

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.

Onderbouwing sociale bouw

Samen met de bouw van De heren van Spui 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 starters of gezinnen met kinderen. Ook naar aanleiding van de terugkoppeling van de omwonenden passen sociale woningen hun inziens niet in het wijkbeeld, mede met de ontwikkeling van de Heren van Spui.

Om deze reden, alsmede de beperking van daglichttoetreding bij het ontwikkelen van kleinere appartementen, 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 daglichttoetreding krijgen en er geen buitenruimtes kunnen worden gecreëerd, waardoor er niet aan andere eisen kan worden voldaan. Na meerdere tekeningen eerder te hebben gedeeld met de gemeente waar ook kleinere woningen ingetekend waren die in aantal vierkante meters voldeden aan het bouwen van sociaal, konden deze tegelijkertijd niet aan andere vereisten voldoen. Om deze reden bevat dit plan geen sociale woningen.

d.d. 29 juli 2025