

Inpraakreactie vergadering Beraad Advies & Ruimte 04-10-2016/29-11-2016

Project “De Hooghe Heerlyckheid” / Rabo-strip

Een aantal kanttekeningen bij het plan.

1. Met een **hoogte van 15 meter** torent het plan fors uit boven omliggende bebouwing. Daarmee past dit project helemaal niet in het streven om het dorpskarakter te handhaven. “Het Licht”-pand biedt geen rechtvaardiging voor die hoogte: bent U in al die jaren weleens iemand tegengekomen met waardering voor de buitenkant en het passend zijn in de omgeving? Ik niet.
De nieuwbouw wordt aan het Licht vastgemaakt: een kolossale bouwmassa met een Groot-handelsgebouw uitstraling is het gevolg.
Opm.: project Hooghe Heerlyckheid spoort helemaal **niet** met de inhoud van het goed te keuren Beeld Kwaliteits Plan: **zie op blz. 23** Streefbeeld (apart leesbare panden?, kleinschalig?, dorpskarakter?), op **blz.24** Referentiepanelen (let wel: allemaal 3-hoog!, de 4^e laag van het project is trouwens wel degelijk goed zichtbaar van alle kanten), op **blz. 25** Randvoorwaarden bebouwing (aansluiting bij de korrelgrootte van de nieuwbouw?, kleine verspringingen zijn wenselijk?)
2. Een verspringing in de gevels zorgt normaliter voor wat dynamiek en levendigheid. Hier is dat geheel nagelaten en gekozen voor **eentonigheid: lange gevels** met ouderwets aandoende raam- en deurpartijen.
Omdat de rooilijn van Het Licht is doorgetrokken wordt een stuk groen en ruimtelijkheid vòòr de Rabobank aan de Rijdsdijk-zijde opgeofferd.
Aan de Dorpsdijk-kant hetzelfde verhaal: de rooilijn van het Kranenburgpand wordt doorgetrokken. Het ruime trottoir wordt ineens een krap trottoir, bij de Wereldwinkel zal de netgeplaatste boomplantenbak weer weg moeten want anders kan je er echt niet meer langs!
3. Omdat op de **Palsgraaflocatie** ook een groot project wordt voorbereid lijkt het aangewezen om beide ontwikkelingen tezamen te beoordelen op hun impact op de omgeving.
Hierover is in de stukken niets te lezen.
Gevreesd moet worden dat ook bij het Palsgraaf-plan wel met een bouwhoogte van een meter of 15 gerekend zal gaan worden.
Je ziet met deze beide hoge bebouwingen links en rechts van de Dorpsdijk bijna een nieuwe “Krabbedijkestraat” ontstaan!
Niet iets om naar uit te kijken. En volgens mij ook niet passend voor de entree naar Rhoo-centrum.
4. Doordat het oude ABN-pand geen deel uitmaakt van het plan ontstaat er met de 530 m² nieuwe winkelruimte een **3^e cluster winkels dat in feite los staat** van de as Strawinsky-plein-Julianastraat.
De **doorsteek** van Dorpsdijk naar Tsjaikovskistraat oogt daarbij niet echt riant: ca. 6m breed met aan de ene kant 15 m hoge nieuwbouw en aan de andere kant de zijgevel van het oude ABN- pand (met aan het eind een hek, een garagedeur van een garagebox en de blinde achtergevel van de HEMA. Wordt dat een aantrekkelijke winkellocatie?)
5. Los van de geplande locatie van de winkels rijst de vraag **of er wel behoefte is aan extra-winkelruimte** (behalve evt.voor horeca maar dan schiet de parkeerbalans wel tekort).
De invloed van internet op de winkelsector is bekend. In de buurt kampt men bij gevolg

met leegstand in Carnisseveste en ook in Barendrecht-centrum moeten alle zeilen bijgezet worden.

Maar ook aan Rhoon gaat het fenomeen **leegstand** niet voorbij zoals U zult weten. Er valt bij te bedenken dat een toch gewenste optimalisering van het Louwerensplein ook nog extra winkelruimte zal opleveren.

Samengevat:

1. Vindt de Raadscommissie een **hoogte van 15m** ter plaatse wèl passend bij een nagestreefd dorps-karakter?
Oplossingssuggestie: beperk aantal bouwlagen tot 3 waarvan de 3^e terugligt, in plaats van 4.
2. De **monotone gevellijnen** aan de Rijsdijk en Dorpsdijk werken een saaie stadse beleving in de hand.
Oplossingssuggestie: pas het ontwerp mèèr aan aan de bestaande bebouwingsgrenzen.
3. Dit project zou met het plan voor de Palsgraaflocatie de entree naar het centrum van Rhoon gaan vormen.
Het lijkt zinvol om **beide plannen in samenhang te beoordelen** i.v.m. de impact op de directe omgeving.
4. Doordat het oude ABN-pand buiten het plan blijft ontstaat een los-staand winkelcluster op de Dorpsdijk buiten de as Julianastraat-Strawinskyplein liggend.
5. Vraag is of er ter plaatse behoefte is aan extra winkel-m2, behalve misschien horeca.
Het lijkt zinvol om opnieuw te beoordelen of de bestaande Centrumvisie qua benodigde m2 nog geldig is in de huidige marktsituatie.

Afz. P.F.Bouman
Wilhelminastraat 9
3161AP Rhoon