BRUKON BEHEER B.V.
VASTGOEDONTWIKKELING

GEBROEDERS Blokland
samen in ontwikkeling en bouw

November 2019

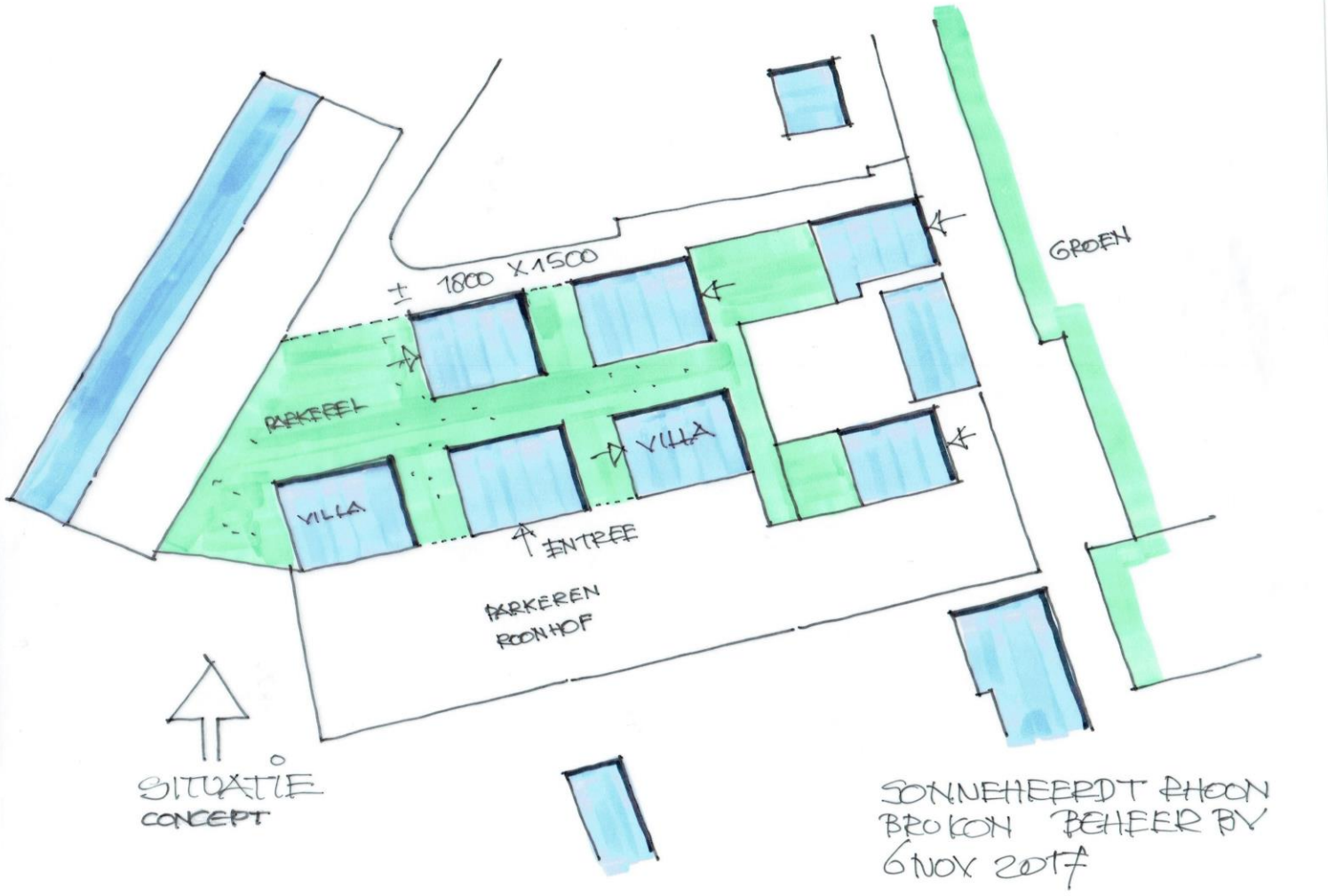
Projectinformatie “SONNEHEERDT”

Bestaande situatie Sonneheerdt Rhoon

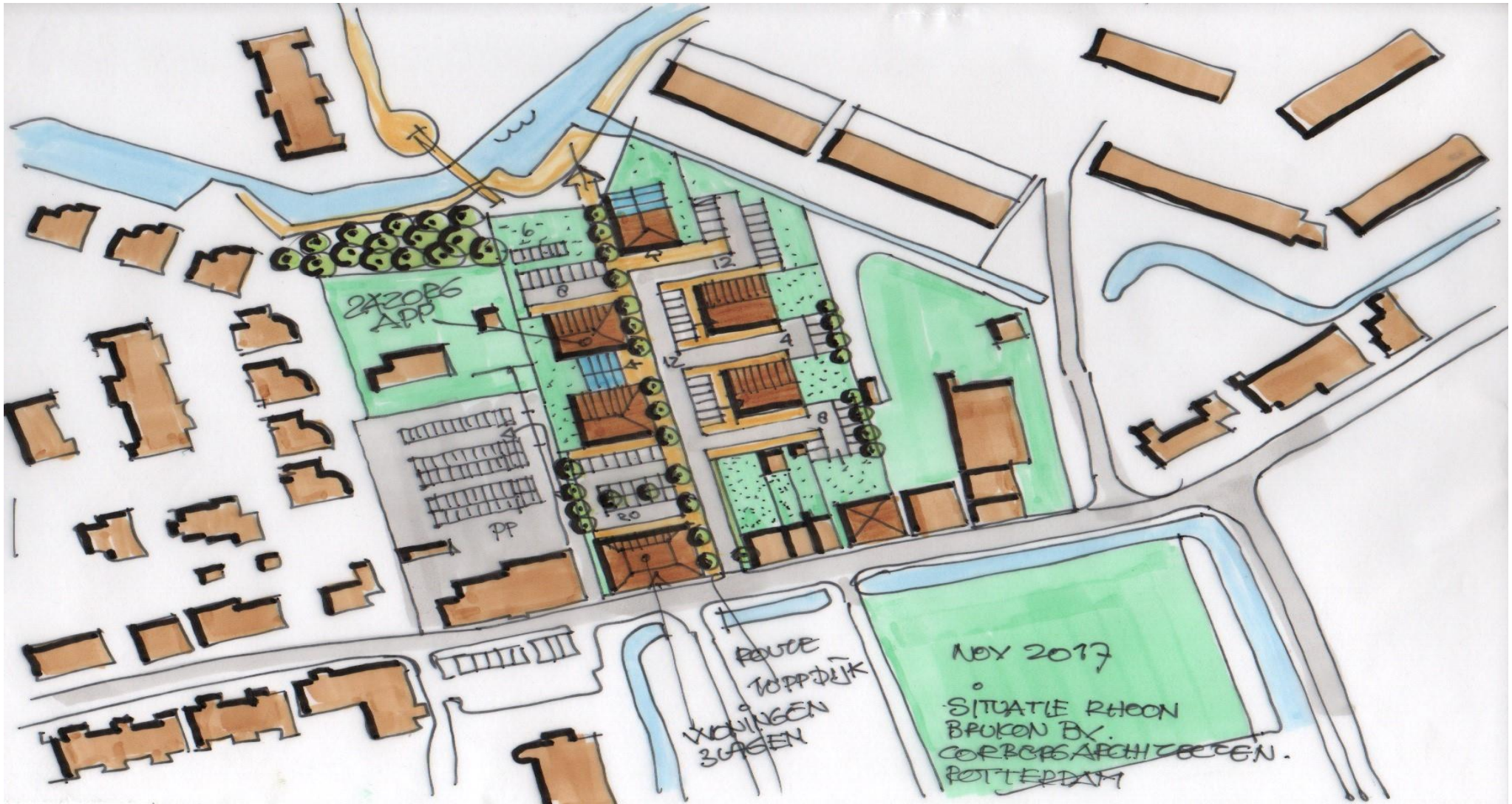
Foto’s bestaande toestand waarop de slechte huidige staat van de panden is te zien.

Oktober 2017: ontwikkelaars Brukon Beheer BV en gebroeders Blokland verwerven het voormalige woonzorgcentrum inclusief het voormalige parochiehuis aan de Dorpsdijk 30 en de bungalow aan de Dorpsdijk 40.

November 2017: Eerste planoverleg met afdeling Stedenbouw. Stedenbouw adviseert het bestaande parkeerterrein mee te ontwikkelen, de lintbebouwing aan de Dorpsdijk te herstellen middels een bebouwing en een zichtlijn cq looproute naar de achterliggende wijk te realiseren.

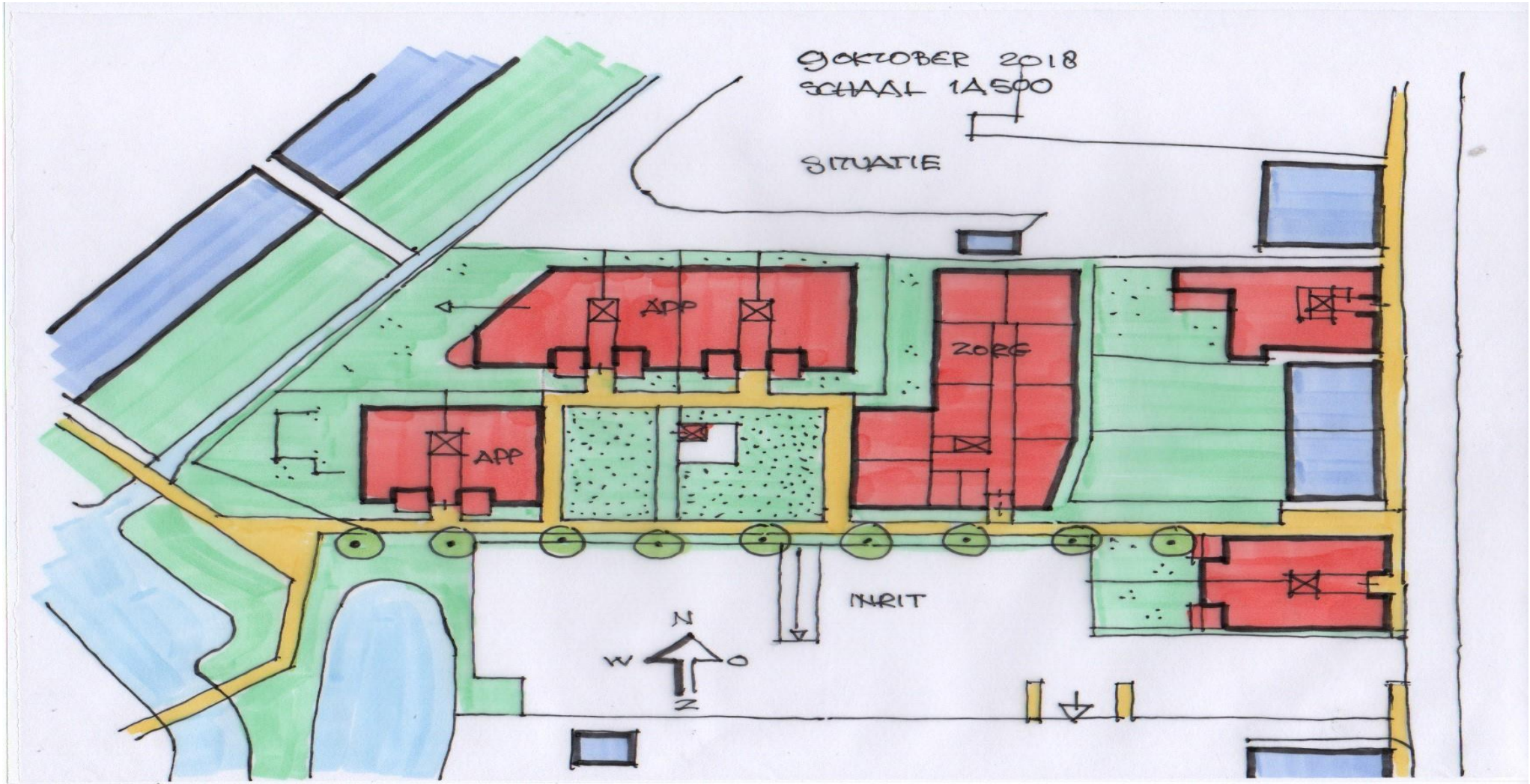


November 2017: Eerste nieuwe stedenbouwkundige opzet, hof principe, lintbebouwing Dorpsdijk herstellen, bestaande parkeerterrein meegenomen in de ontwikkeling.

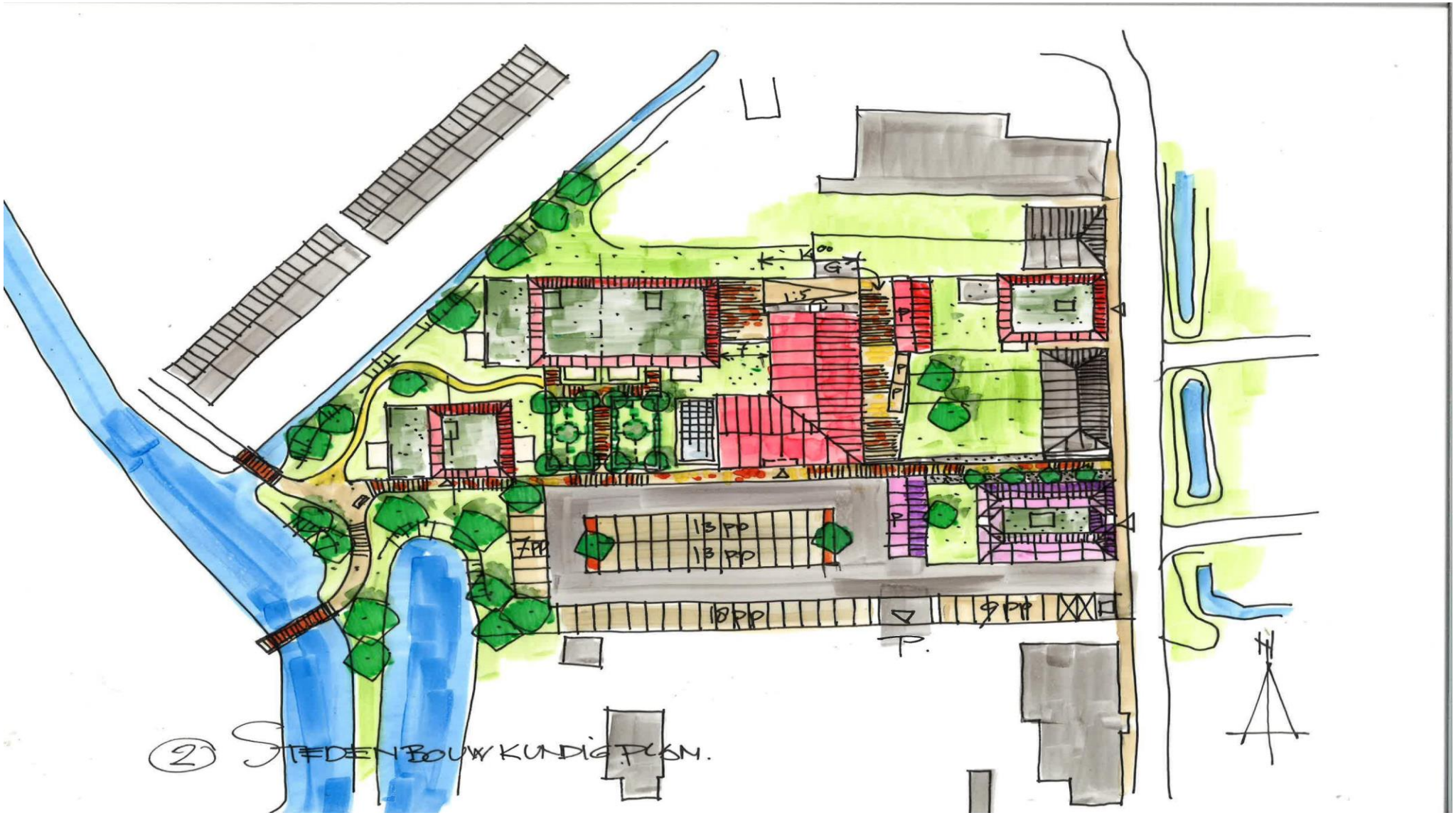


- December 2017 tot Februari 2018: Diverse stedenbouwkundige varianten besproken met Stedenbouw
- Februari 2018: Opmerkingen Stedenbouw op planvorming geven aan dat er nog geen consensus is met hetgeen Stedenbouw voor ogen heeft.
- Maart 2018: Principe akkoord Stedenbouw, een concept startovereenkomst wordt opgesteld.

- April 2018: Informeel overleg met Stichting van het Kasteel, met Ad Janssen van het Wapen van Rhoon en bewoners Dorpsdijk 42A.
- Juli 2018: Wethouder geeft aan dat de bestaande parkeerplaats geen optie is om mee ontwikkeld te worden. Hierdoor zullen er nieuwe plannen ontworpen moeten worden op eigen terrein met de consequentie dat dit alleen mogelijk is met een ondergrondse parkeergarage.



Oktober 2018 tot februari 2019: Stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons ingeschakeld om eerste voorstellen met Stedenbouw te bespreken. Stedenbouw stelt voor om dit concept aan te passen in de vorm van 1 gebouw



April 2019: Akkoord met Stedenbouw over de invulling, 1 gebouw met een woonfunctie en een woonzorgfunctie, parkeren qua norm opgelost op eigen terrein, bestaande parkeerterrein geoptimaliseerd met extra plaatsen. Vastgehouden aan de eerder vastgestelde eisen van stedenbouw om de lintbebouwing aan de Dorpsdijk te herstellen en een looproute te creëren langs het parkeerterrein, hetgeen zowel een veilige looproute als een zichtlijn vanuit de Dorpsdijk oplevert.

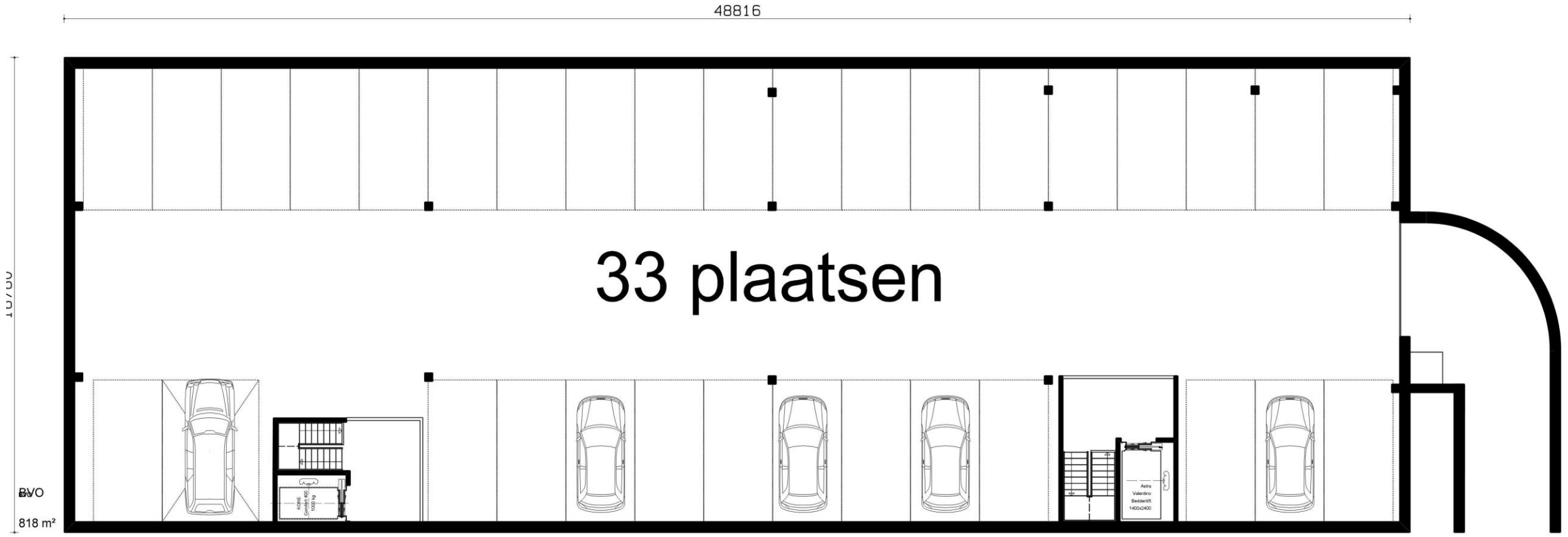
SITUATIE NIVO 0

KUIPER COMPAGNONS

Vogelvlucht perspectief definitieve opzet

Mei 2019: Uitgewerkte planvorming Sonneheerdt
24 zorgappartementen met algemene voorzieningen en 12 appartementen variërend van 110 tot 150 m2.
Het voormalige parochiehuis wordt getransformeerd naar 3 grote appartementen
Het nieuwe pand aan de Dorpsdijk voorziet in 6 appartementen van ca. 115 m2

Op 10 oktober 2019 is er in het kasteel van Rhoon een informatieavond voor buurtbewoners georganiseerd.
Verslagen van gesprekken met zowel belanghebbenden als buurtbewoners volgen hieronder.
De parkeergarage biedt plaats aan 33 auto's, daarnaast nog 16 parkeerplaatsen, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.
Tevens wordt door optimalisatie van het bestaande parkeerterrein de huidige 49 plaatsen verhoogd naar 55 plaatsen.



BRUKON BEHEER B.V.
VASTGOEDONTWIKKELING

DRAAGVLAK ONTWIKKELING DORPSDIJK RHOON

Rotterdam september 2019

Dorpsdijk 63, Stichting Kasteel van Rhoon

Stichting kasteel van Rhoon is eigenaar van het kasteel. Gesproken met bestuurslid Floor van der Kemp, commissaris gebouwen en Cora Nauta, bestuurslid.

Beiden zijn enthousiast over de plannen, de uitstraling van de nieuwbouw, de beeldvorming van de lintbebouwing aan de Dorpsdijk en blij met het feit dat het parkeerplaatsen gehandhaaft blijven, sterker nog dat er meer plaatsen beschikbaar worden.

Dorpsdijk 42, Het wapen van Rhoon

Dorpsdijk 63, Het kasteel van Rhoon

Dorpsdijk 38 kookstudio het Oude Reghthuys

Ad Janssen, meesterkok, uitbater van het Kasteel van Rhoon en eigenaar van het Wapen van Rhoon en kookstudio aan de Dorpsdijk 38 is eveneens zeer content met de ontwikkeling. Hij ziet het als een verrijking van het aanzicht van de Dorpsdijk.

Dorpsdijk 65, Dorpskerk Rhoon, hervormde gemeente

Nico Roobol, voorzitter van het College van Kerkrentmeesters schreef het volgende:

Naar aanleiding van je bezoek op 8 juli hier in ons kantoor in Hoogvliet wil ik graag nog even de volgende reactie/evaluatie geven.
Allereerst dank voor je bezoek en uitleg over jullie plan.

De volgende punten wilde ik graag nog even op papier zetten;

- Er zijn nu 48 vrije parkeerplaatsen die we gebruiken voor de kerk, dat worden er 54 in jullie nieuwe plan.
- Jullie krijgen nog eens extra 33 parkeerplaatsen ondergronds voor de gebruikers.
  We willen hier er zeer nadrukkelijk op wijzen dat onze kerk erg oud is en zeer gevoelig voor het onttrekken van grondwater.
  Hier hebben we over gesproken en jullie zullen dit zeer zorgvuldig en professioneel gaan uitvoeren, zodat we geen schade zullen oplopen aan onze kerk.
  Natuurlijk is het vanzelfsprekend dat de jullie verantwoordelijk zijn voor de evt schade die we hierop zouden kunnen oplopen.
  Dus nogmaals uiterste zorg hierover. We praten over een monumentaal pand, dit geld ook voor de woning waar onze oude kosteres woont en de andere woningen aldaar, en niet te vergeten het kasteel.
- De heipalen zullen niet geslagen worden maar in de grond gedraaid.
  Dit om het scheuren te voorkomen in de nabijgelegen woningen, oa onze woning van de oude kosteres en de kerk.
- Graag zouden we met jullie van gedachte wisselen om evt een ruimte te kopen/huren voor onze kinderoppas en tiener nevendiensten, evt gezamenlijk met de buurtwacht.

Deze punten zijn die middag ter tafel geweest.
Bij deze dus ook nog even op papier/digitaal.

Hoor graag de vorderingen van jullie ambitieuze plan.
En natuurlijk succes gewenst met dit plan.

De oude pastorie Dorpsdijk 36

Mevrouw Annemarie van Es, voormalige kosteres van de kerk, is ook enthousiast over de ontwikkeling, zeker daar zij in de toekomst een ontsluiting in de achtertuin kan realiseren.

Mevrouw van Es hoopt de realisatie nog mee te maken gezien haar respectabele leeftijd.

Dorpsdijk 42a

De familie IJzerdoorn, eigenaren van de woning aan de Dorpsdijk 42a hebben hun woning te koop gezet vanwege verhuizing naar Hillegersberg. Zij vinden de uitstraling van de nieuwbouw mooi passen in de omgeving. Eventuele nieuwe bewoners van de woning kunnen bij de ontwikkelaar informatie ontvangen over de plannen.

Dorpsdijk 28

Deze woning is recent verkocht. Aan de verkopende makelaar de gegevens van de ontwikkelaar doorgegeven zodat de nieuwe eigenaren contact kunnen opnemen voor eventuele vragen over de ontwikkeling.

Dorpsdijk 40 Buurtpreventie Albrandswaard

De heer Hans Huijgen, voorzitter en initiatiefnemer van de buurtpreventie, gehuisvest in de bungalow, is zeer enthousiast over de plannen daar dit alleen de buurt nog meer zal opwaarderen en de oude bebouwing vernieuwd gaat worden. Tevens de mogelijkheid die door Nico Roobol reeds werd aangegeven om 1 appartement te kopen of huren zodat de buurtpreventie daar samen met de kinderopvang van de kerk gehuisvest kan worden en de buurtpreventie op dezelfde wijze kan voortbestaan.

BRUKON BEHEER B.V.
VASTGOEDONTWIKKELING

Verslag Informatieavond planvorming Sonneheerdt Rhoon gehouden op 10 oktober 2019 in het Kasteel van Rhoon Empirezaal vanaf 19.30 uur.

Ontwikkelaars Brukon Beheer BV en Gebroeders Blokland BV hebben ca. 70 omwonenden uitgenodigd om op 10 oktober aanwezig te mogen zijn voor een informatieavond t.b.v. de planvorming voor het voormalig woonzorgcentrum, heden bekend als Villa van Alles, de bungalow, nu in gebruik door de buurtpreventie en de voormalige pastorie aan de Dorpsdijk te Rhoon.

Er waren ca. 40 personen aanwezig, voornamelijk bewoners van de woningen aan de Baljuw en Dorpsdijk.

Dhr. T. Kraamer, architect en tevens projectleider heeft de huidige plannen in de vorm van 3D beelden gepresenteerd en toegelicht middels een projectie op scherm. Na de presentatie zijn de belangstellenden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen over de planvorming.

Vraag: Hoe gaan jullie om met het gevaar dat vele historische panden in de directe omgeving niet op palen gefundeerd zijn en eventueel schade kunnen oplopen door het realiseren van de ondergrondse parkeergarage?

Antwoord: Wij zullen daar zeer zorgvuldig mee om gaan. Echter, wij zijn nog in de ontwerpfase en tevens nog in overleg met de gemeente. Zodra het plan in verdere fase is zullen hiervoor experts ingeschakeld worden om deze zeer gevoelige zaken uiterst zorgvuldig te berekenen.

Vraag: Waarom worden hier geen sociale huurwoningen gebouwd?

Antwoord: Ten eerste zijn wij ontwikkelaars, huurwoningen worden vooral gerealiseerd door woningcorporaties. Daarnaast is het een feit dat wij een dure parkeergarage ondergronds moeten realiseren i.v.m. de parkeernorm op eigen terrein en deze kosten moeten worden gedragen door de verkoop van woningen.

Vraag: Hoe hoog wordt de bebouwing?

Antwoord: de goothoogte wordt, zoals ook in het bestemmingsplan staat aangegeven, 6 m1 en de nokhoogte 9 m1 dus totaal 2 lagen en een kaplaag.

Vraag: Wij willen graag geïnformeerd worden over de stand van dit project en wanneer bepaalde zaken uitgevoerd gaan worden.

Antwoord: Daarvoor is deze informatieavond een eerste stap. Wij zijn nog in de beginfase, de gemeente moet nog instemmen met de planvorming. Wij beloven de omwonenden en overige belangstellenden op de hoogte te houden van de ontwikkelingen door ofwel een website ofwel een nieuwsbrief.

Vraag: De balkons van de appartementen op de noord-west zijde kijken in mijn tuin, kunnen deze balkons niet wat naar achteren geschoven worden.

Antwoord: We zullen dit in het ontwerp bekijken of hier een mogelijkheid is.

Ter afsluiting deelt de ontwikkelaar mede dat bij de uitgang visitekaartjes klaar liggen zodat de aanwezigen te allen tijde contact kunnen zoeken met de projectleider voor vragen en/of opmerkingen.

Zichtlijn Dorpsdijk rechterzijde

Klassieke nieuwbouw aan de Dorpsdijk

Zichtlijn langs looproute

Monumentale gevel voormalig Parochiehuis

Zichtlijn Dorpsdijk richting Rhoon centrum

Impressie zorgvoorziening met ingang naar parkeergarage

Zicht op binnengebied en tuin zorgcentrum

Zicht op zuidgevel appartementen

Zicht op west en zuidgevel appartementen