



APPARTEMENTENCOMPLEX MET UITZICHT OP DE POLDER

Plan ontwikkeling Spui Residence te Rhoon

HUIDIGE VS NIEUW SITUATIE

- Drijfveer: kantoorpand past niet meer in bestemmingsplan door ontwikkeling van meerdere woningbouwprojecten in direct omgeving
- Het appartementencomplex heeft de stijl die aansluit op omliggende projecten Hof van Spui en Heren van Spui
 - Aards gemetselde gevel
 - Wit gekeimd metselwerk
 - Donkergekleurde houten kozijnen
 - Leistenen hellende dak

REFERENTIEKADERS



PROJECT VOLDOET AAN BEELDKWALITEITSPLAN

- Het bestaande pand in tact houden, minimale uitbouw aan voor- en polderzijde (zichtrelatie behouden)
- Naastgelegen schuur (bijgebouw) fungeert als bergingen
- Gemeenschappelijk terras bovenop het bijgebouw met uitzicht op polder
- Parkachtig karakter door pand te verbinden met bijgebouw en parkeerplaats middels waardig groenplan en kasseien pad









TAXUS

Haagbeuk

Leilindes

KLIMHORTENSIA

ENTREE

pyrus

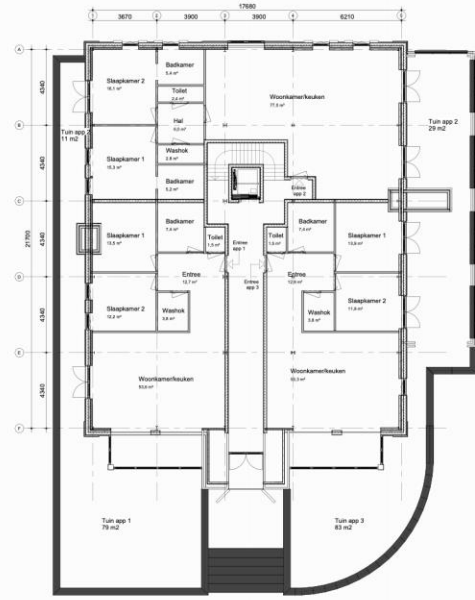
Dolomiet split

INSPIRATION

ONTMOETINGSPLEK



Voorgevel



Begane grond



3D - View 1

Rechtergevel



Eerste verdieping

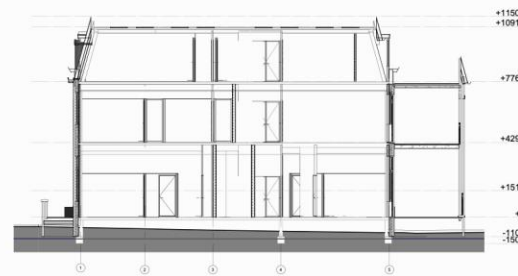


3D view 2

Achtergevel

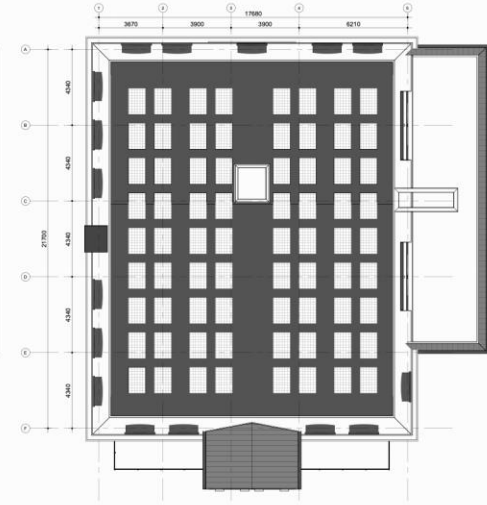


Tweede verdieping

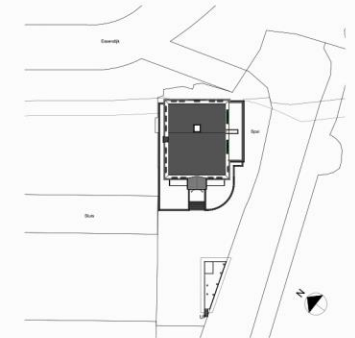


Doorsnede B

Linkergevel



Dak



Situatie 1:500

Kleuren en materialen

Hellend dak 1
Hellend dak 2
Gevel metselwerk
Kozijnen t.p.v. slucwerk
Draaiende delen t.p.v. slucwerk
Kozijnen t.p.v. gevelstenen
Draaiende delen t.p.v. gevelstenen
Schoorsteen
Beglazing
Gevel zint
Lukken
Waterslagen
Goot 1
Goot 2
Wangen dakkapellen
Daken dakkapellen

Leien
Dakpannen
Paassteen
Hardhout
Hardhout
Hardhout
Paassteen
Glas
Belgisch hardsteen
Hardhout
Belgisch hardsteen
hout
Mastgoot zink
Zink

Antraciet
Antraciet
Wit gekleurd
Zwart
Zwart
RAL 7024
RAL 7024
Wit gekleurd
Helder fr++
Antraciet
Antraciet
RAL 9010
Natuur
Natuur

Object informatie

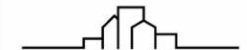
Plaats
Gemeente code
Kadastrale gemeente
Sectie
Sectie nummer
Huidige functie
Beoogde functie
Inhoud
Footprint
BVO
Perceel

Rhoon
Rhoon
Rhoon
C
1568
Kantoor
Wonen
5200 m3
524 m2
1446 m2
1738 m2

Appartementen

Begane grond
Appartement 1
Appartement 2
Appartement 3
1e verdieping
Appartement 4
Appartement 5
Appartement 6
2e verdieping
Appartement 7
Appartement 8

107 m2
132 m2
107 m2
115 m2
131 m2
114 m2
146 m2
170 m2



STUDIO VAN SPULDEN
ONTWERP / ENGINEERING / BEGELEIDING

Revisie

Nr.
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

Batim
24-04-2024

Transformatie Essendijk 2

Nieuw
Essendijk 2
0145
Oudschied
Marco Steenhuis

Nieuwe toestand

Project
Schiedamschenweg
01-12-2021
Formaat
A0
Taal
NED
Tekenaar
MB / TD

Studio van Spelden
Batim de Jonghlaan 18
3743 CB Woerden
016 7000000
www.studiovan-spelden.nl



Vorgevel



Rechtergevel



Achtergevel



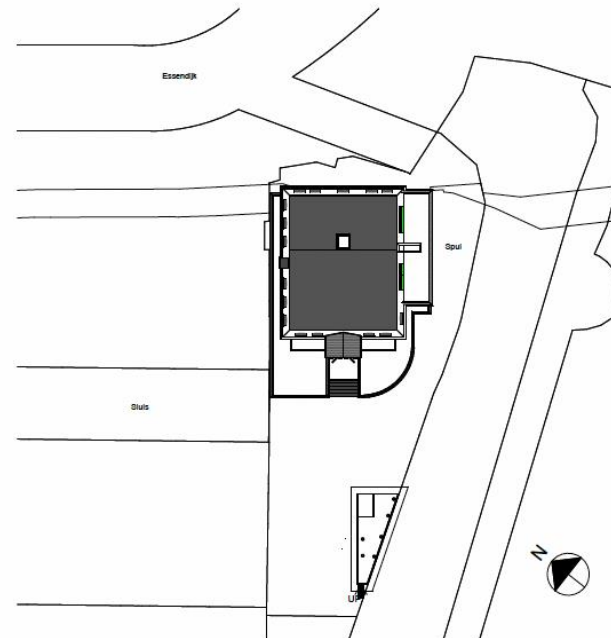
Linkergevel

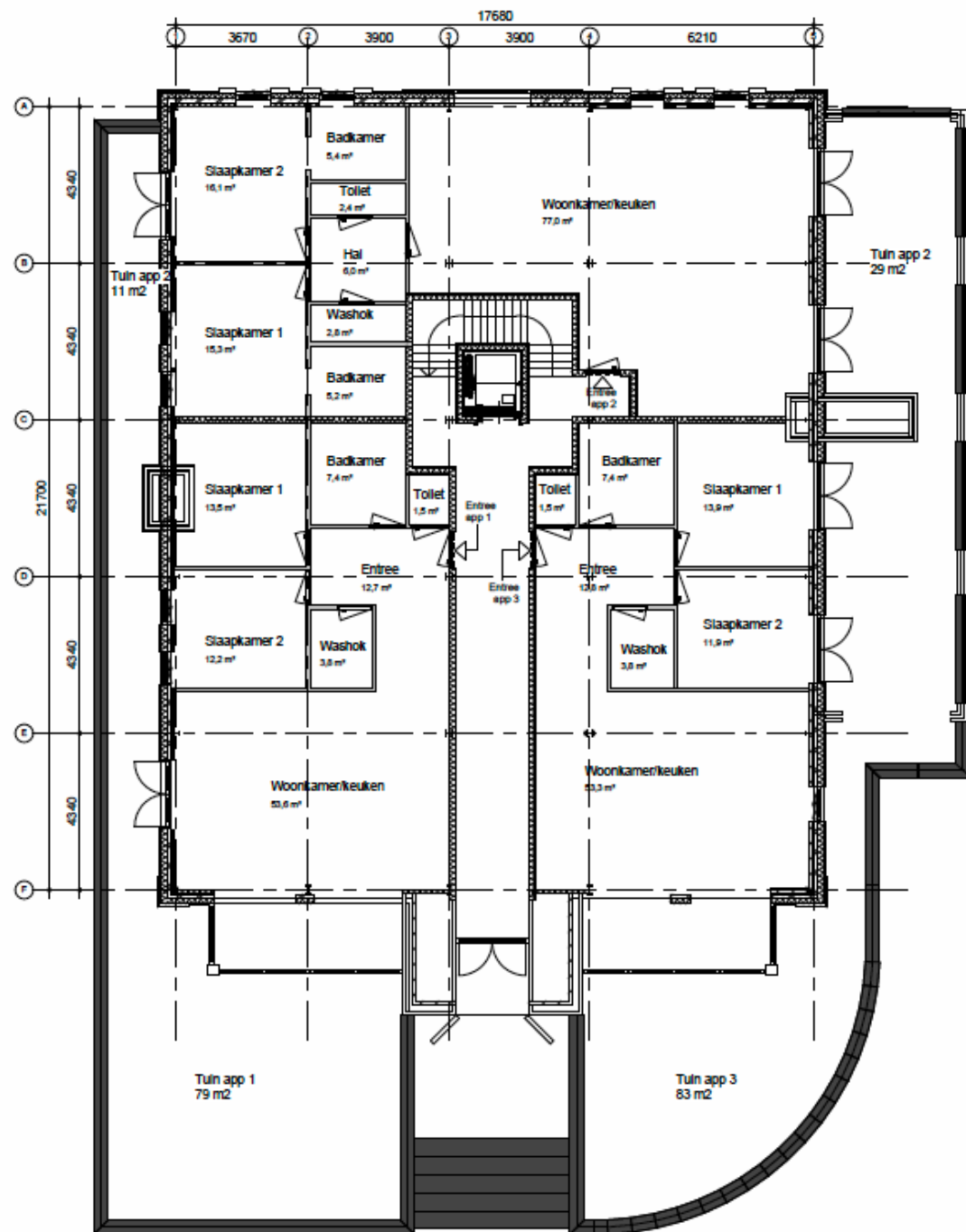
Begane grond



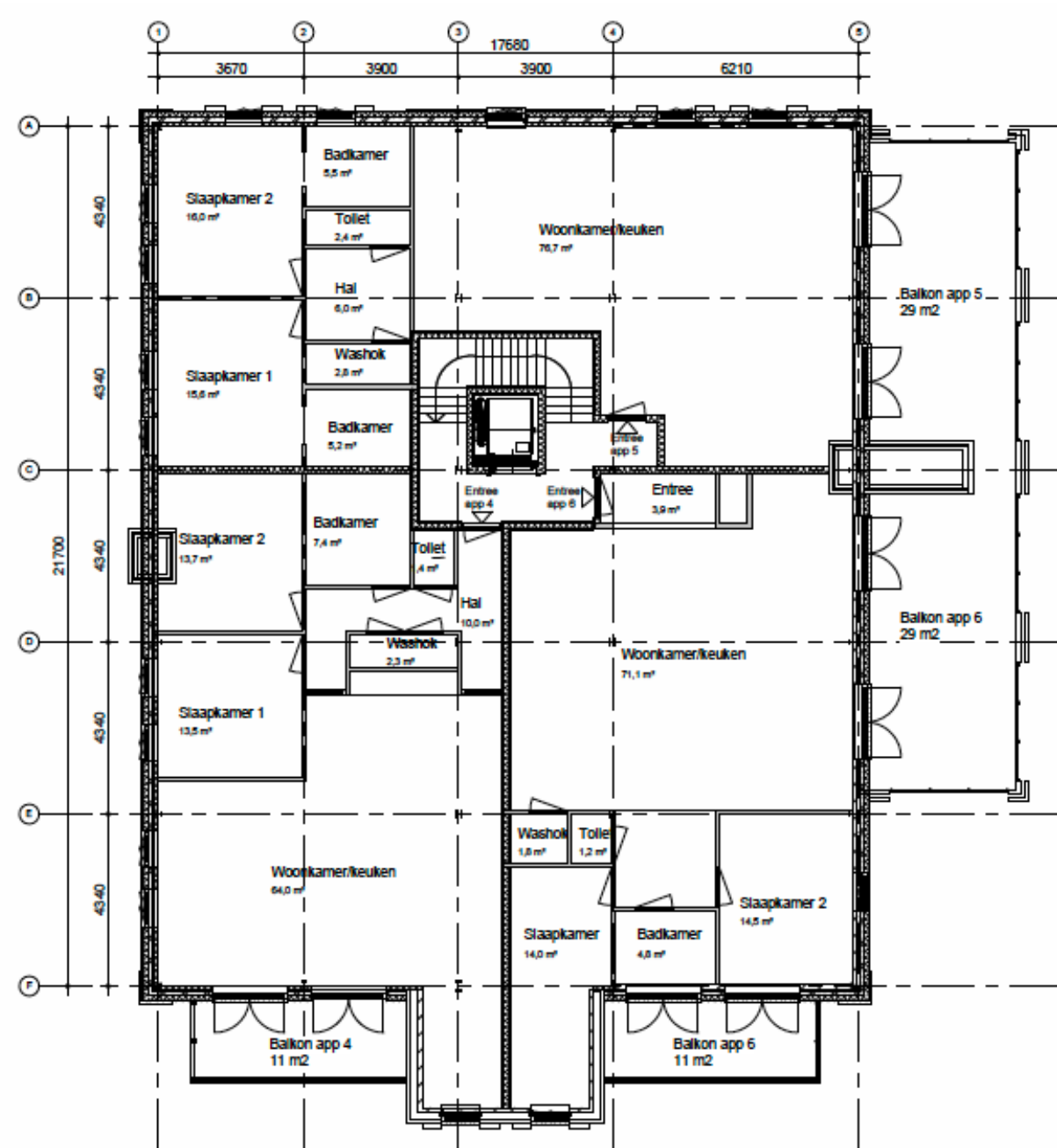
3D - View 1

Dakaanzicht

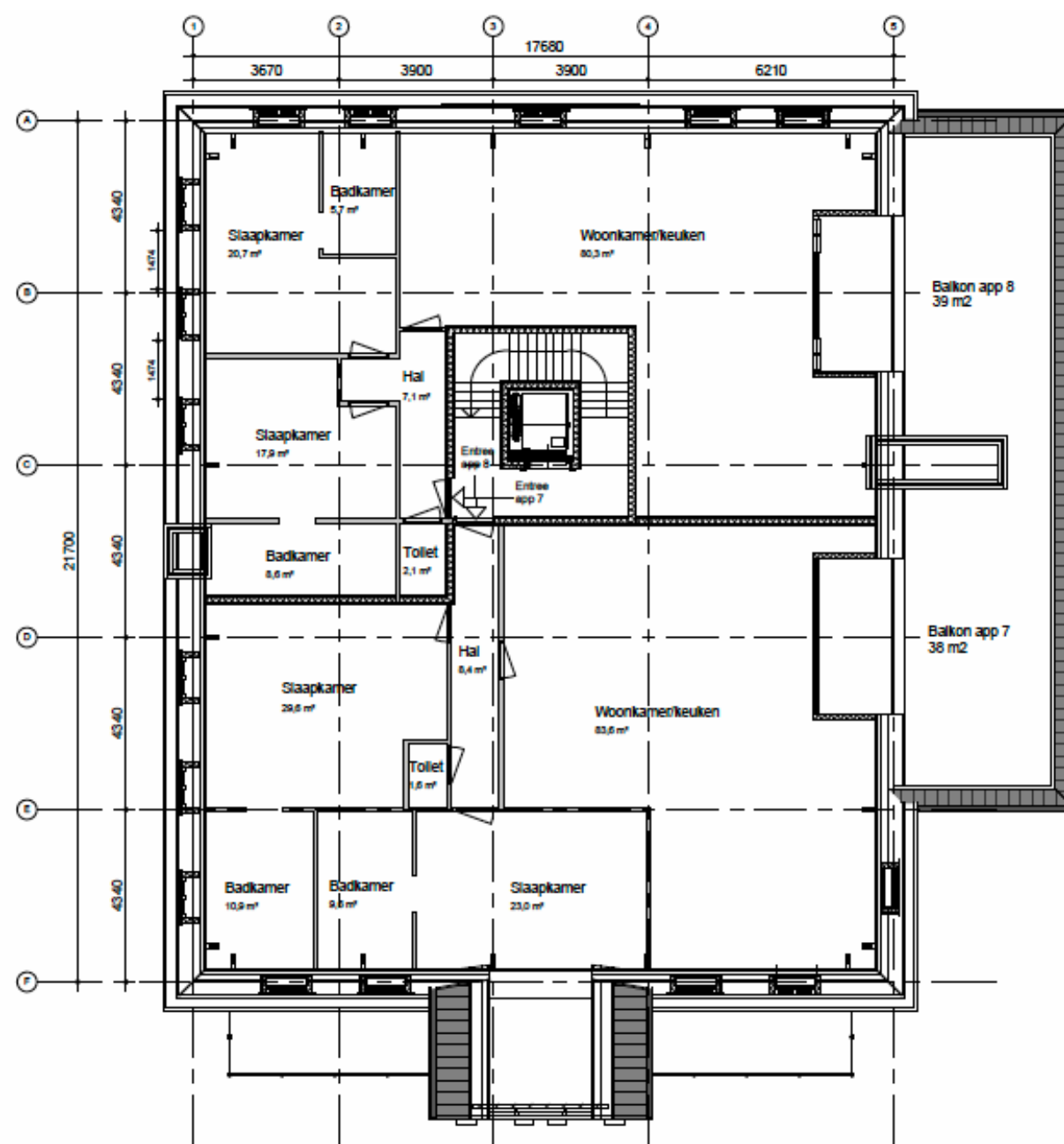




Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

BUITENERF

- 16 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoen aan parkeernormering
- Bergingen voldoen aan fietsnormering
- Extra fietsplaatsen voor bezoekers (zie in groen)
- Centrale bovengrondse afvalcontainer door externe partij welke voldoen aan de vereisten van BAR afvalbeheer
- Buitenerf deels niet verhard i.v.m. waterdoorlating

NORMERINGEN

Auto normering

Functie: 8 koopappartementen, > 100 m²
Locatie: Buiten bebouwde kom
Norm: 1,8 parkeerplaatsen + 0,2 (bezoekersaandeel) = 2 per woning
Berekening: $2 \times 8 = 16$ parkeerplaatsen vereist

Er zijn 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein conform de maatvoering van NEN-2443.

Fietsen normering

Functie: Appartement (met fietsenberging)
Locatie: Buiten bebouwde kom
Norm: 2,5 fietsen per woning
Berekening: $1,75 \text{ m}^2 \times 2,5 = 4,375 \text{ m}^2$ vereiste ruimte

Er is voor elk appartement een individuele berging gerealiseerd op eigen terrein van 5 m² of groter. Het Bouwbesluit 2012 geeft als minimumnorm 1,75 m² per fiets,

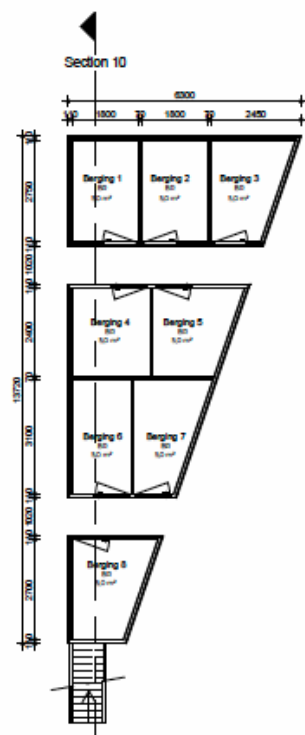


1 | Vooraanzicht - Berging
1 : 100

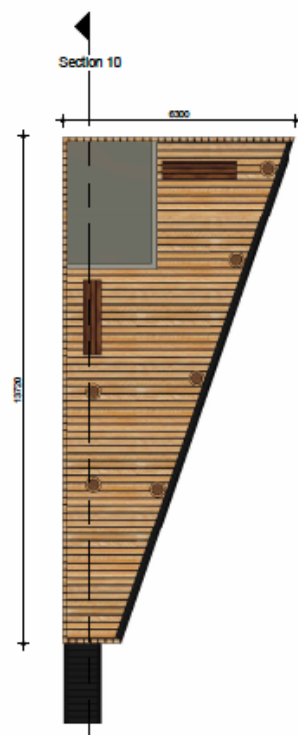
2 | Rechteraanzicht - Berging
1 : 100

3 | Achteraanzicht - Berging
1 : 100

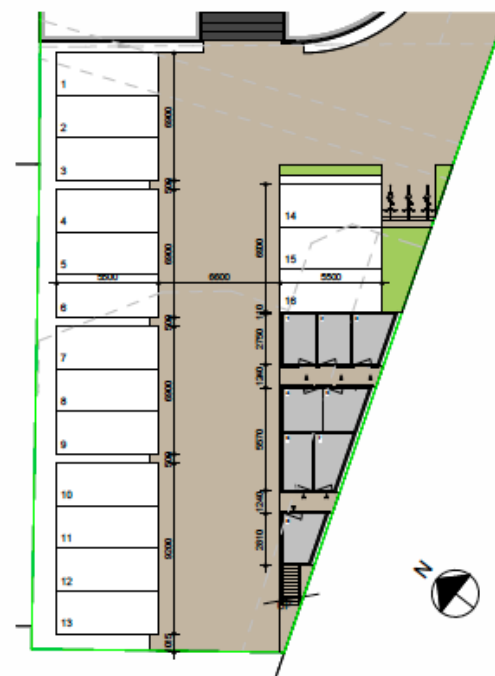
4 | Linkeraanzicht - Berging
1 : 100



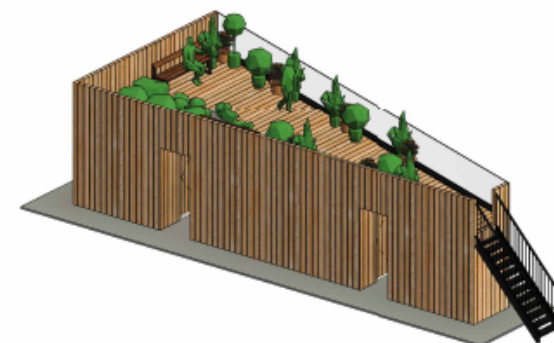
5 | Berging
1 : 100



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 spelden **Burg de Jonghlaan 19** **3143CB Maassluis**
Info@studiovanspelden.nl **010-7850020** **www.studiovanspelden.nl**

Kleuren en materialen

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

Object informatie

Plaats : Rhooon
Gemeente code : RH000
Kadastrale gemeente : Rhooon
Sectie : C
Sectie nummer : 1568
Huidige functie : Kantoor
Beoogde functie : Wonen



Linkergevel

1:100

Achtergevel

1:100

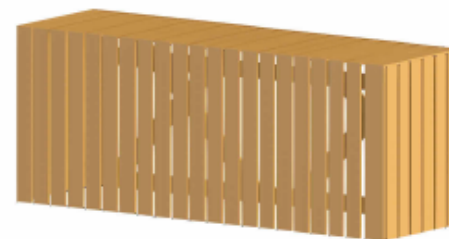


Voorgevel

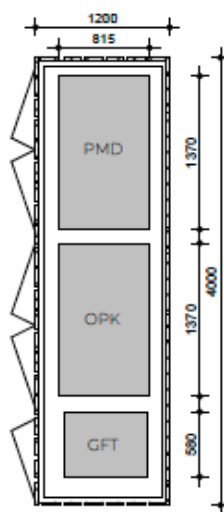
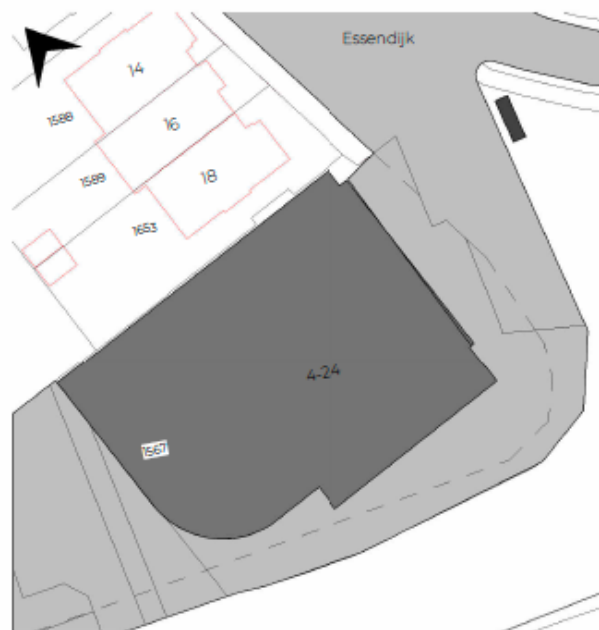
1:100

Rechtergevel

1:100

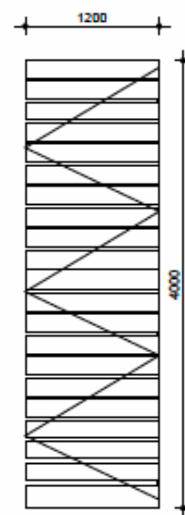


{3D}



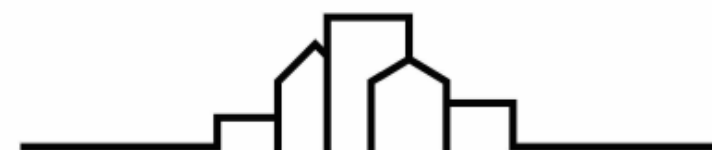
Plattegrond

1:50



Boven Aanzicht

1:50



STUDIO VAN SPELDEN

ONTWERP / ENGINEERING / BEGELEIDING

Project **Transformatie Essendijk 2**

Adres Essendijk

Werknummer 0145

Opdrachtgever Marco Streefkerk

Onderdeel **Container berging**

Fase Schetsontwerp Schaal 1:100 Tekening **O-01**

Datum 30-01-2025 Formaat A3 Tekenaar TO

Studio van spelden

Burg. de Jonghkaade 19

3143CB Maassluis

info@studiovanspelden.nl

010-7850020

www.studiovanspelden.nl

VERANTWOORDING GEEN SOCIALE BOUW

- Beperking van daglichttoetreding bij ontwikkeling van kleinere appartementen
- De wijk Hof van Spui is te dicht op het kantoorpand gebouwd (geen buitenruimtes mogelijk)
- Niet mogelijk om te voldoen aan de vereisten die de gemeente stelt voor sociale bouw
- Terugkoppeling van omwonenden wijst uit dat sociale bouw niet binnen het wijkbeeld past
- Dit project biedt mogelijkheden om doorstroom te creëren in de omgeving



VRAGEN?

Aan de gegeven informatie kunnen geen rechten worden ontleend