



Voorstel herontwikkeling locatie Palsgraaf

14-03-2022

De afgelopen jaren is er veel gesproken over de herontwikkeling van de locatie Palsgraaf in het centrum van Rhooon dorp.

Verschillende plannen en voorstellen zijn ingediend, er is vaak over gesproken en gesteggeld en heeft inmiddels diverse partijen al veel geld gekost.

Dit alles heeft het tot op heden geleid tot niets.

Erg jammer, want deze mooie rustieke plek in het centrum van Rhooon verdient toch iets beters!

In de Beraad & Advies vergadering van 21 februari 2022 is het laatst voorliggende plan van Kavel Vastgoed besproken.

Drie bewoners uit de Welsenes buurt hebben namens de wijk hun, eerder schriftelijk ingediende, zorgen en bezwaren tegen dit plan mondeling toegelicht.

Esperanza heeft mede namens de ouderverenigingen OVA, PCOB en de Zonnebloem, het ingediende verzoek om appartementen voor ouderen op deze locatie te realiseren ook mondeling toegelicht.

De uitkomst van deze vergadering was dat wethouder Ronald Schneider op verzoek van de raad het huidige plan heeft teruggenomen, het plan opnieuw naar de tekentafel moet en het college met een ander voorstel naar de raad moet komen.

De volgende patstelling is een feit.

De afgelopen periode hebben wij diverse gesprekken gevoerd met o.a. bewoners Welsenes buurt, direct betrokkenen, raadsleden, projectontwikkelaar en grondeigenaar X.

Uit deze gesprekken hebben wij heel kort samengevat de volgende conclusie getrokken:

- vanuit de omwonenden is geen bezwaar tegen bebouwing mits de nieuwbouw binnen door hen vastgestelde kaders en randvoorwaarden valt, ten behoeve van: veiligheid (zowel verkeers- als bouwveiligheid, dit laatste ten opzichte van niet onderheide woningen), parkeerdruk en woonplezier (denkend aan privacy, waarde woningen, dorpskarakter);
- er is voldoende draagvlak om appartementen voor ouderen te realiseren;
- X en de projectontwikkelaar zijn bereid om voor zover (financieel) mogelijk mee te werken aan een aangepast voorstel.

Gebaseerd op deze conclusie hebben wij ons voorstel onder de naam **“Welseneshof”** voor de herontwikkeling van de locatie Palsgraaf samengesteld.

Stappenplan:

1) Draagvlak creëren

In eerste instantie zullen de bewoners van de Welsenes buurt, de overige direct betrokkenen en de afgevaardigde raadsleden van de politieke partijen het voorstel moeten beoordelen en instemming voor dit voorstel moeten geven.

2) College en raad

Blijkt dat het geval, dan zal het nieuwe college en de gemeenteraad zeker m.b.t. de sociale woningbouw er een beslissing over moeten nemen.

3) Haalbaarheid

Is dat het geval, dan kan het breed gedragen voorstel voorgelegd worden aan Jelle van der Maat én de projectontwikkelaar met de vraag of dit voorstel voor hen zowel technisch als ook financieel haalbaar is.

4) Kavel uitwerken plan

Vervolgens kan de projectontwikkelaar gevraagd worden, op basis van het breed gedragen voorstel, een nieuw plan te maken.



Kaders en randvoorwaarden

14-03-2022

Gemeente:

- Bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013
- Wijziging bijlage 2: Maximale hoogte van 15 meter toegestaan mits
- Beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum 2016 Randvoorwaarden bebouwing

Bewoners Welsenes buurt:

- Maximale nok hoogte 9 meter, 2 lagen met kap.
Gerekend vanaf huidige trottoir niveau in de Maasstraat. Dit in verband met de, in het laatste plan getekende, trap;
- Bouwvorm: afgestemd op de wijk en met een dorps karakter;
- Zo min mogelijk inbreuk op de privacy: geen uitstekende balkons richting tuinen/woningen Maasstraat, Pieter de Raedtstraat en Jacob van Rijsoordstraat;
- Geen in- en uitritten parkeergarage(s) gesitueerd in de smalle Maasstraat in verband met de verkeersveiligheid en extra parkeer- en verkeersdruk;
Het trafo-huis maakt deze situatie nog eens extra gevaarlijk!
- Geen vermindering van bestaande parkeerplaatsen (door huidige plan vermindering van 8-16 plekken);
- Hanteren van minstens 1,2 Crow-norm, om verergering van parkeerproblematiek te voorkomen;
- In de Maasstraat langs het complex een veilig trottoir, zonder belemmering door parkeerplaatsen (ten minste 1,2 meter breed, ook ter hoogte van het trafo-huis).
Goed begaanbaar voor mensen met een kinderwagen, rollator, scootmobiel, etc.;
- Geen trap in de doorgang vanuit de Maasstraat richting de Dorpsdijk, maar een getrapte bouwvorm in doorgang met daarnaast een licht aflopende vlakke doorgang/wandelpad behouden zoals in de huidige situatie (beter begaanbaar voor fietsers, ouderen etc.);
- Behoud/herplaatsing van de bomen;
- Het bouwplan mag niet tot waardevermindering van de woningen leiden;
- Vooraf moeten duidelijk afspraken gemaakt worden rondom eventuele schade ten gevolge van de bouw.



Voorstel Welseneshof

14-03-2022

Algemeen:

Het in 2020 door Kavel Vastgoed gepresenteerde plan is in grote lijnen als leidraad aangehouden voor dit voorstel. Zo zijn onder andere de contouren van het terrein, de minimale afstanden tot bestaande bebouwing en de noodzakelijke vrije doorgang tussen beide complexen overgenomen.

Tevens is er van uitgegaan dat de vier garages in de Maasstraat blijven gehandhaafd. In het voorstel zijn de kaders en randvoorwaarden van de gemeente en de bezwaren van de bewoners van de Welseneshof buurt zo veel mogelijk meegenomen.

Waarom appartementen voor ouderen:

- Eenzaamheid tegengaan door; vergroting van de zelfstandigheid (zelf weer boodschappen kunnen halen door de korte afstand naar de winkels), de betere mogelijkheid tot ontmoeting en verbinding;
- Het Palsgraaf terrein biedt de laatste kans om appartementen voor ouderen in het centrum van Rhon te realiseren;
- Ouderen appartementen creëren doorstroming vanuit een grote eengezinswoning waardoor er weer ruimte voor starters en jonge gezinnen ontstaat;
- Ouderen appartementen betreffen kleinere appartementen, waardoor hetzelfde aantal appartementen ook in een lagere bouwvorm gerealiseerd kan worden;
- Een lagere parkefactor; ouderen in de doelgroep hebben helemaal geen auto, een kleine auto of in ieder geval geen 2^e auto.

Het plan omvat:

2 separate complexen (A en B) met een vrije open doorgang van de Maasstraat in de Welseneshof buurt naar de Dorpsdijk in het centrum.

Complex A (zijde Werkersdijk):

- Koopappartementen;
- Inpandige parkeergarage op de begane grond met in- en uitrit aan de Dorpsdijk;
- Nieuw "Boerderijtje";
- Wellicht nwinkelruimten.

Complex B:

- Sociale- of betaalbare huurappartementen;
- Parkeerplaats (open) naast complex met in- en uitrit aan de Dorpsdijk.

Hoogte complexen A en B:

Maximale nok hoogte: 9 meter (twee lagen met kap) gerekend vanaf trottoir Maasstraat. Dit laatste in verband met niveauverschil tussen Dorpsdijk en Maasstraat.

Hoogte appartementen Dorpsdijk:

Maximale nok hoogte: 12 meter (drie lagen, vierde laag terugspringend) zoals omschreven in beeldkwaliteitsplan (zie bouw de Hooghe Heerlyckheid) of drie lagen met kap.

Zie verder ook bijgaande schets "hoogte complexen"

Rood : 9 meter maximaal

Blauw : 12 meter maximaal

Bouwvorm:

- Afgestemd op de huidige bebouwing van de Welsenes buurt;
- Gebouwd in een dorps karakter;
- Gebaseerd op beeldkwaliteitsplan Rhoon Centrum 2016, Randvoorwaarden bebouwing;
- Geen uitstekende balkons richting Maasstraat (tuinen Jacob van Rijsoordstraat/ Pieter de Raedtstraat en achtertuinen Maasstraat, waardoor er zo min mogelijk inbreuk op de privacy is; bij voorkeur slaapkamers aan deze zijden;
- Rekening houdend met niveauverschil Dorpsdijk en Maasstraat (geen trap in doorgang Maasstraat, maar een getrapte bouw).

Parkeergarage complex A:

- Gesitueerd inpandig op de begane grond;
- In- en uitrit aan de Dorpsdijk met ruime standplaats voor inrijden;
- Aantal parkeerplaatsen: circa 35 plaatsen.

Parkeerplaats complex B

- Gesitueerd naast het complex;
- Open, rondom afgesloten door middel van hekwerk en toegangshek;
- Niet deel uitmakend van de bouwconstructie, dus alleen grondwerk;
- In- en uitrit aan de Dorpsdijk met ruime standplaats voor inrijden (zie verder ook item “toegang parkeerplaats”);
- Aantal parkeerplaatsen: 22 plaatsen (in het definitieve ontwerp zijn wellicht nog enkele extra parkeerplaatsen mogelijk);
- Rekening houdend (regenwater) met niveauverschil Dorpsdijk en Maasstraat

Om de verkeersdruk in de smalle Maasstraat hier niet nog groter en onveiliger te maken zijn de twee in- en uitritten gesitueerd aan de Dorpsdijk.
Zie verder ook bijgaande schets “parkeerplaatsen”

Totaal aantal parkeerplaatsen:

In het plan van 2020 zijn in de Maasstraat nu 8 parkeerplaatsen gesitueerd, maar kwamen door de twee in- en uitritten 5 bestaande plaatsen te vervallen.

Door het verleggen van de twee in- en uitritten naar de Dorpsdijk, kunnen in de Maasstraat 14 extra parkeerplaatsen komen.

Totaal komt het aantal parkeerplaatsen dan op minimaal 71 plaatsen.

Voor soortgelijke complexen (Tweespan en Vierspan en Service Wooncentrum Ghijsseland) ligt de parkeefactor op 0,6.

De CROW norm. voor 70 jaar en ouder is 0,8.

Omdat sommige ouderen in de doelgroep helemaal geen auto en in ieder geval geen 2^e auto hebben zou het aantal parkeerplaatsen voldoende moeten zijn.

Met de toewijzing van de appartementen kan hier ook rekening mee worden gehouden.

Toegang parkeerplaats:

De in- en uitrit tot de parkeerplaats naast complex B is gesitueerd aan de Dorpsdijk.

Op dit moment wordt deze locatie, het Cense terrein, ook als (tijdelijke) parkeerplaats gebruikt.

Bij een definitieve parkeerplaats zal het kruispunt Dorpsdijk/Rijsdijk aangepast moeten worden.

De doorstroom voor verkeer op dit kruispunt is nu ook niet optimaal en zelfs gevaarlijk omdat er vanaf de Rijsdijk door de bocht naar de Dorpsdijk veel te hard gereden wordt.

Een minirotonde op deze plek, waarop gelijk de toegang tot de parkeerplaats is aangesloten, zal een ideale en veilige oplossing zijn ter verbetering van de huidige en toekomstige verkeerssituatie: rijnsnelheden worden automatisch teruggebracht en de doorstroom verloopt via een rotonde vloeiender.

Type appartementen:

- 2 en 3 kamers (verdeling nader te bepalen);
- Levensloopbestendig;
- In overleg met gemeente;

Doelgroep (indien mogelijk):

- Ouderen vanaf bijvoorbeeld 70 jaar
- Voorrang voor ouderen die een grote eengezinswoning achterlaten (dit in verband met doorstroming / woningbehoefte)
- Voorrang voor ouderen zonder auto (opnemen in koop/huurcontract)

Aantal appartementen:

Het aantal appartementen voor ouderen in beide complexen zal door de projectontwikkelaar bepaald worden.

Globale inschatting gebaseerd op het plan van 2020:

Complex A: circa 35 appartementen

Complex B: circa 27 appartementen

Nieuw “Boerderijtje”:

Het zou prachtig zijn als het Boerderijtje wat jarenlang gebruikt is als ontmoetingsruimte voor ouderen terug zou komen op de begane grond van complex A.

Momenteel wordt een kleine ruimte op de begane grond van het pand X gebruikt. Deze ruimte is eigenlijk te klein. Er kunnen geen verschillende activiteiten naast elkaar plaatsvinden. Ook is er geen invalide toilet.

Het “Boerderijtje” kan dan als ontmoetingsruimte voor zowel de bewoners van de Welseneshof als ook voor alle ouderen uit Rhoon gebruikt worden.

Vanuit de overheid zijn er, bij nieuwbouw, subsidies voor centrale ontmoetingsruimten mogelijk.

Tezamen met de eerdere toezegging die X heeft gedaan in een eerder plan zou hier een prachtig “Boerderijtje” gerealiseerd kunnen worden.

Daktuin:

Wellicht kan op het dak van de inpandige parkeerplaats in complex A nog een daktuin gerealiseerd worden.

Trottoir Maasstraat:

In de Maasstraat langs het complex wordt een veilig trottoir gecreëerd, zonder belemmering van parkeerplaatsen (ten minste 1,2 meter breed, ook ter hoogte van het trafo-huis).

Het trottoir zal goed begaanbaar zijn voor mensen met een kinderwagen, rollator, scootmobiel, etc.

Bestaande parkeerplaatsen:

De parkeerdruk in de Maasstraat is nu al erg hoog.

De bestaande parkeerplaatsen die de bewoners nu gebruiken moeten daarom gehandhaafd blijven.

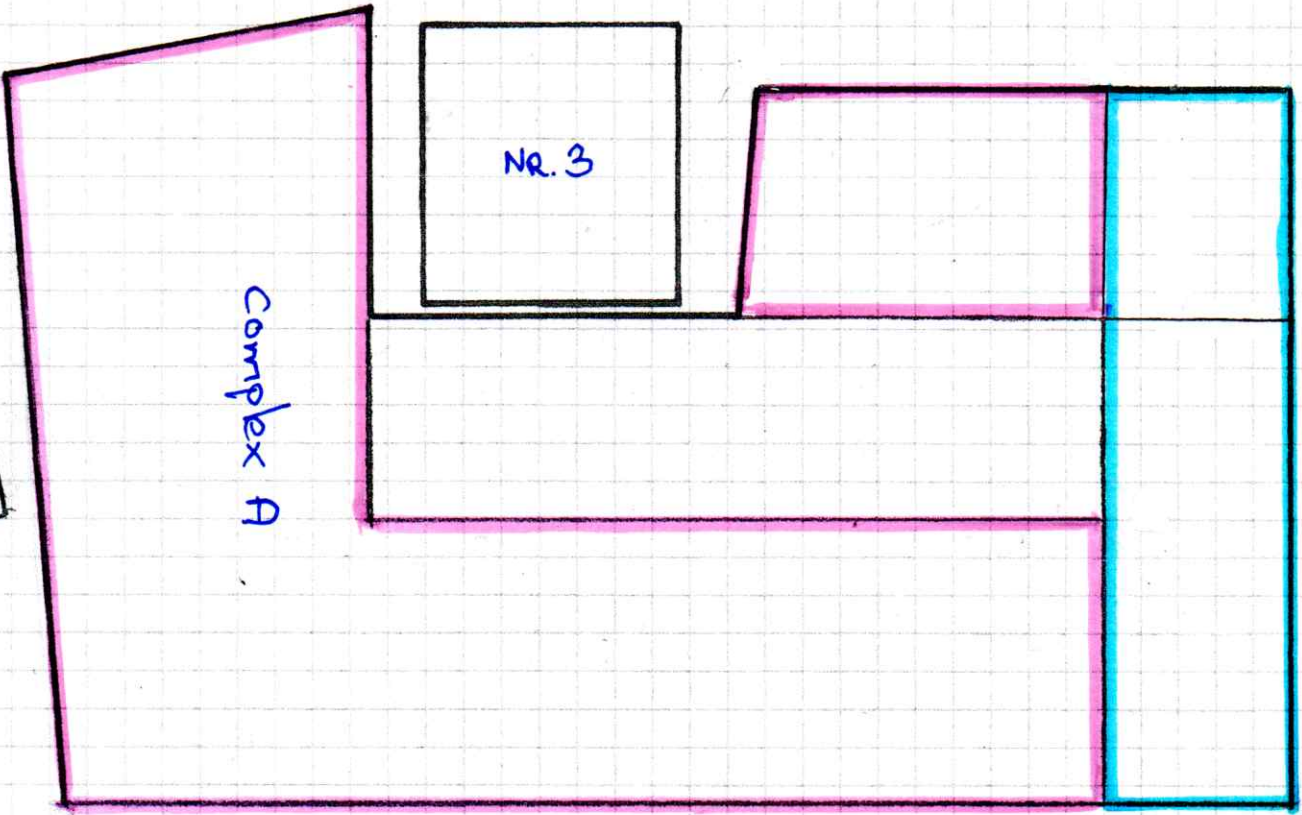
Kruispunt ‘Primera’:

Het kruispunt Maasstraat, Werkersdijk en Julianastraat is vooral voor overstekende kinderen en gezinnen die fietsend naar de Julianaschool gaan erg gevaarlijk.

Bij de herontwikkeling zal dit probleem gelijk aangepakt dienen te worden.

Werkersdijk

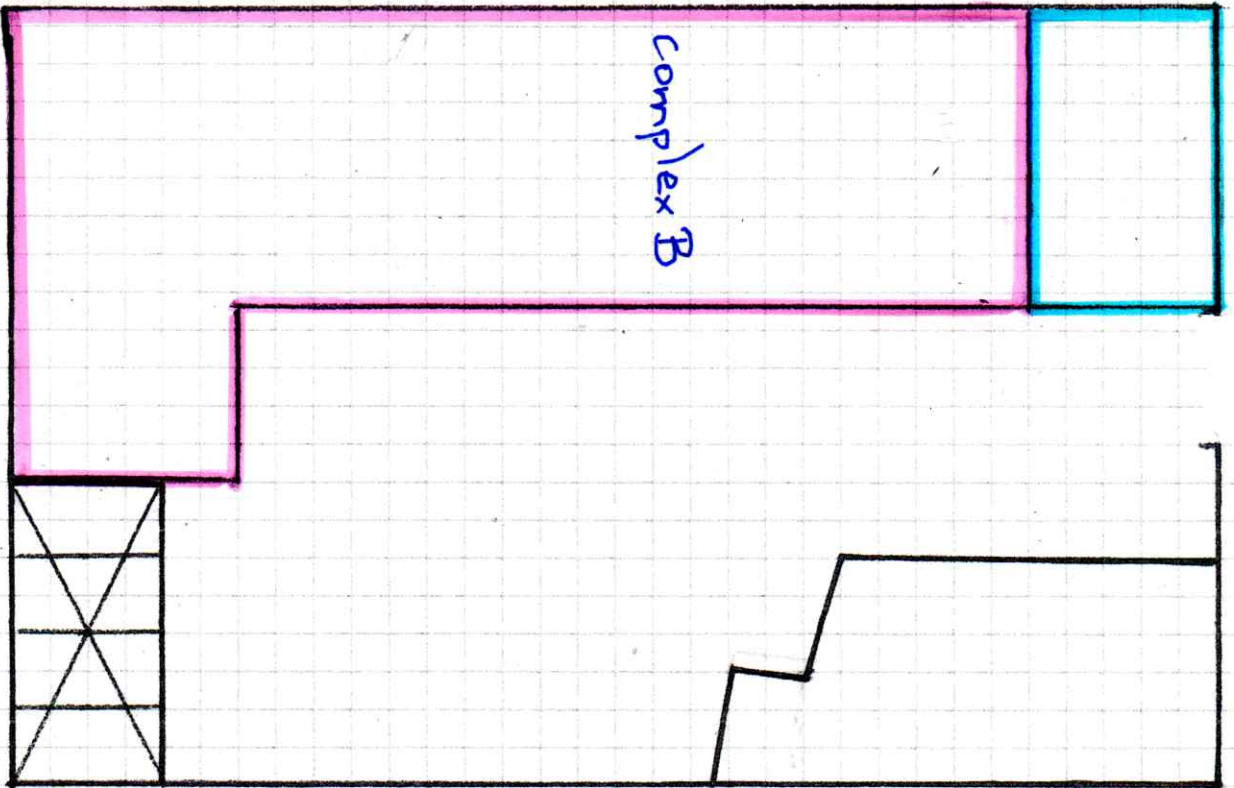
Hooge complexen



Dorpsdijk

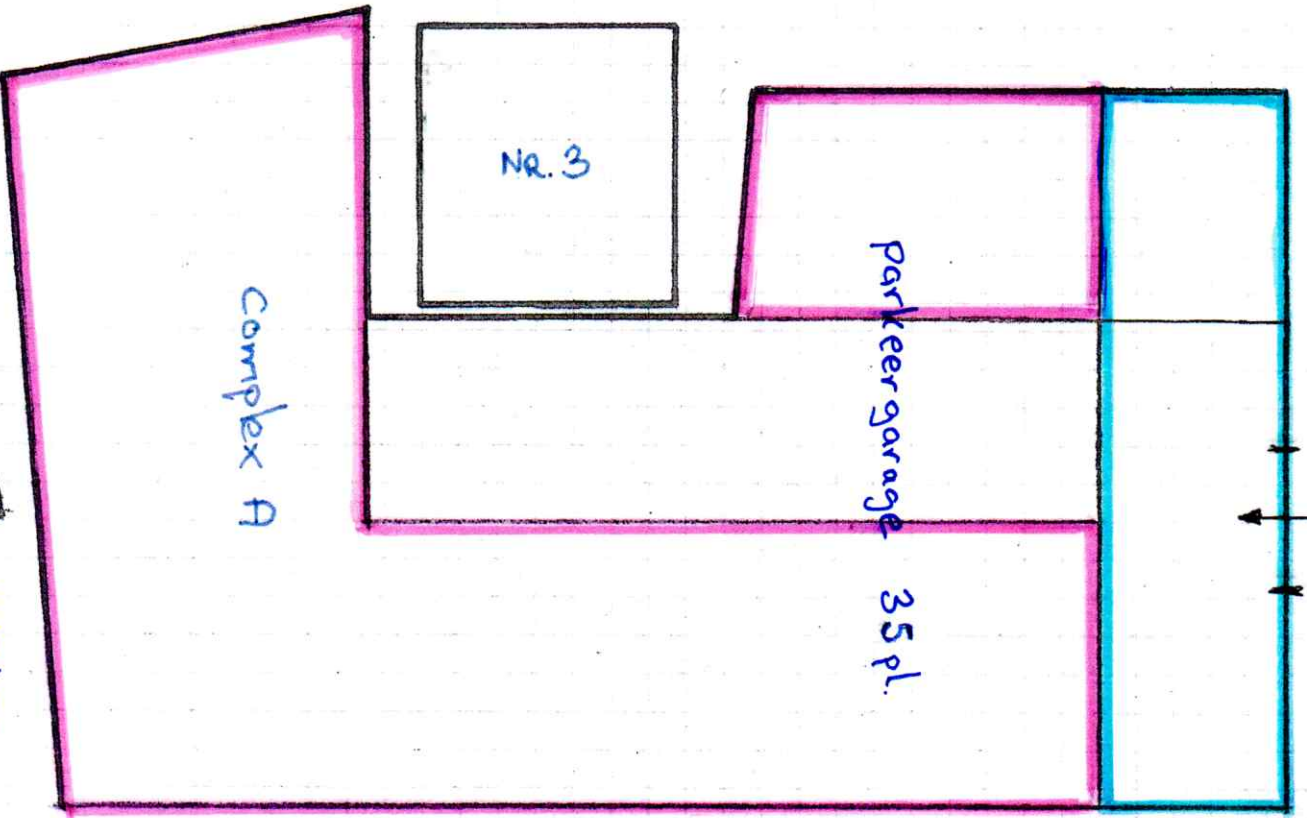
Maasstraat

Complex B



voorstel
WELSENESHOF

Werkersdijk

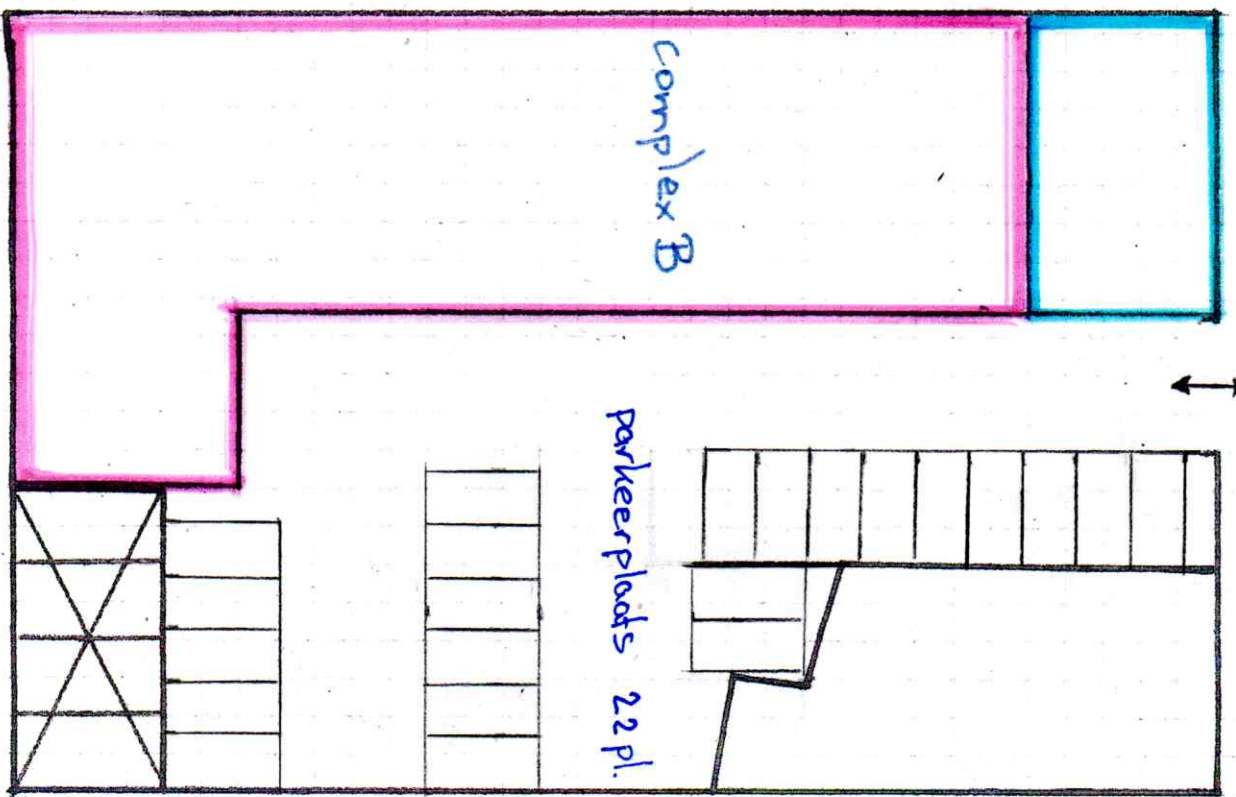


Parkeerplaatsen



overige parkeerplaatsen 14 pl.

parkeerplaats



Maasstraat

voorstel
WELSENESHOF



Grootste verschillen met plan Kavel Vastgoed

14-03-2022

Appartementen voor ouderen:

- Kleinere appartementen
- Daardoor voor ongeveer hetzelfde aantal appartementen minder hoog bouwen mogelijk
- Gunstiger CROW parkeernorm

Hoogte complexen:

- Maximale nok hoogte 9 meter (2 lagen met kap)
- Alleen Dorpsdijk maximale nok hoogte 12 meter (3 lagen met terug liggende 4^e laag of 3 lagen met kap)

In- en uitritten parkeren:

- Gesitueerd aan de Dorpsdijk
- Aanpassing kruispunt Rijsdijk – Dorpsdijk nodig
Kruispunt is nu ook al gevaarlijk en zeker niet optimaal

Parkeren complex B:

Geen inpandige parkeergarage maar een naast het complex gesitueerde open parkeerplaats voorzien van hekwerk en toegangshek.

Maakt geen deel meer uit van de bouwconstructie waardoor de bouwkosten voor complex B aanzienlijk lager worden.

Dit maakt wellicht een lagere huurprijs voor de appartementen in complex B mogelijk.