

Dorpsdijk 115

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Februari 2019



Betekenis

Het voormalige Besita gebouw staat op een belangrijke plek in Rhoo. Waar de Groene Kruisweg en de Dorpsdijk elkaar kruisen begint het centrum. Samen met de pand van Geveling aan de overkant kan een poortwerking ontstaan waarbij de Dorpsdijk wordt versterkt als entree van het centrum. Hier komen twee werelden bij elkaar: de utilitaire door infrastructuur gedomineerde wereld van de Groene Kruisweg en de dorpse sfeer van de Dorpsdijk. Hoe mooi zou het zijn als het dorpse karakter al vanaf de Groene Kruisweg beleefbaar zou zijn om vanaf deze kant de toevallig langsrijdende automobilist een idee van de knusheid van het winkelcentrum van Rhoo te geven?



Positionering

Het gebouw is zowel op de Groene Kruisweg als op de Dorpsdijk georiënteerd.

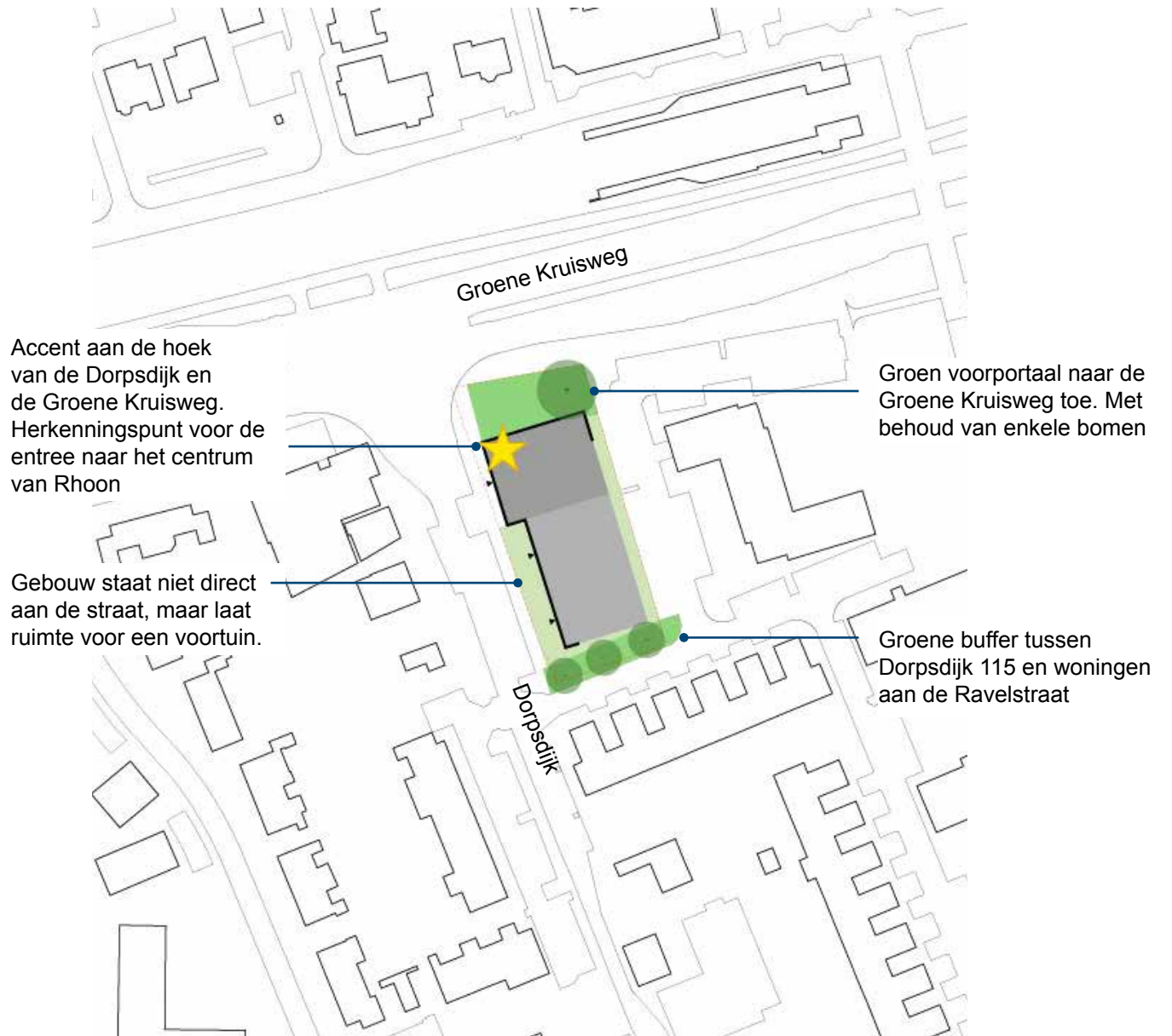
Aan de Groene Kruisweg springt de rooilijn terug ten opzichte van het Geveling-pand ten behoeve van een groene overgang vanuit deze hoofdontsluiting.

Op de hoek aan de Dorpsstraat is het gebouw dicht op de straat geplaatst om de poortwerking te versterken.

Verder langs de Dorpsdijk wordt uitgegaan van een groene overgang tussen privé en openbaar.

Aan de Ravelstraat blijft de bestaande groenstrook behouden zodat er een buffer ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt gecreëerd.

Aan de Debussystraat wordt evenwel een groene buffer tussen gebouw en parkeerterrein gemaakt.



Volume

Aan de Groene Kruisweg gaan we uit van drie lagen plus kap, dus 4 woonlagen. Hiermee wordt een hoogteaccent gemaakt maar ook aangesloten op de aangrenzende bebouwing aan de Groene Kruisweg.

Langs de Dorpsdijk wordt aangesloten op het beeldkwaliteitsplan Rhoon centrum. Dat betekent 2 lagen plus kap, dus drie woonlagen.



Referentie



Referentie

Architectuur

Schaal en architectuur van de dijkbebouwing wordt als inspiratie gebruikt voor de nieuwe bebouwing in het centrum. De belangrijkste kenmerken van deze dorpse bebouwing zijn:

- Kleine korrelgrootte van bebouwing
- Apart leesbare panden door middel van verspringende rooilijnen van elkaar gescheiden
- Klassieke gevelopbouw met winkelpint, middenstuk en dakopbouw
- Dorps karakter met kleinschalige en pandsgewijze bebouwing



Referentie



Referentie



Referentie



Referentie

Om het centrum een gezicht te geven worden accenten in architectuur toegepast op plekken in het verlengde van de toegangswegen zoals de Rijdsdijk, Werkersdijk en de Viaductweg. Deze accenten kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven: verbijzondering in hoogte, materiaal of detaillering.

- Architectonische accenten benadrukken, het uitnodigende karakter van gebiedsentrees
- Aaneen gebouwde straatwanden met levendige plinten verhogen de leesbaarheid

Parkeren en ontsluiting

De parkeernorm voor appartementen in het centrumgebied is 1,7 parkeerplaats per woning. Het parkeren dient zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen kavel en uit het zicht zodat de openbare ruimte zo minimaal mogelijk wordt belast met extra auto's. Een eventuele entree van de parkeergarage wordt het liefst vanuit de Debussystraat ontsloten.

Bezinning/Privacy

Ten opzichte van belendende bebouwing dient er rekening worden gehouden met de privacy van de bewoners. Ook dient er worden aangetoond dat de nieuwe bebouwing verantwoord omgaat met lichtinval en bezonning van de burens.

Bomen

De locatie aan de Dorpsstraat is omgeven door groen. Dit is één van de voornaamste bestaande kwaliteiten van de locatie. Volwassen bomen zijn waardevol voor de bestaande bewoners en voor de toekomstige bewoners. Er dient een bomeninventarisatie te worden uitgevoerd waaruit blijkt of de bomen ook gezond zijn en behouden kunnen worden in de ontwikkeling.