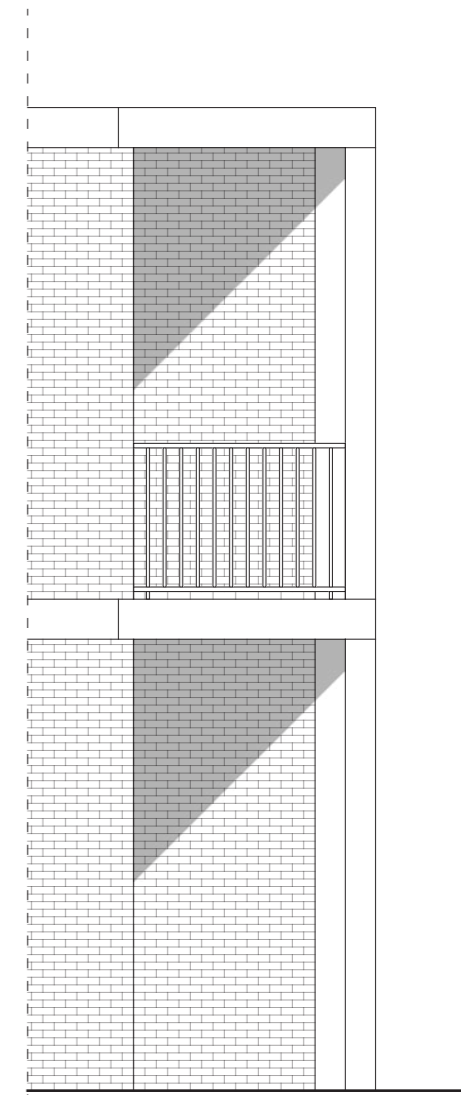
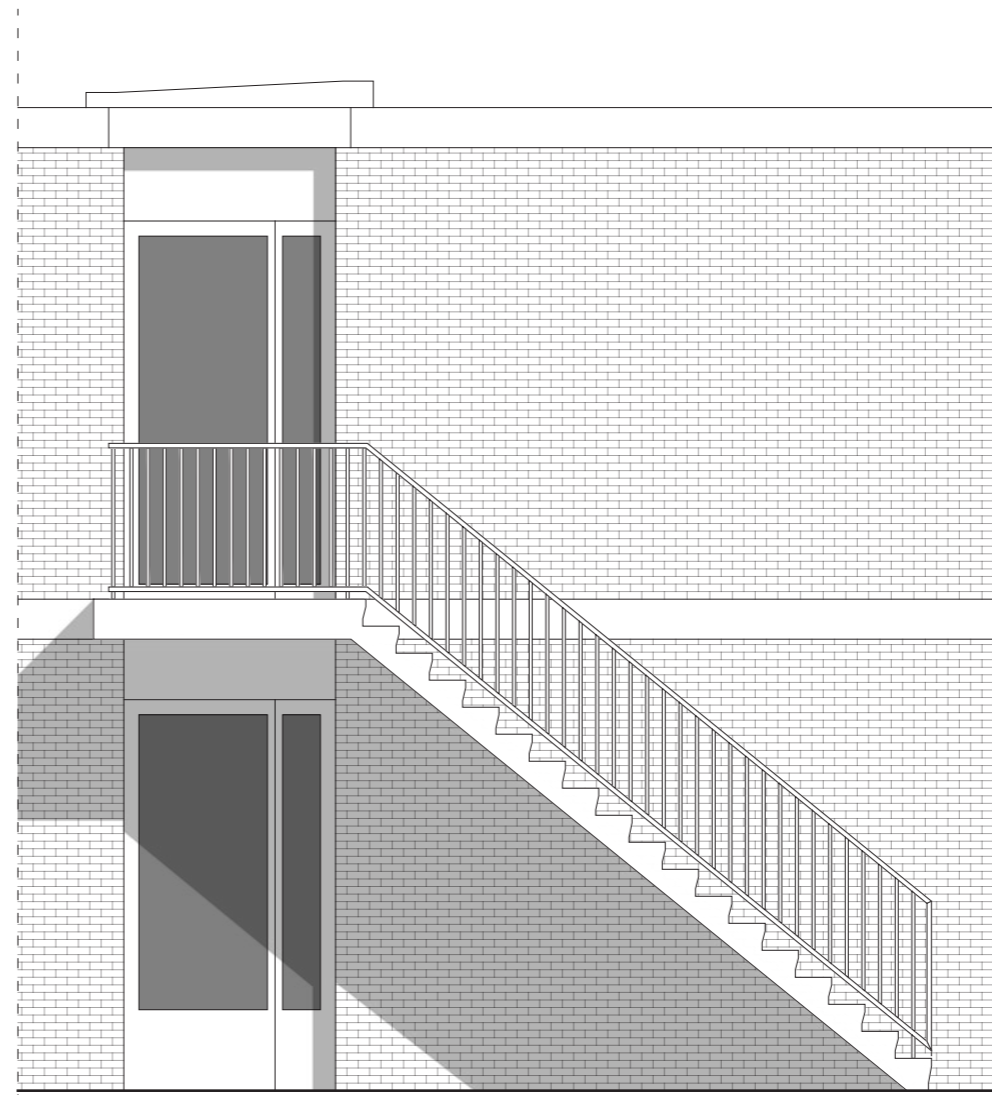
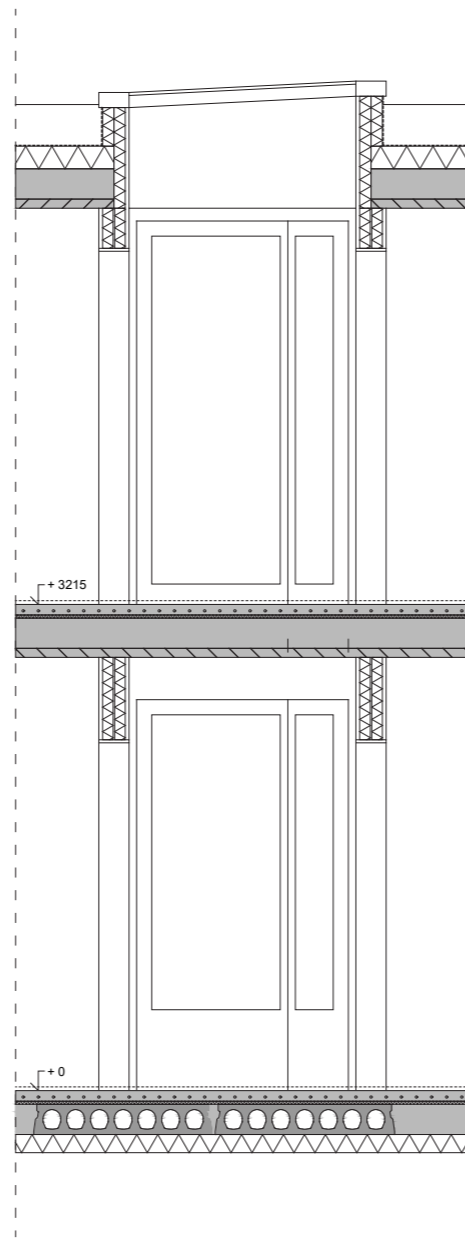
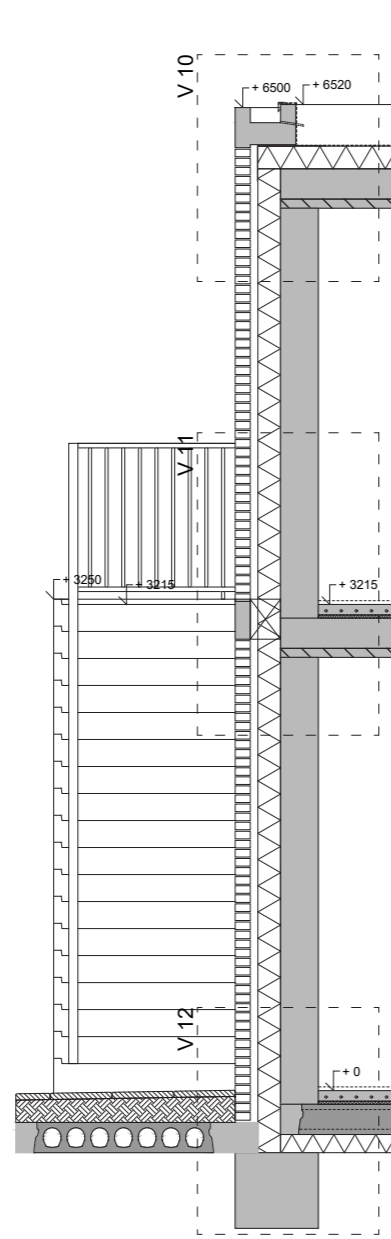
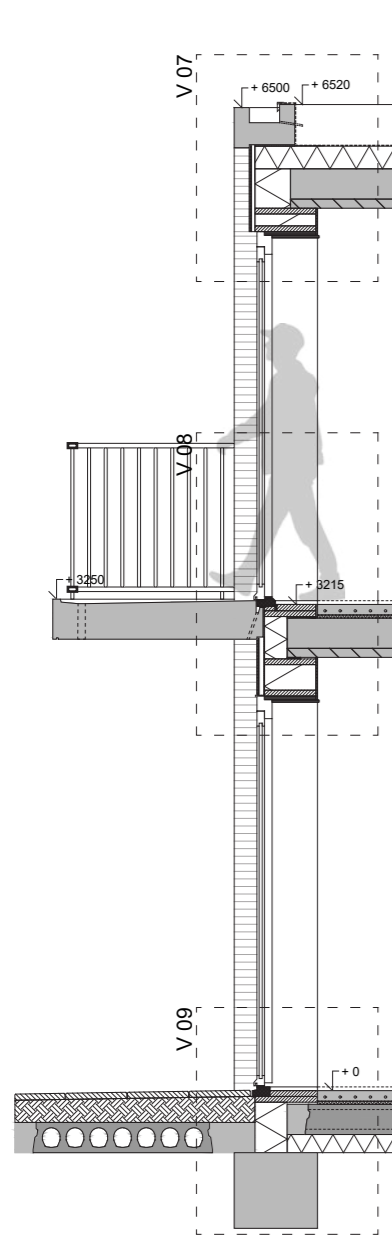
loggia

V 05

loggia

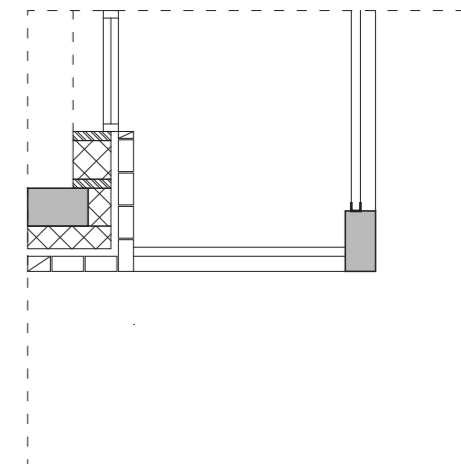
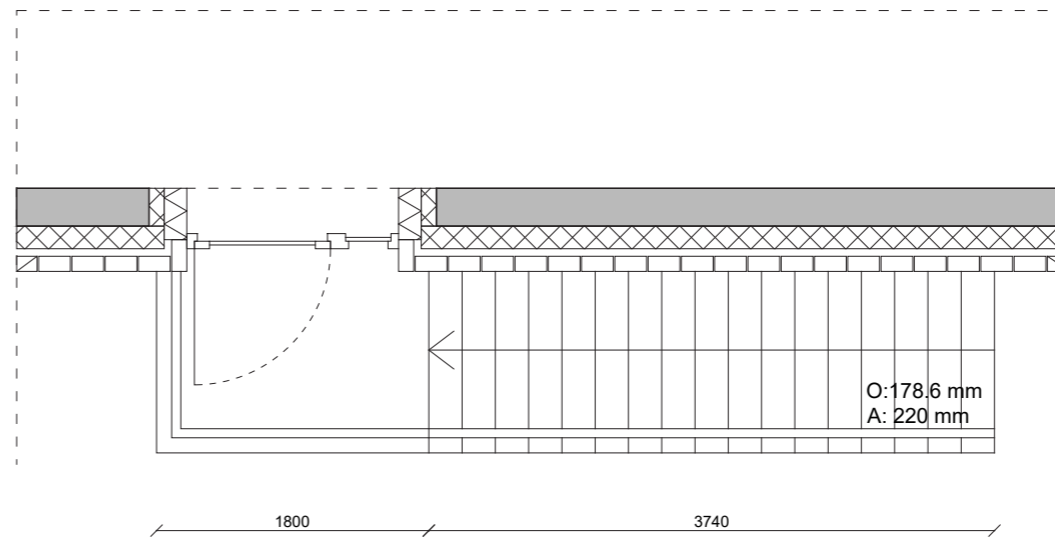
V 06

loggia



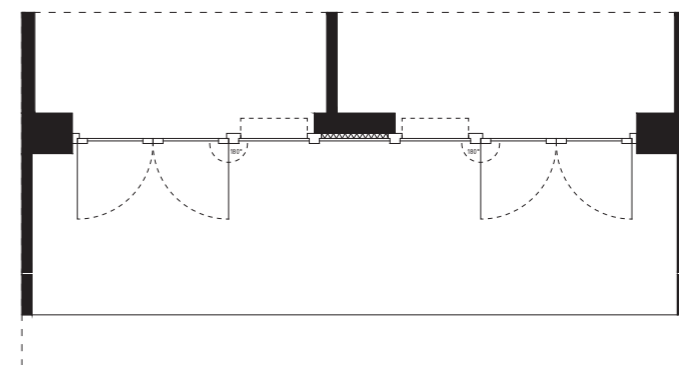
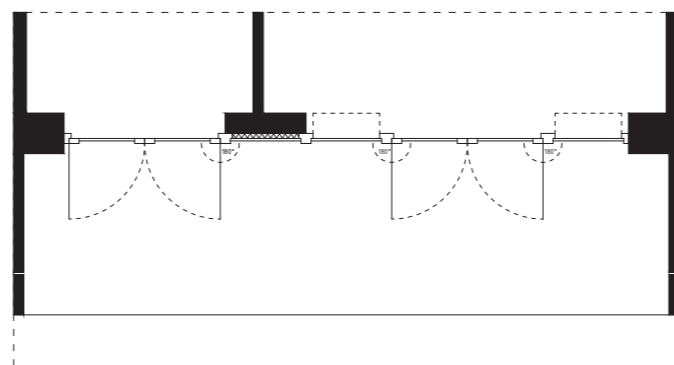
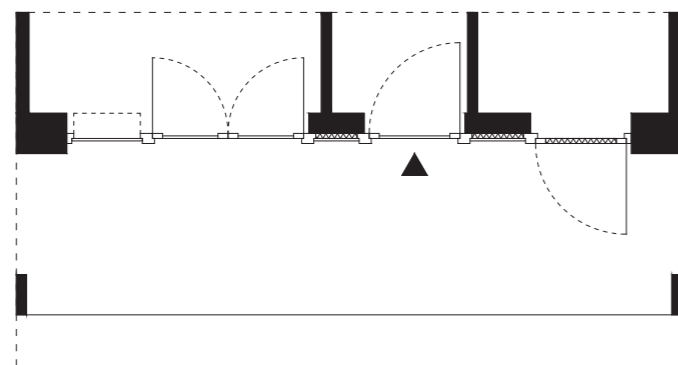
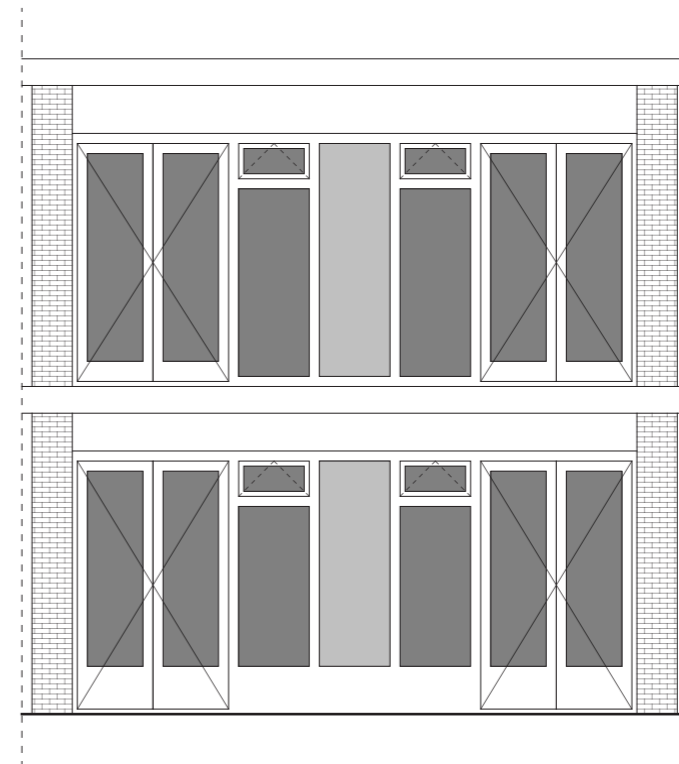
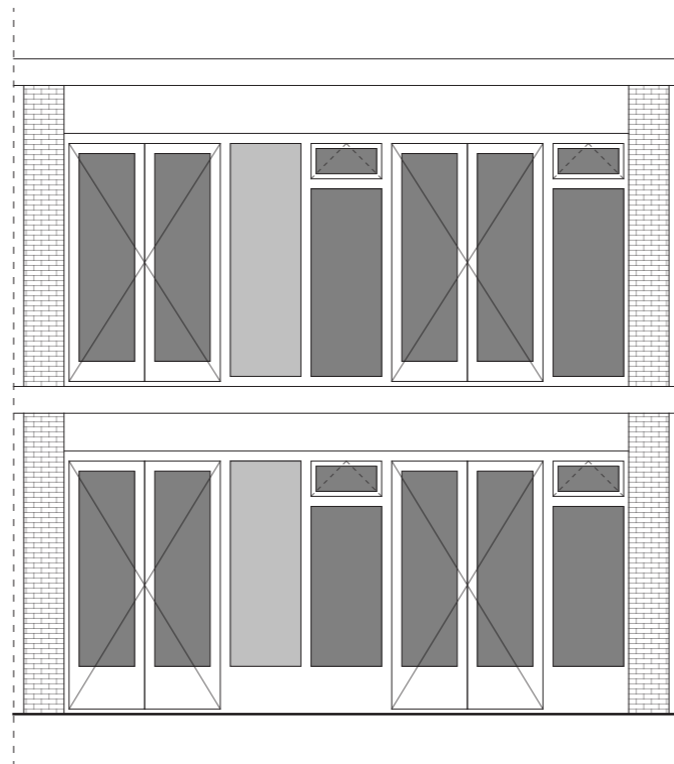
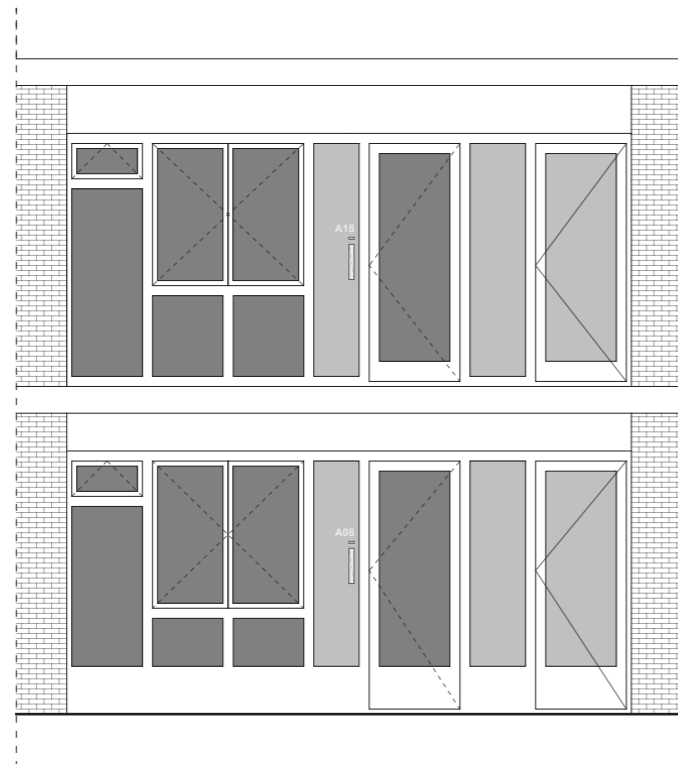
PRINCIPE:
 opening ter plaatse van de corridor heeft dezelfde
 breedte als de galerij = 1400 mm

1200
 1040



5 M

1:50



kozijnen galerij appartement
galerij kant

kozijnen galerij appartement
loggia kant

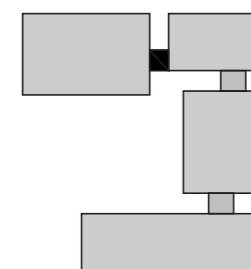
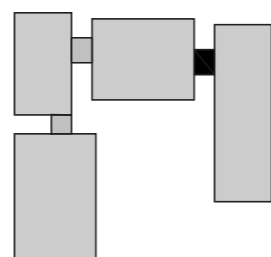
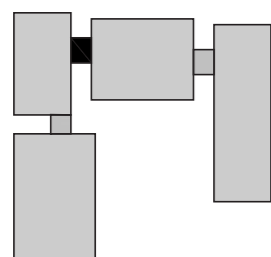
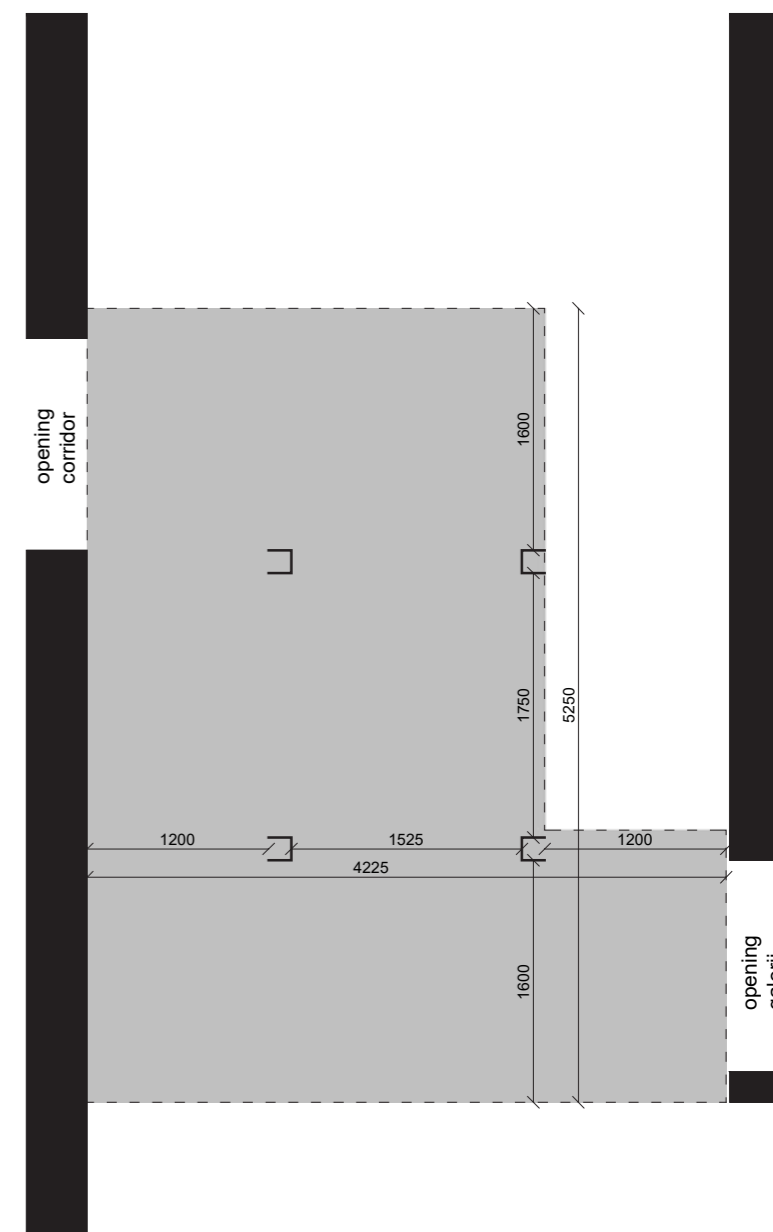
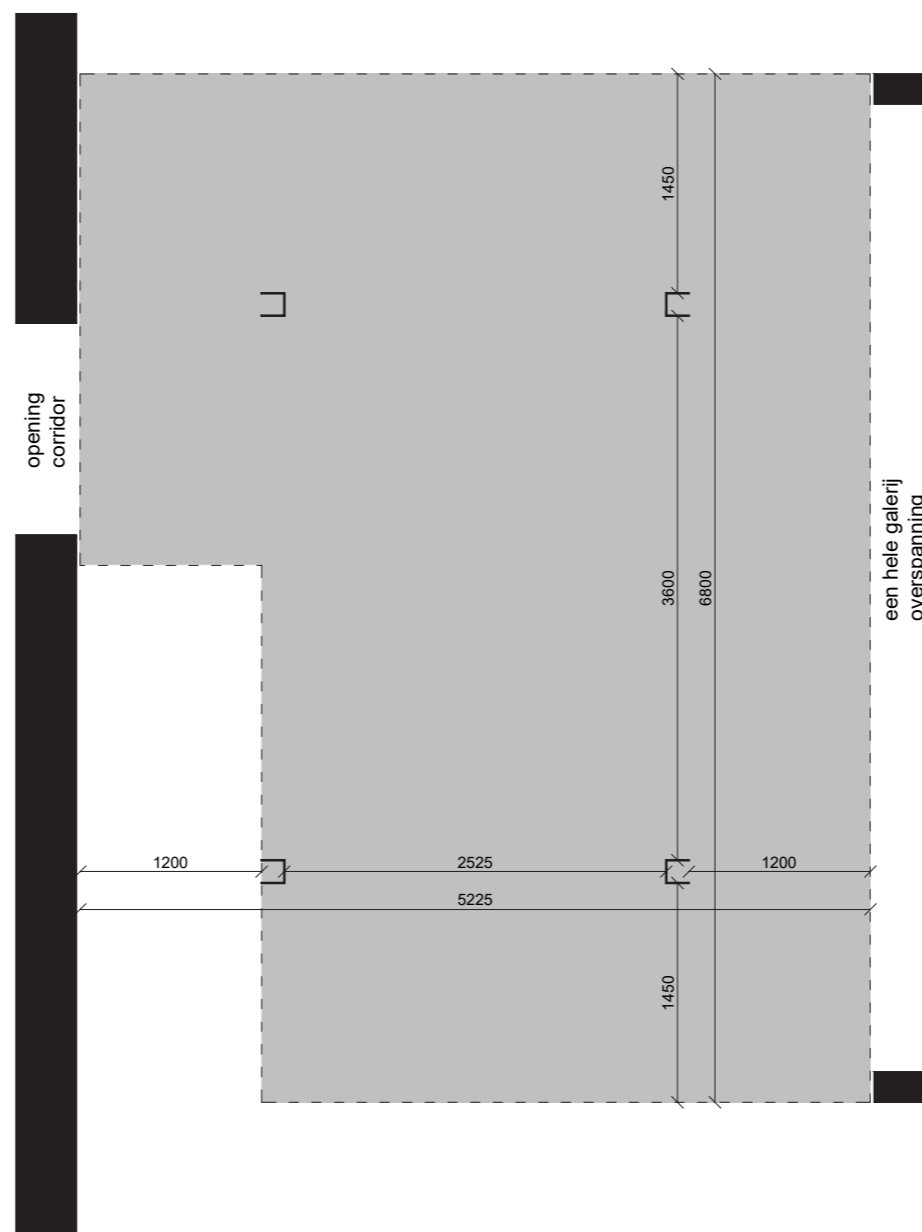
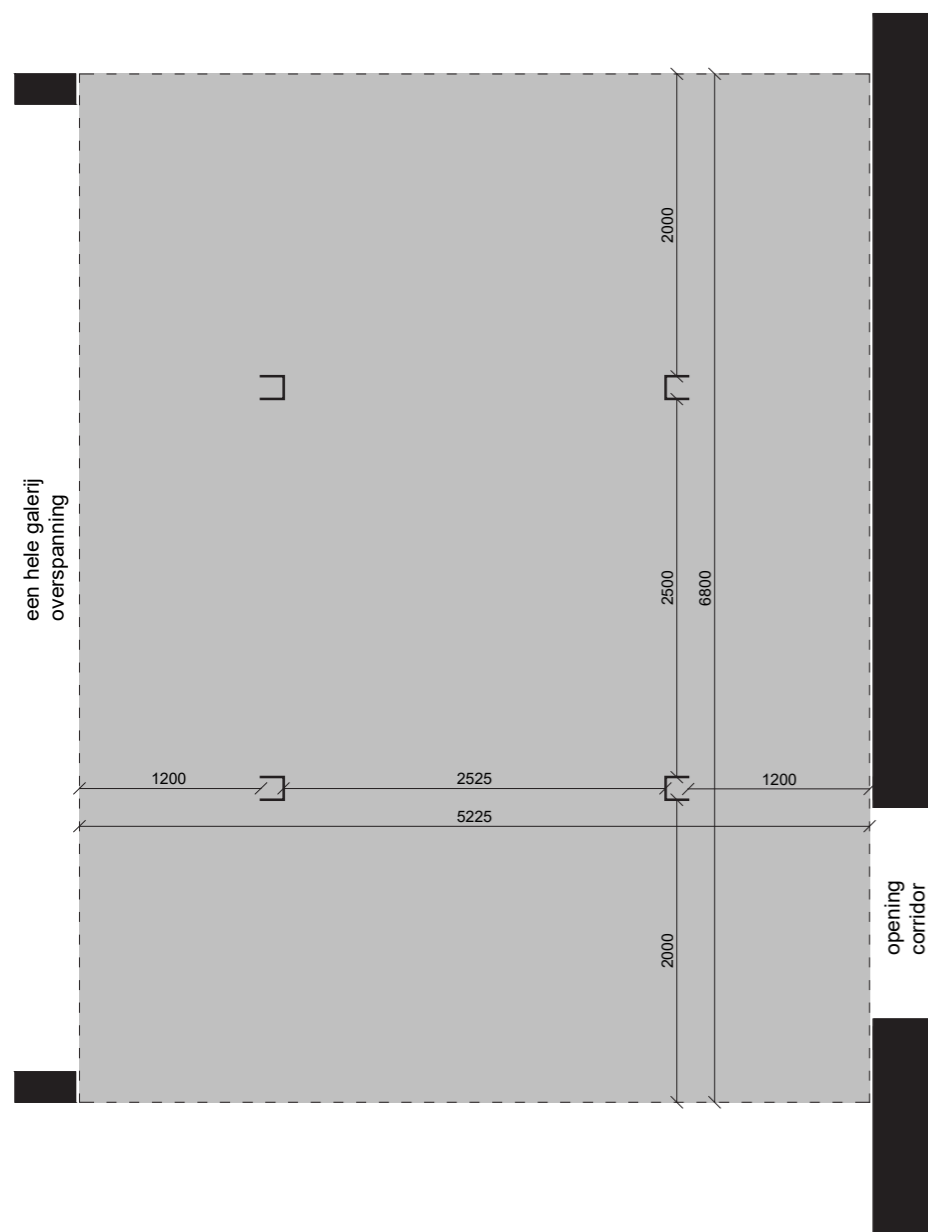
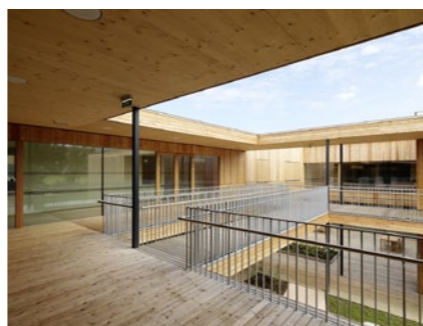
kozijnen corridor appartement
loggia kant



5 M

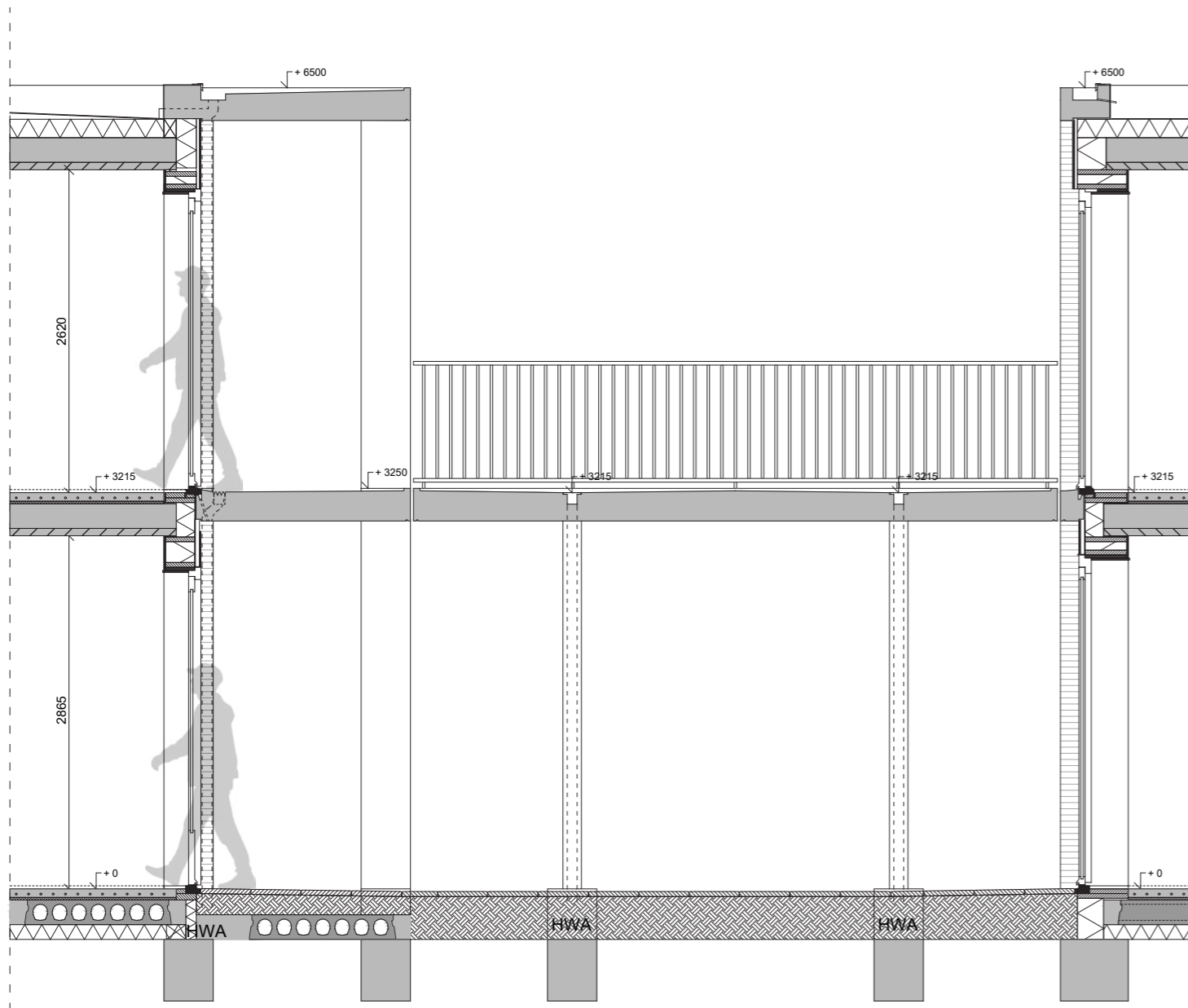
1:75

- bruggen hebben eigen constructie met eenvoudige stalen kolommen
- geen kolommen aan de randen (overstek)
- geen kolom voor een deur of voor een opening naar de galerij
- de middenzone zoveel mogelijk vrijhouden van kolommen (doorgang)
- symmetrie bij het positioneren van kolommen

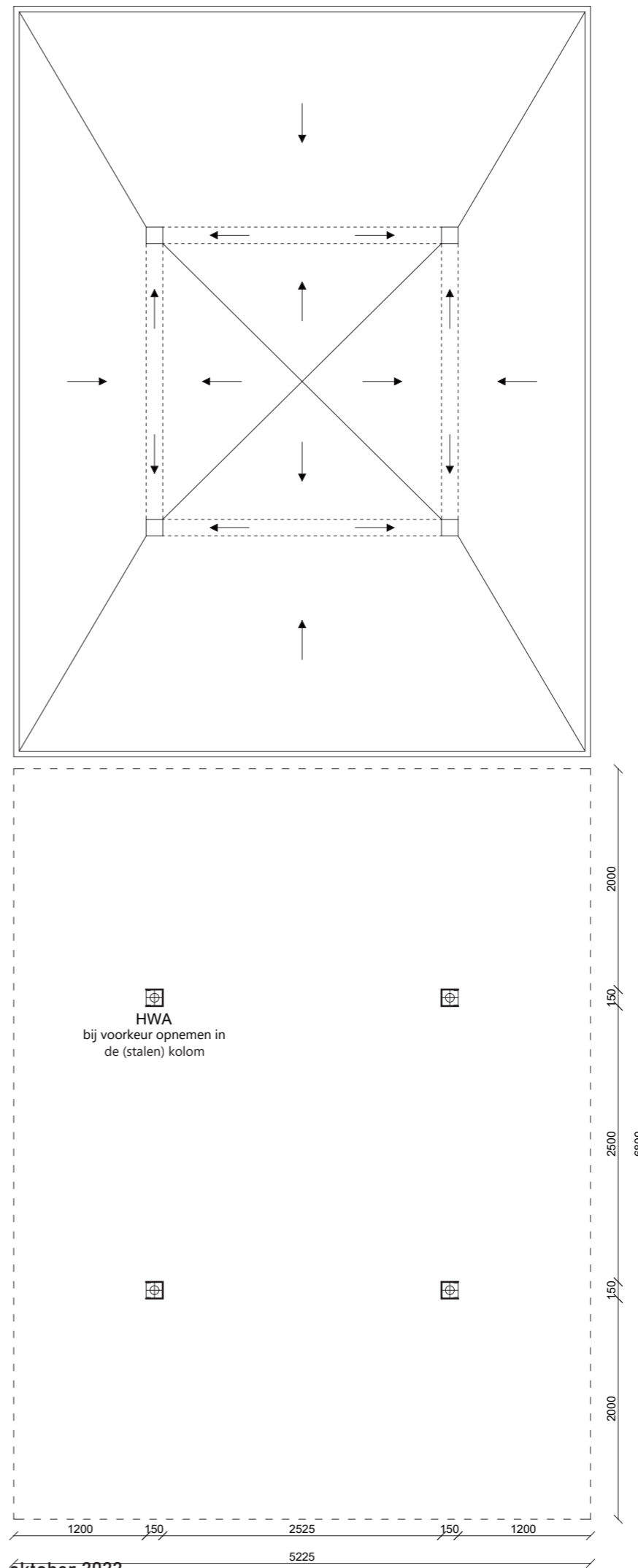
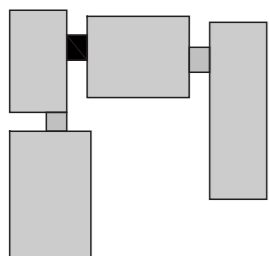


5 M

1:50



OPMERKING:
Elke brug heeft een andere afmeting.





SEPTEMBER 2022

OPDRACHTGEVER:

WOONCOMPAS
DAAN OSSEWAARDE

ONTWERP:

TEAM PAUL DE VROOM & SPUTNIK
HENK BULTSTRA, BERT KAREL DEUTEN, PAUL DE VROOM

BOOMGAARDSSTRAAT 183
3012 XC ROTTERDAM

+31 (0)10 218 14 14
INFO@STUDIOSPUNIK.NL / WWW.STUDIOSPUNIK.NL
INFO@PAULDEVROOM.COM / WWW.PAULDEVROOM.COM

Memo

Aan : Gemeente Albrandswaard
Van : Wooncompas
Betreft : communicatie omwonenden, 53 woningen Dorpsdijk-Vogelbuurt
Datum : 4 april 2022

1. Inleiding

Met betrekking tot plan Dorpsdijk-Vogelbuurt in Rhoon is rond de zomer van 2021 overeenstemming bereikt met de gemeente Albrandswaard over het programma en bijbehorend ruimtelijk model. Bij dit plan worden 33 verouderde grondgebonden gezinswoningen gesloopt en worden 53 gelijkvloerse appartementen voor ouderen terug gebouwd. Naast

In het najaar van 2021 is de directe omgeving geïnformeerd over de plannen, met als doel feedback op te halen teneinde (mits proportioneel en mogelijk) in de plannen te verwerken. In dit memo wordt het proces, de inhoud en de uitkomst met betrekking tot de communicatietraject uiteengezet.

2. Aanpak communicatie omwonenden

Gebruikelijk organiseert Wooncompas een inloopbijeenkomst voor omwonenden waarbij plannen via beeldmateriaal worden toegelicht, en bestaat de mogelijkheid tot het stellen van vragen en geven van feedback. Oorspronkelijk was dit voor plan Dorpsdijk-Vogelbuurt ook het voornemen waarbij naast beeldmateriaal ook een maquette zou worden ingezet om het plan te verbeelden. De gemeente is betrokken geweest bij de voorbereidingen.

Vanwege de in oktober/ november 2021 door de overheid ingevoerde Corona beperkingen zijn de plannen gewijzigd. De Corona maatregelen werden gaandeweg strenger, groepen mochten niet ontvangen worden, en omdat Wooncompas geen risico wilde nemen m.b.t. Corona besmettingen is besloten omwonenden te informeren via een informatiebrief inclusief beeldmateriaal. In de brief is de mogelijkheid geboden om individueel een afspraak te maken om het plan te bespreken, vragen te stellen en/of feedback te geven. Uiteraard met de geldende Corona maatregelen zoals 1,5 m1 afstand en mondkapje. De informatiebrief is als bijlage toegevoegd.

Aanvullend kan gemeld worden dat voortgang en planinhoud per kwartaal wordt besproken en afgestemd met onze bewonerscommissie Rhoon.

3. Reacties omwonenden

Met betrekking tot het ruimtelijk plan zijn geen reacties en/of aanmeldingen van direct omwonenden binnen gekomen.

Eén omwonende, woonachtig aan het Kievietplantsoen en huurder van Wooncompas, heeft telefonisch contact gezocht met de vraag op welke wijze de woningen worden verhuurd en hoe men in aanmerking kan komen voor een woning. Hierop is uitleg gegeven.

Bijlage: informatiebrief omwonenden plan Dorpsdijk-Vogelbuurt Rhoon dd. 19-11-2021

Aan de bewoners van de
Dorpsdijk 169 a t/m z, 195 t/m 207, 14 t/m 234
Mezenstraat 76 t/m 88, 85 t/m 99
Tijsjesdijk 1 t/m 19
Leeuwerikstraat 2 t/m 8, 1 t/m 7
Kievitsplantsoen 14 t/m 24, 3 t/m 7
RHOON

Datum	kenmerk	onderwerp	behandeld door
19 november 2021	Dorpsdijk	Informatie project Dorpsdijk	Ida

Beste omwonenden van de Dorpsdijk,

Onze 33 gezinswoningen aan de Dorpsdijk, Vinkstraat, Spechtstraat en Kievitsstraat voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Wij hebben daarom besloten om de woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. In deze brief leest u meer over onze plannen.

Nieuwbouw met 53 appartementen

Op de plek waar nu nog de verouderde gezinswoningen staan, komen vier aan elkaar gekoppelde gebouwen. Deze gebouwen hebben twee verdiepingen en een plat dak. Hierdoor is de bouwhoogte minder hoog dan de huidige woningen. In dit gebouw komen in totaal 53 gelijkvloerse sociale huurappartementen; 30 tweekamerappartementen en 23 driekamerappartementen. Alle appartementen vallen binnen de sociale huurgrens. Het (groene) binnenterrein moeten we nog verder uitwerken. Voor de nieuwe woningen komen voldoende parkeerplaatsen.

Een eerste indruk

Hieronder ziet u in situatieschets 1 tot en met 3 het gebouw en de inrichting van het terrein vanaf verschillende invalshoeken. De impressiebeelden van schets 1 en 2 kunnen afwijken van de werkelijkheid. Deze tekeningen zijn namelijk nog niet definitief.



Situatieschets 1: vogelvlucht impressie vanaf de Dorpsdijk

Wooncompas | Koningsplein 50 | 2980 AB Ridderkerk | ☎ (0180) 49 49 49 | ✉ info@wooncompas.nl

Postbus 91 | 2980 AB Ridderkerk | IBAN NL81 RABO 0385 4959 00 | BTW NL0027.76.911.B.01 | KvK 24108743



Situatieschets 2: impressie mogelijke inrichting groen binnenterrein



Situatieschets 3: de gebouwen vanaf de bovenkant getekend. Aan de linkerkant ligt de Dorpsdijk en aan de onderkant van de situatieschets de bestaande bebouwing aan de Tijesdijk.

Door te kiezen voor appartementen in plaats van eengezinswoningen kunnen we ons woningaanbod uitbreiden. En dat is gezien het grote woningtekort nu en in de toekomst belangrijk. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de nieuwbouw past in omgeving. Maar ook dat er voldoende ruimte over blijft, bijvoorbeeld om te parkeren. Wij en de gemeente Rhon zijn van mening dat dat met dit plan goed is gelukt. De Welstandscommissie brengt binnenkort nog advies uit over het voorgestelde ontwerp. Eventueel aangepaste impressies delen we graag met u.

Vooruitblik

De huidige woningen verhuren we op dit moment aan tijdelijke huurders. Volgend jaar starten we de bestemmingsplanprocedure op en selecteren we de aannemer. In 2023 hopen we te

kunnen starten met de sloopwerkzaamheden en aansluitend met de nieuwbouw. Uiteraard blijven wij u over de voortgang informeren.

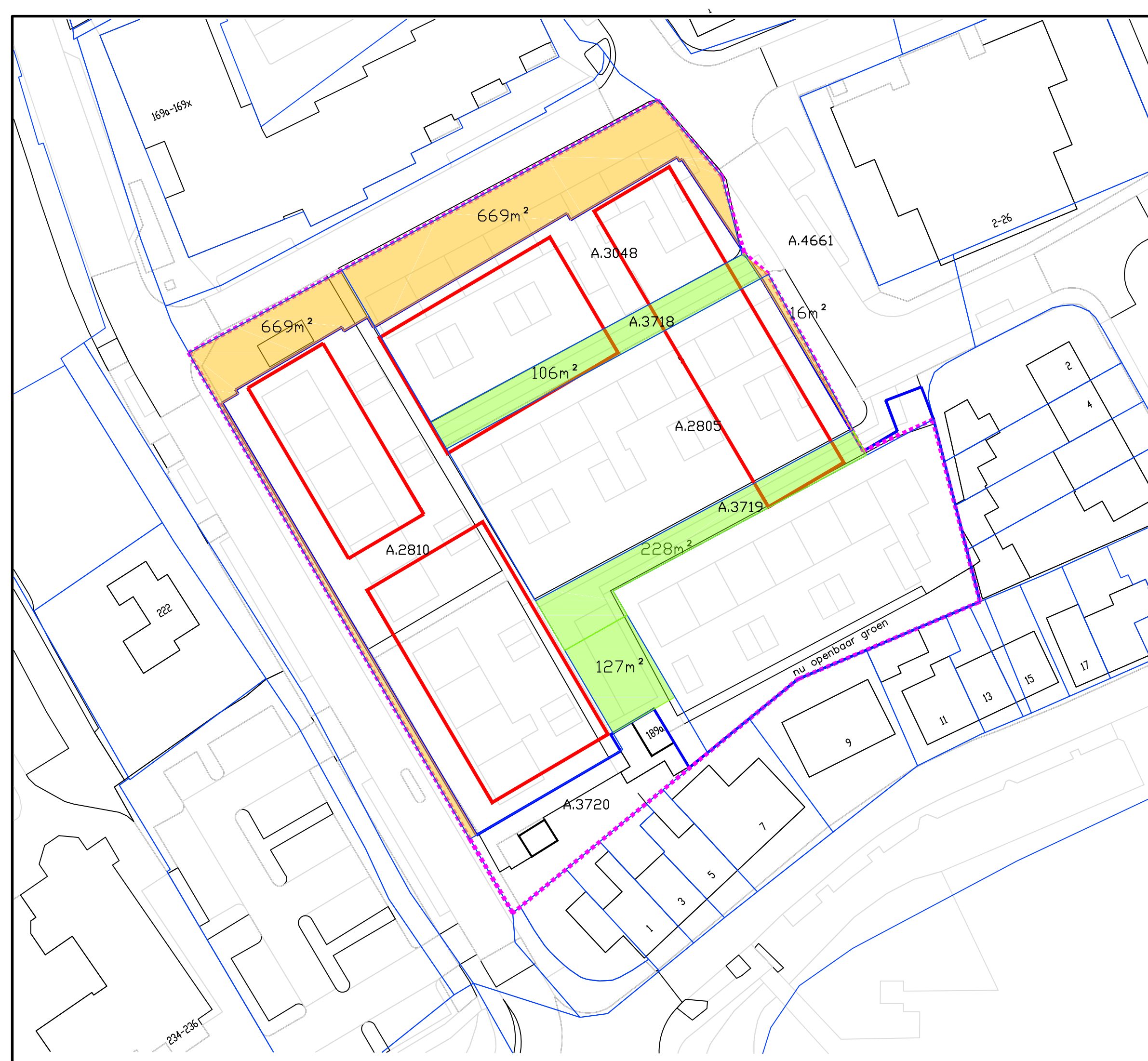
Voor vragen of een afspraak

U kunt de projectontwikkelaar Daan Ossewaarde en mij bellen op telefoonnummer: (0180) 49 49 49 of stuurt u een email naar: info@wooncompas.nl. Wij houden ons aan de Corona-maatregelen. Komt u daarom alleen, draagt u een mondkapje en houdt u 1,5 meter afstand.

Vriendelijke groet,



Laura van Dam
Sociaal projectleider





Legenda

- - - - - bestemmingsplangrens
- Uitgiftegrens
- Nieuwbouw
- kadastrale grens
- A.3048 perceelnummer
- Exploitatiegebied 6202m²

Verkoop

- van gemeente naar Wooncompas
- Gedeelte van perceel RHO.A.3718 ca. 106m²
 - Gedeelte van perceel RHO.A.3719 ca. 228m²
 - Gedeelte van perceel RHO.A.3720 ca. 127m²
 - Totaal ca. 461m²
- van Wooncompas naar gemeente
- Gedeelte van perceel RHO.A.2810 ca. 186m²
 - Gedeelte van perceel RHO.A.3048 ca. 444m²
 - Gedeelte van perceel RHO.A.2805 ca. 16m²
 - Totaal ca. 647m²

		Gemeente Albrandswaard Postbus 1000 3160 GA Rhoon	
VOGELBUURT VERKOOPTOKENING			
Tekeningsnummer: A-RZ-01-70		Bestandsnaam: BESTANDSNAAM	
Schaal :SCHAAL	Afm :A3	Datum: 13-10-2022	Besteknr : .
Gemaakt : MDB	Goedgekeurd : MDB	Projectnr : 427321	