

PLANVISIE 'RABOBANKSTRIP'



Project: De Hooghe Heerlyckheid
Opdrachtgever: De Hooghe Heerlyckheid Rhoon CV
Opgesteld door: U-build Ontwikkeling BV
Datum: 04-05-2016
Gewijzigd: 29-08-2016
Versie: 4

INLEIDING

Op 20 april 2016 hebben de gemeente Albrandswaard en De Hooghe Heerlyckheid Rhoon CV een startovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van het project op de Rabobankstrip in Rhoon. In deze overeenkomst wordt onder andere aangegeven dat de ontwikkelaar een Planvisie zal (laten) maken, waarin een idee wordt gegeven van a) de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling op de Locatie 'Rabobankstrip', en b) een bij die ontwikkeling passende stedenbouwkundige inrichting en ontsluiting van de Locatie 'Rabobankstrip'.

De Planvisie zoals deze nu voor u ligt bevat de volgende onderwerpen:

- Hoofdstuk 1: een schetsplan van de in de Planvisie aan te geven opstalontwikkeling;
- Hoofdstuk 2: een prognose van de tijdsduur waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden
- Hoofdstuk 3: een haalbaarheidsanalyse van de Planvisie.

Voor de indeling en de gebruikte termen is zoveel mogelijk de omschrijving aangehouden zoals omschreven in de startovereenkomst.

HOOFDSTUK 1

Het schetsplan van de in deze Planvisie aan te geven opstalontwikkeling:

- 1.1 De grenzen van de mogelijk te ontwikkelen Locatie Rabobankstrip:
Bijlage 1
- 1.2 De bouwhoogte:
Bijlage 2
- 1.3 Het bouwvolume:
Bijlage 3
- 1.4 Het bouwprogramma:
Bijlage 4
- 1.5 De voor het plan benodigde grond:
Bijlage 5
- 1.6 Voorbeeldplattegronden:
Bijlage 6

HOOFDSTUK 2

Een prognose van de tijdsduur waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden:

Start verkoop:	3 ^e kwartaal 2016
Start sloop:	1 ^e kwartaal 2017
Start bouw:	1 ^e kwartaal 2017
Oplevering:	4 ^e kwartaal 2017

HOOFDSTUK 3

Inleiding

De haalbaarheidsanalyse dient te onderbouwen of het plan financieel en ruimtelijk haalbaar is en dient in ieder geval te bevatten:

- 3.1 een marktanalyse inzake verhuur, gebruik of verkoop van het pand;
- 3.2 een financiële onderbouwing;
- 3.3 een indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden;
- 3.4 een ruimtelijke verkenning;
- 3.5 overeenstemming huidige eigenaren;
- 3.6 parkeerbalans.

3.1 Marktanalyse inzake verhuur, gebruik of verkoop van het pand:

Medio februari 2016 heeft er via de projectwebsite, www.heerlijkrhoon.nl, een digitale enquête plaatsgevonden waarbij geïnteresseerden gevraagd zijn hun zogenaamde 'woonwensen' kenbaar te maken. Deze enquête is voortijdig aangekondigd via de plaatselijke krant, De Schakel. De respons op deze enquête heeft na sluiting (3 weken na het online plaatsen) een aantal opgeleverd van bijna 100 respondenten, waarvan bijna 70 hun NAW-gegevens heeft achtergelaten en heeft aangegeven op de hoogte te willen blijven. De samenvatting hiervan is opgenomen als **bijlage 7**. Gezien de grote en positieve respons menen wij dat er zeker markt is voor de ontwikkeling.

Naast deze enquête heeft de makelaar Zomerhof Muys, de heer Wiljan Mookhoek, voor het project De Hooghe Heerlyckheid Rhoon een marktanalyse opgesteld welke als **bijlage 8** is toegevoegd.

3.2 Financiële onderbouwing:

De financiële haalbaarheid onderbouwen wij met een samenvatting van onze stichtingskostenbegroting. Deze is bijgevoegd als **bijlage 9**.

3.3 Indicatie draagvlak belanghebbenden:

De Ontwikkelaar dient in de indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden aan te tonen door middel van de voor haar rekening en risico gevoerde participatie dat de Planvisie draagvlak heeft onder belanghebbenden (als bedoeld in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht ten aanzien van het voor realisatie van de Planvisie door de Gemeente te nemen publiekrechtelijk te nemen besluit).

Met de volgende 'belanghebbenden' heeft er een oriënterend gesprek plaatsgevonden waarbij het voorlopige bouwplan op hoofdlijnen is gepresenteerd en waarbij de 'belanghebbenden' ruimte hadden tot het stellen van vragen of het plaatsen van opmerkingen:

Dhr. P. Bouman	Eigenaar	Dorpsdijk 110 112 114
Dhr. J. van der Maat	Eigenaar Paulsgraaf garage,	Dorpsdijk 124
Dhr. J. Haaitsma	Franchiseformule Marskramer	Dorpsdijk 8
Dhr. G. Haaitsma	Franchiseformule Marskramer	Dorpsdijk 8
Dhr. O. Bruinenberg	Franchiseformule MCD	Tsjakovskistraat 3
Dhr. R. van der Meijden	Voorzitter van de VvE wooncomplex; 'Het Licht'	
Dhr. H. Honing	Namens SPOV (eigenaar winkelcentrum Strawinskiplein)	

Gemiddeld genomen wordt het voorlopige plan door de 'belanghebbenden' als zeer positief ervaren.

3.4 Ruimtelijke Verkenning:

Voor de onderbouwing van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft het adviesbureau Rho te Rotterdam, als input voor de Planvisie, een Ruimtelijke verkenning opgesteld. Zie bijlage 10.

Deze ruimtelijke verkenning geldt als een quickscan voorafgaand aan de ruimtelijke onderbouwing, waarin een globale beschrijving wordt opgenomen van de voor de Ontwikkelovereenkomst benodigde onderzoeken. Het belangrijkste onderdeel van deze ruimtelijke verkenning is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en een quickscan van de diverse milieuaspecten welke per onderdeel, op basis van openbare bronnen, worden behandeld.

Na goedkeuring van de Planvisie zal de Ruimtelijke verkenning, aan de hand van diverse onderzoeken, verder worden onderbouwd als input voor het zogenaamde wijzigingsplan.

3.5 Overeenstemming huidige eigenaren:

Met de eigenaren van de locatie Rabobankstrip is door middel van een op 20 april 2016 ondertekende intentieovereenkomst overeenstemming bereikt over de voorwaarden waartegen de gronden met opstallen door de ontwikkelaar van de huidige eigenaren worden overgenomen.

3.5 Parkeerbalans

Onderbouwing parkeerbalans

De parkeerbalans **bijlage 11** is gebaseerd op de parkeernorm Centrum Rhoon, Projectplan COR (Mei 2011) aangepast aan de CROW 2012) **bijlage 12**.

In de parkeerbalans zijn het aantal bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied op locatie geïnteriseerd en als zodanig in de parkeerbalans opgenomen onder de noemer: 'Aanwezige parkeerplaatsen bestaande situatie'. Binnen het plangebied zijn obv de inventarisatie in totaal 33 parkeerplaatsen aanwezig.

Omdat deze bestaande aantallen parkeerplaatsen binnen het plangebied verband houden met de bestaande opstallen is vervolgens inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen er, obv het bestaande programma en de daaraan verbonden gemiddelde parkeernorm, geclaimd kunnen worden en dus verdwijnen als gevolg van de sloop. Als gevolg van de sloop komen er in totaal 43 parkeerplaatsen te vervallen

Daarnaast ontstaat er een parkeerbehoefte als gevolg van het nieuw te realiseren programma. Deze parkeerbehoefte is ook weer onderverdeeld in functies en gekoppeld aan de parkeernormeringen waarbij voor de appartementen, binnen de geldende parkeernorm, 0,3 pp. per appartement bestemd is voor bezoekers.

Het nieuwe programma zal ook bestaan uit een commerciële plint van ca. 529 m² BVO. Voor deze functie (winkels) is een parkeernorm opgesteld per 100 m² BVO. Deze parkeernorm is opgebouwd uit een deelnorm voor parkeren van personeel, namelijk 1,5 pp. p/100m² BVO en een deelnorm voor parkeren van bezoekers, namelijk 3,00 pp. p/100m² BVO. Deze parkeernormen maken samen 4,5 pp. p/100m² BVO.

Uit de parkeerbalans is op te maken dat door het te slopen programma meer parkeerplaatsen verdwijnen dan dat er door de realisatie van het nieuwe programma gecompenseerd hoeven te worden.

Voor 23 appartementen waarvan de V.O.N. > €285.000,- geldt de parkeernorm van 1,4 pp per appartement op eigen terrein, dwz 32,2 pp op eigen terrein.

Voor 8 appartementen waarvan de V.O.N. tussen de €181.000 - €245.000,- ligt geldt de parkeernorm van 1,2 pp per appartement op eigen terrein, dwz 9,6 pp op eigen terrein.

Voor de ca. 529 m² commerciële ruimte geldt de parkeernorm van 1,5 pp. p/100m² BVO voor personeel op eigen terrein, dwz 7,9 pp op eigen terrein.

In totaliteit: 32,2 + 9,6 + 7,9 = 50 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor 24 appartementen geldt een verplichte afname van 1 pp per appartementen en voor de 7 penthouses geldt een verplichte afname van de 2 achter elkaar gelegen pp. op eigen terrein. Deze verplichte afname wordt vastgelegd in de koop-/ (aanneem)overeenkomst.

Het zogenaamde eigen terrein wordt omsloten met een hekwerk en een in-/uitrit bestaande uit een zogenaamde op afstand te openen/sluiten 'speedgate' en is alleen voor de bewoners en het personeel van de commerciële ruimten toegankelijk.

Voor de twee achter elkaar gesitueerde parkeerplaatsen op het eigen terrein, welke per twee parkeerplaatsen worden toegewezen aan een penthouse, zijn een aantal reeds opgeleverde binnenstedelijke referenties voor handen. Bijvoorbeeld het appartementencomplex de Mullerkade in Rotterdam. In dit appartementencomplex zijn een groot deel van de appartementen gekoppeld aan twee achter elkaar gelegen parkeerplaatsen. Deze parkeervariant wordt door de gebruikers aldaar als bijzonder bruikbaar ervaren. Een foto van het complex en een dergelijke parkeertoepassing is als Bijlage 13 toegevoegd.

Deze toepassing geldt in het nieuwbouwprogramma enkel en alleen voor de penthouses welke een afnameplicht hebben van 2 pp. per penthouse.

Onderbouwing parkeren aan de Sibeliusstraat

Aan de Sibeliusstraat worden in de nieuwe situatie 16 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen grenzen aan de Sibeliusstraat die naast het eenrichtingsverkeer ook als expeditiestraat wordt gebruikt. In de situering van deze parkeerplaatsen is op de volgende manieren rekening gehouden met deze dubbele functie:

Op aangeven van de MCD is het bruikbare model en type vrachtwagen ingetekend situatietekening. De achterzijde van de vrachtwagen grenst aan de expeditiedeur van de MCD. Aanvullend hebben wij de vrachtwagen ± 1 m uit de gevel van het naastgelegen complex 'Het licht' gepositioneerd omdat op deze locatie ook een vluchtdoor is gesitueerd. Ter verduidelijking van deze laad-/los-zone zal iom de MCD op het straatwerk een markering worden aangebracht.

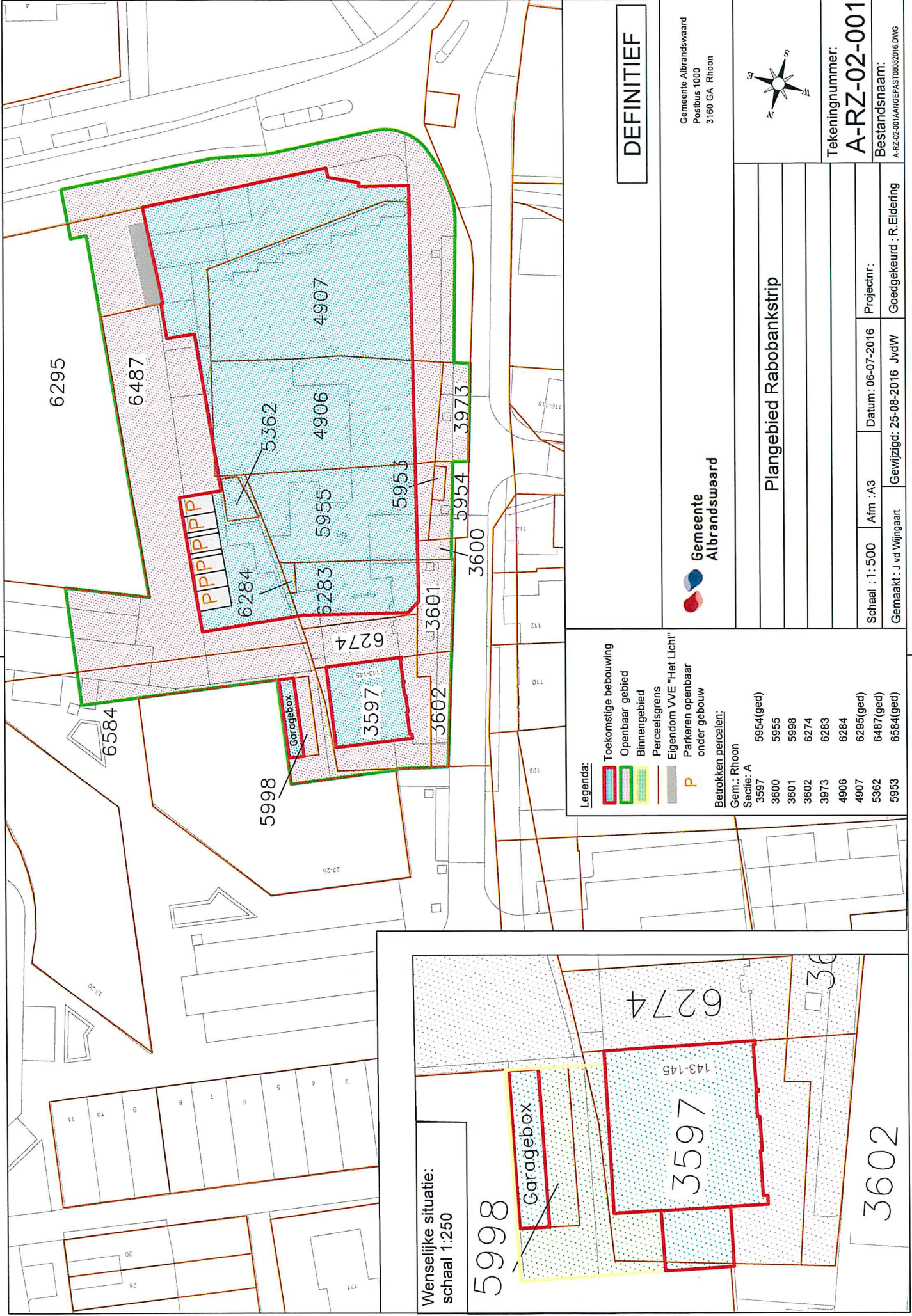
Voor het in-/ en uitrijden van auto's op deze 16 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen is rekening gehouden met de positie van deze stilstaande vrachtwagen. Om die reden zijn 10 van de 16 parkeerplaatsen terug liggend aangebracht waardoor het uitrijden, ingeval er sprake is van een stilstaande vrachtwagen, volgens de in en uitrij normering altijd mogelijk is. Voor de 6 overige parkeerplaatsen geldt deze belemmering echter niet en is de in en uitrij normering gerekend vanaf de gevel van het naastgelegen complex 'Het Licht'.

Hiermee wijken wij echter af van het vakinhoudelijk advies van Verkeer waarin wordt gesteld dat de parkeerplaatsen schuin gesitueerd moeten worden om het eenrichtingsverkeer te ondersteunen. Door deze schuine situering komen er echter ca. 3 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen te vervallen door o.a. de kolomdraagstructuur van het nieuwe programma en de omsluiting van de commerciële plint op de hoek van de Tsjajkovskistraat-Sibeliusstraat.

Het bevorderen van het eenrichtingsverkeer kan ook gerealiseerd worden door voldoende en duidelijk zichtbare bebording aan beide kanten van de Sibeliusstraat.



BIJLAGE 1



Wenselijke situatie:
schaal 1:250

5998

Garagebox

3597

6274

3602

DEFINITIEF

Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon



Tekeningnummer:
A-RZ-02-001
Bestandsnaam:
A-RZ-02-001\AANGEPAST19082016.DWG



Plangebied Rabobankstrip

Schaal : 1: 500	Afm : A3	Datum : 06-07-2016	Projectnr :
Gemaakt : J vd Wijngaart	Gewijzigd : 25-08-2016	JvdW	Goedgekeurd : R.Eldering

Legenda:

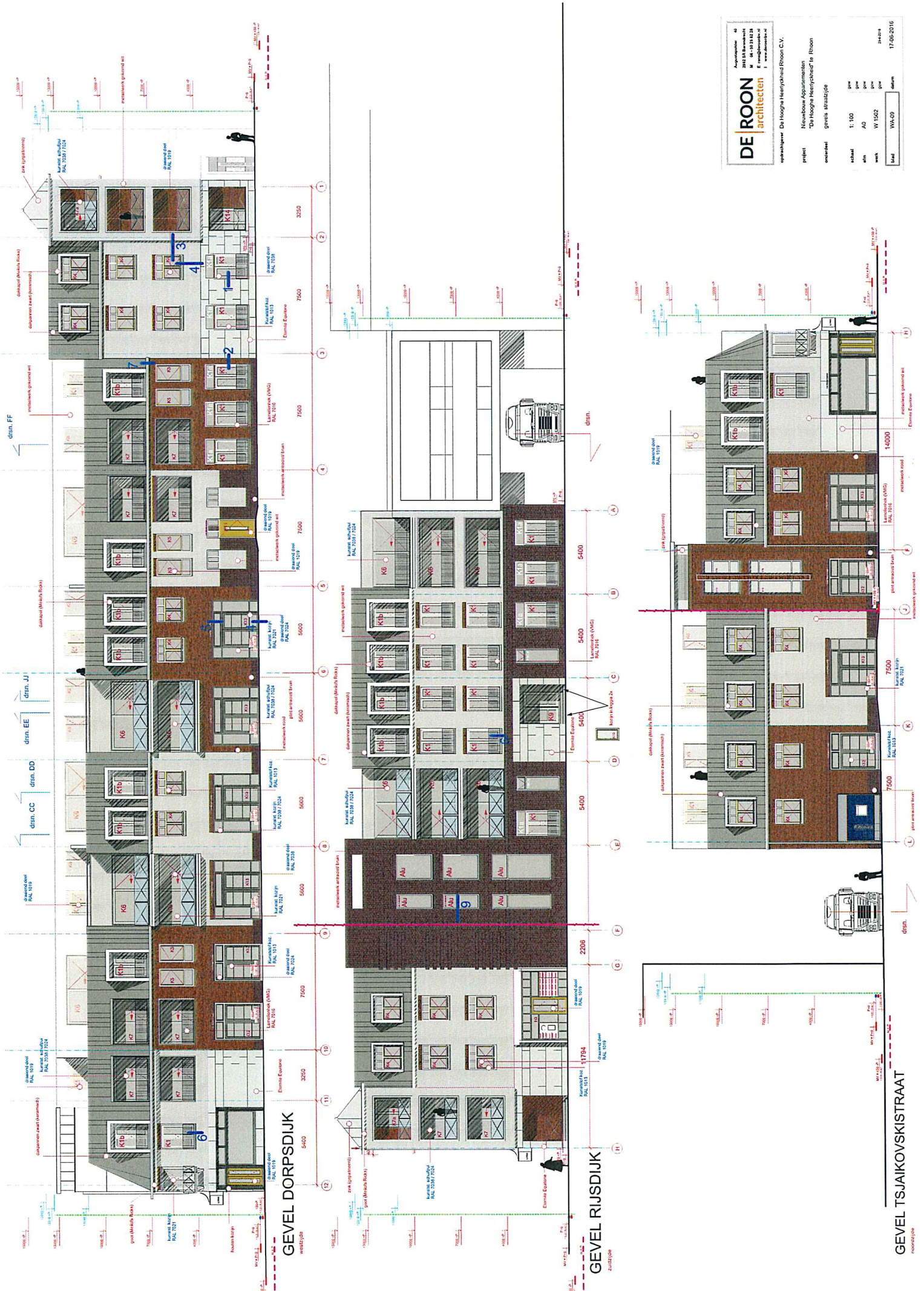
- Toekomstige bebouwing
- Openbaar gebied
- Binnengebied
- Perceelsgrens
- Eigendom VVE "Het Licht"
- Parkeren openbaar onder gebouw
- P

Betrokken percelen:

Gem.: Rhoon	5954(ged)
Secitie: A	5955
3597	5998
3600	6274
3601	6283
3602	6284
3973	6295(ged)
4906	6487(ged)
4907	6584(ged)
5362	
5953	



BIJLAGE 2



GEVEL DORPSDIJK
westzijde

GEVEL RIJSDIJK
zuidzijde

DE ROON architecten

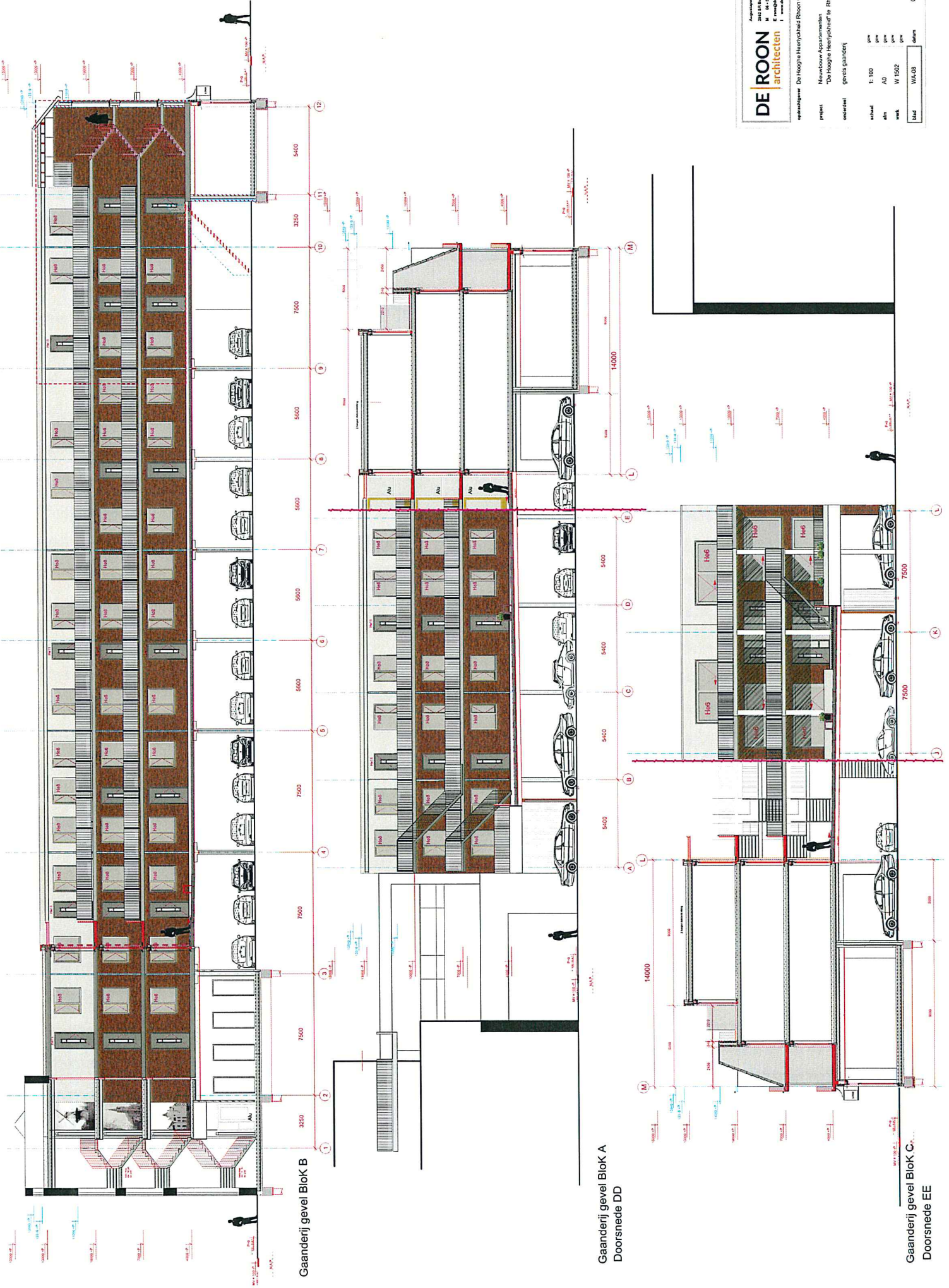
opdrachtgever: De Hoghe Heerijghed Rhoon C.V.

project: Nieuwbouw Appartementen "De Hoghe Heerijghed" te Rhoon

ontwerper: gerrit straatsjode

schaal	1:100	per	
datum	A0	per	
werk	W 1502	per	
blad	WA-09	van	17-09-2016

GEVEL TSAJKOVSKIJSTRAAT
noordzijde

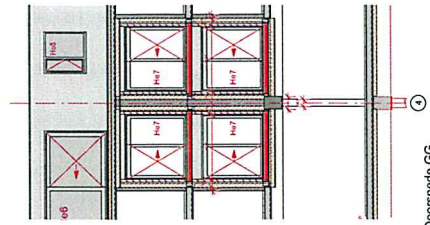
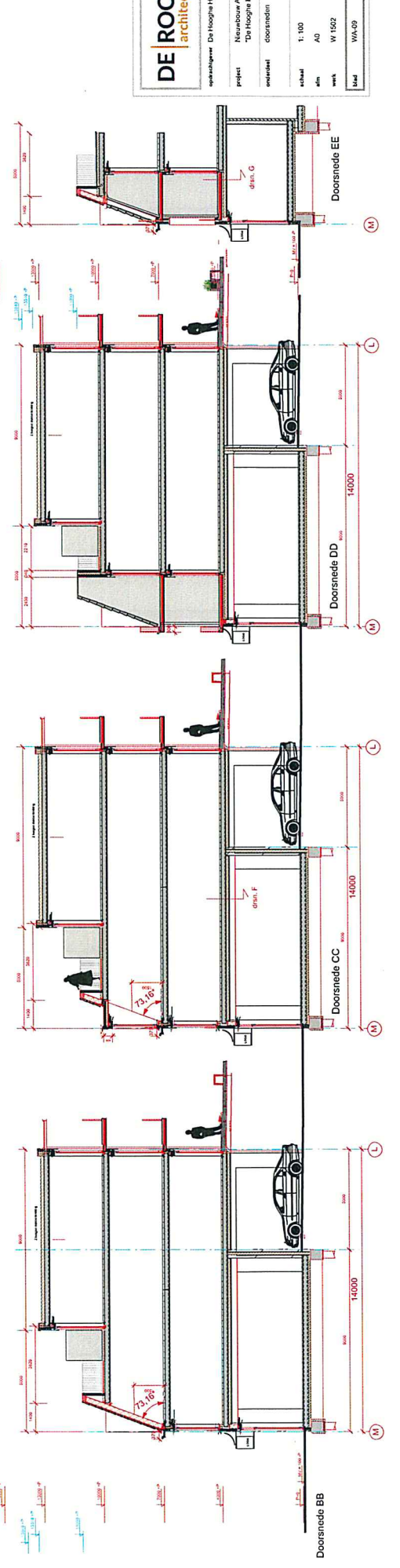
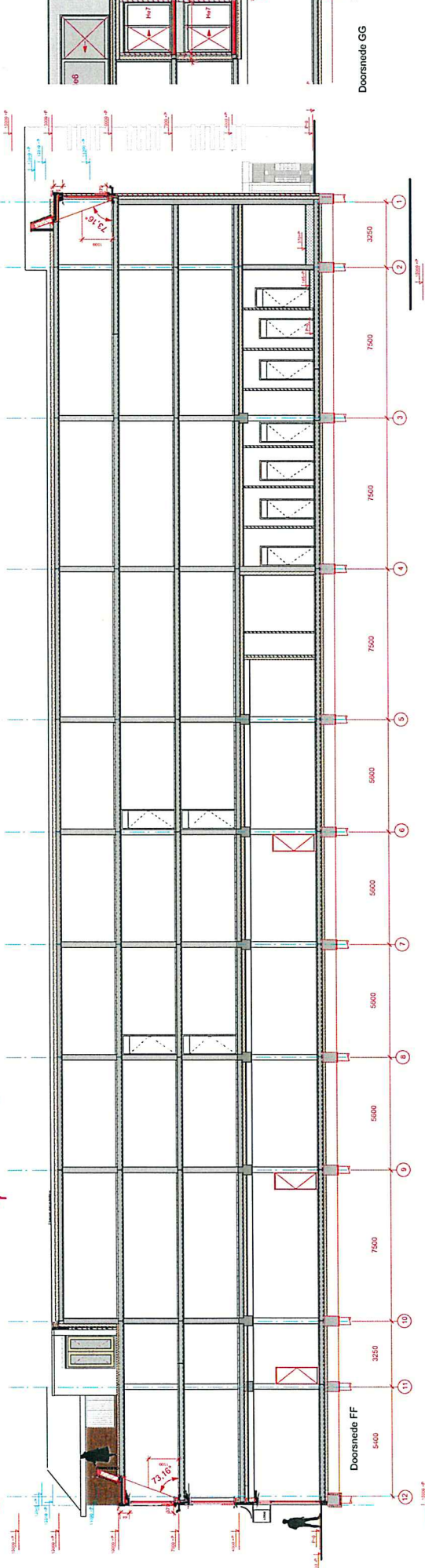
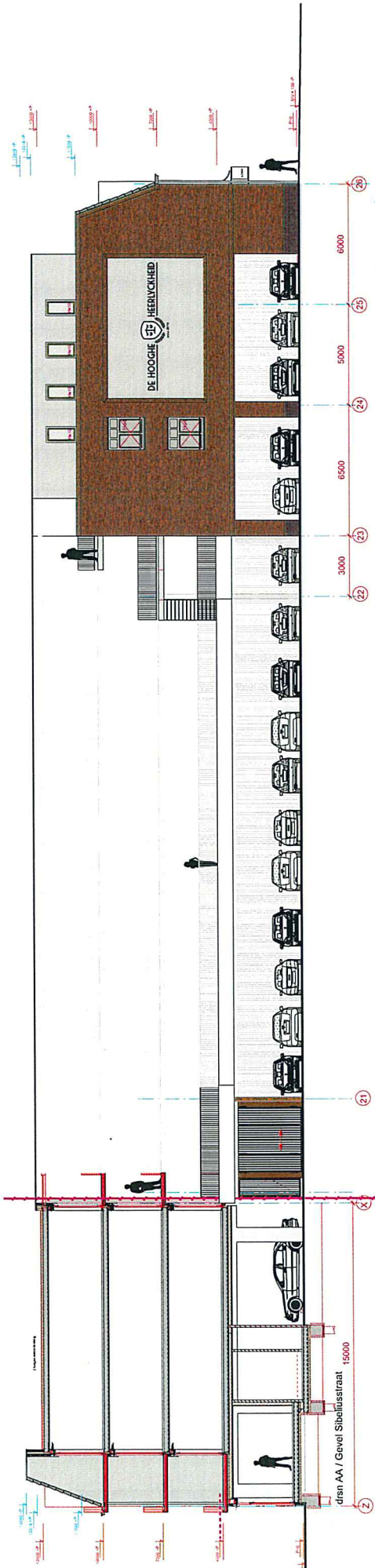


Gaanderij gevel Blok B

Gaanderij gevel Blok A
Doorsnede DD

Gaanderij gevel Blok C
Doorsnede EE

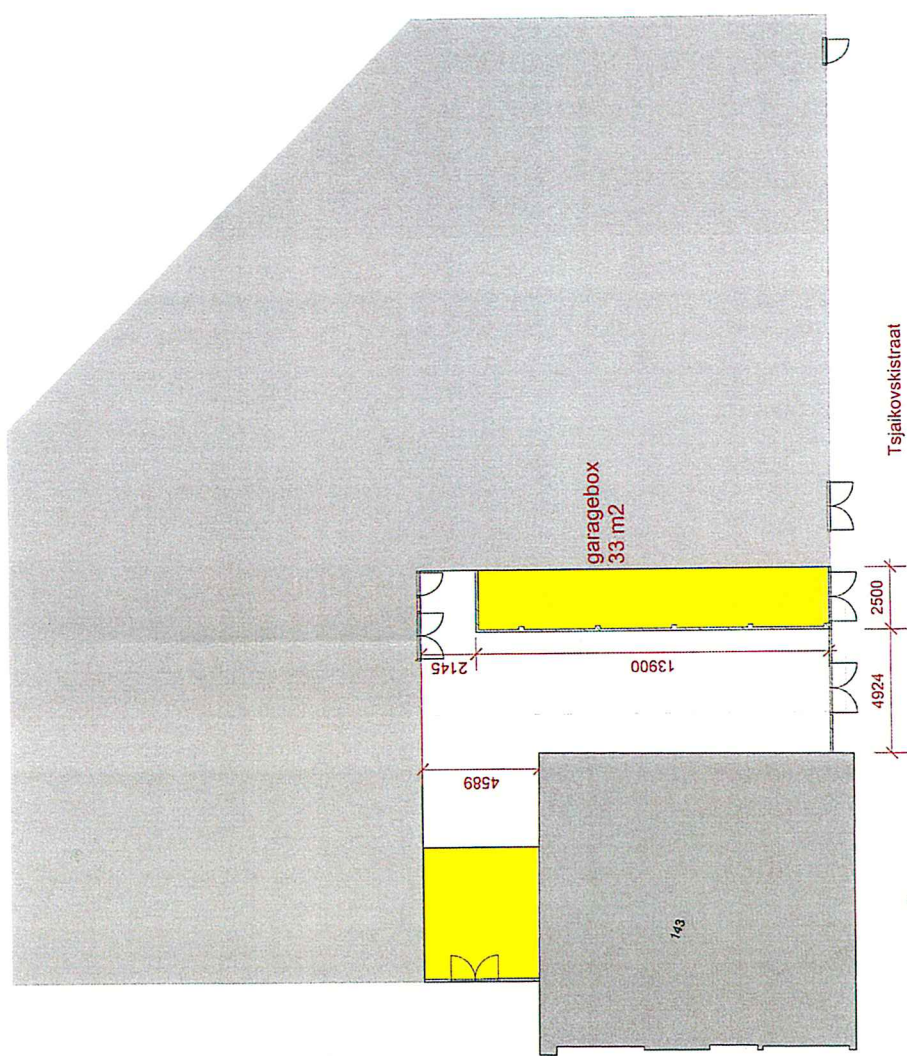
DE ROON architecten	
Architectuur 48 2002 St. Beernsestraat NL 3413 XZ Breda T 0117 21 31 23 E info@de-roon.nl I www.de-roon.nl	
ontwerper De Hooghe Heerlyckheid Rhoon C.V.	
project Nieuwlocus Appartementen "De Hooghe Heerlyckheid" te Rhoon	
ontwerper gestr. gaanderij	type gestr.
schaal 1:100	type gestr.
afm. A0	type gestr.
werk W 1502	type gestr.
blad WA-08	type gestr.
datum 08-07-2016	



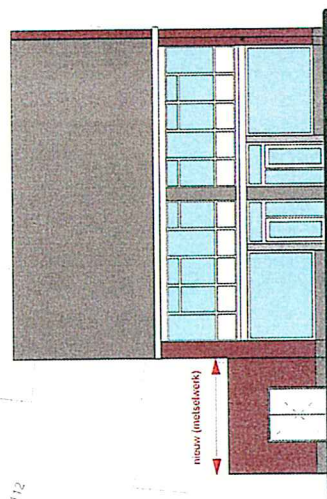
DE ROON
 architecten
 v.o.s.
 Koningstraat 10
 3913 BA Heteren
 M 04 23 31 82 28
 F 044 23 31 82 28
 I www.de-roon.nl

opdrachtgever: De Hooghe Heerlykhed Rhoon C.V.
 project: Nieuwbouw Appartementen
 'De Hooghe Heerlykhed' te Rhoon
 onderaansluit: doormeden

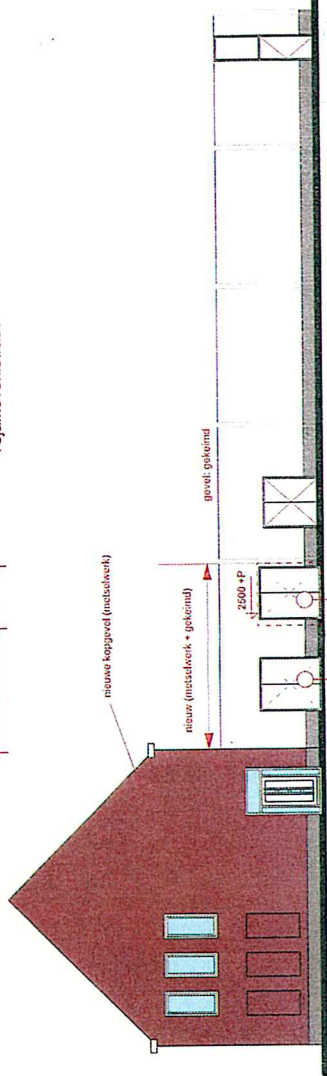
schaal	1:100	type	gevel
afm.	A0	type	gevel
werk	W 1502	type	gevel
blad	WA-09	datum	08-07-2016



plattegrond



voorgevel



zijgevel



1:100

30-11-15

1:100

VO

Centrumplan Rhoon

108

110

112

114



BIJLAGE 3





BIJLAGE 4

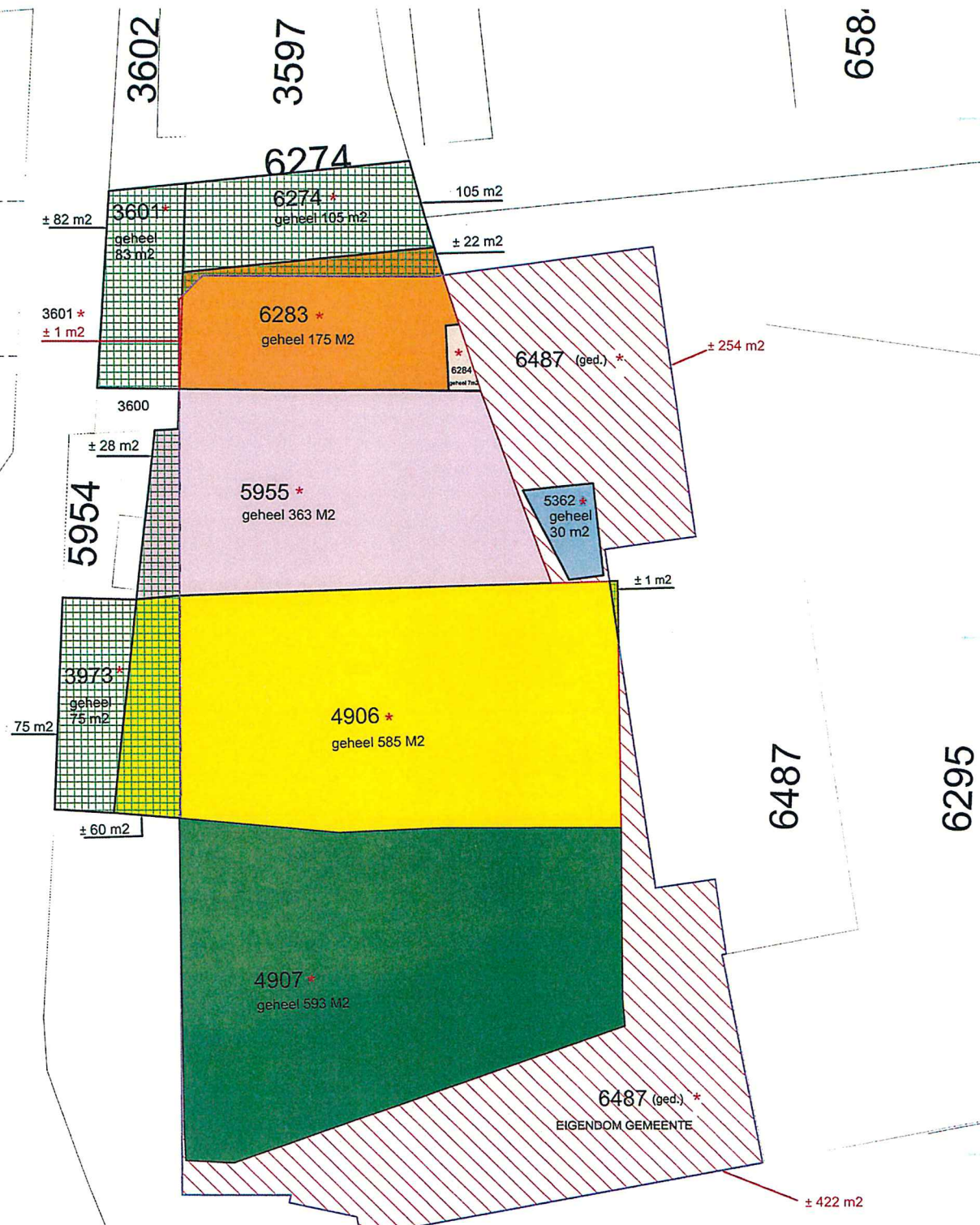
Bouwprogramma

Het programma kenmerkt zich door de goede mix, waarmee een brede doelgroep wordt bediend, en ziet er als volgt uit:

- Ca. 529 m² commerciële ruimte op de begane grond, op te delen in een nader te bepalen aantal units.
- Ca. 8 appartementen gelijkvloers op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping ca. 81 tot 95 m² g.o. Prijsklasse ca. € 220.000 – €245.000
- Ca. 23 appartementen gelijkvloers op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping ca. 102 tot 180 m² g.o. Prijsklasse ca. € 245.000 – €430.000
- Ca. 51 privé parkeerplaatsen en ca. 24 parkeerplaatsen tbv openbaar gebruik.





BIJLAGE 5



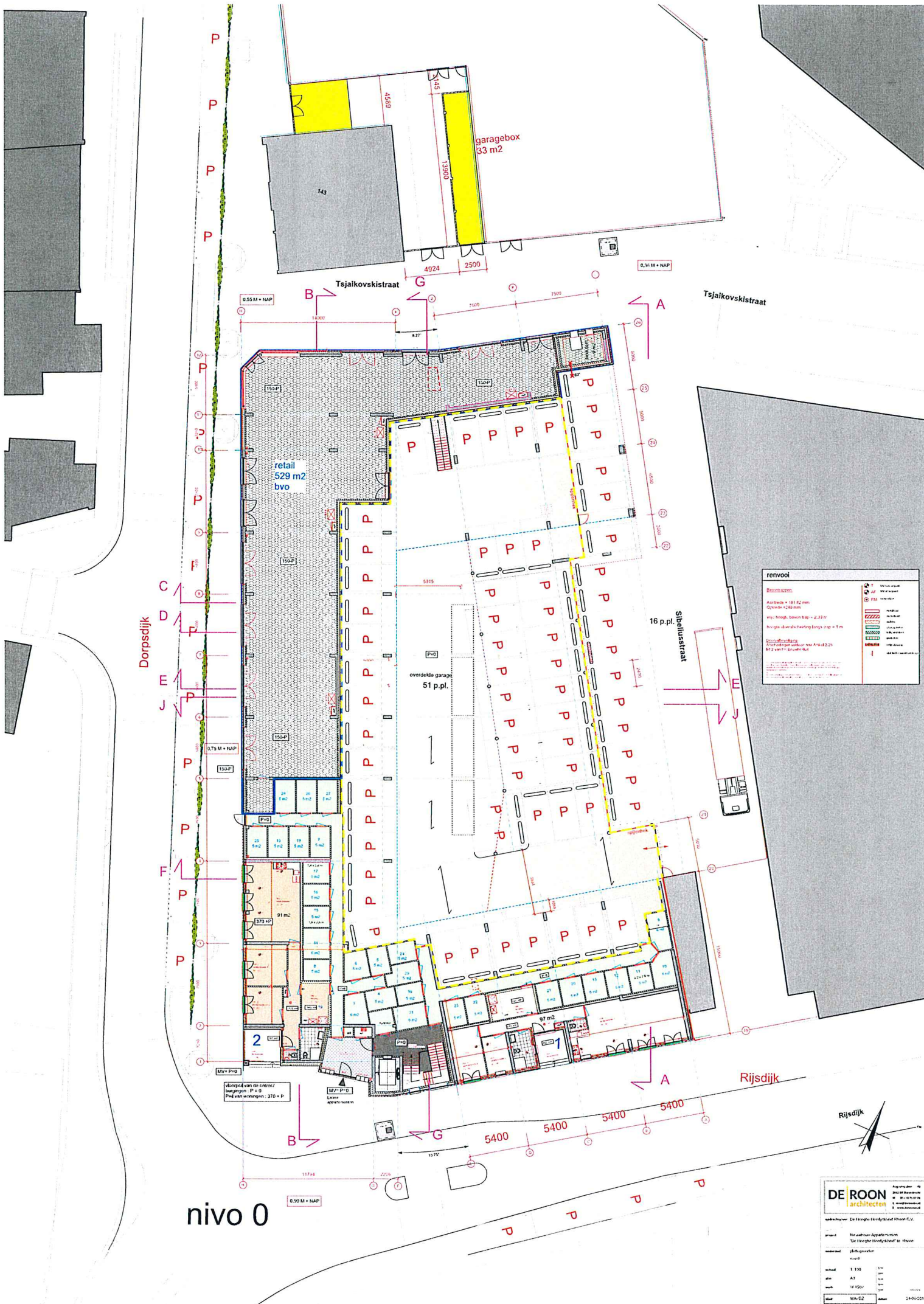
25 aug. 2016 DEFINITIEF

footprint ca. 2320 m2
(contour bebouwing)

-  terug te leveren openbaar gebied aan de gemeente (± 373 m2)
-  door de initiatiefnemer aan te kopen grond van de gemeente (± 677 m2)
- * te verwerven percelen



BIJLAGE 6



Dorpsdijk

Tsjaikovskistraat

Tsjaikovskistraat

Sibeliusstraat

Rijsdijk

nivo 0

renvooi	
	beton
	baksteen
	isolatie
	vloerbedekking
	wandbedekking
	plafondbedekking
	deur
	raam
	trap
	structuur
	meubel
	technisch
	landbouw
	grens
	niveau
	oriëntatie
	andere

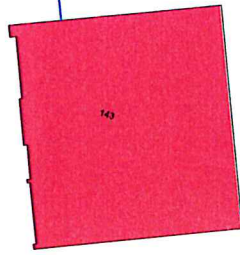
DE ROON
 architecten

De Roon Architectuur & Interieur
 De Roon Architectuur & Interieur

adres: De Roon Architectuur & Interieur
 De Roon Architectuur & Interieur

telefoon: 06-43888888
 e-mail: info@deroon.nl

project: 1.130
 datum: 11/15/15
 blad: WA-02



renvooi

Bouwtekeningen

Aanklede = 101 R2 mm
 Opzede = 124 R2 mm
 vloer hoogte, boven trap = 2,33 m
 hoogte vloer afsluiting lamp = 2,20 m

Gebruiksmateriaal
 R202 vloeroppervlakte van A1 en A2 2,25
 R21 vloeroppervlakte van A1 en A2 2,25

1	A1 en A2
2	R202
3	R21
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...

nivo 1



DE ROON
architecten

De Roon Architectuur
 De Roon Interieur
 De Roon Landschap

ontwerper: De Roon Architectuur B.V.

project: Herontwikkeling 'De Hooger Hoofdstad' te Rivoon

ontwerper: De Roon Architectuur

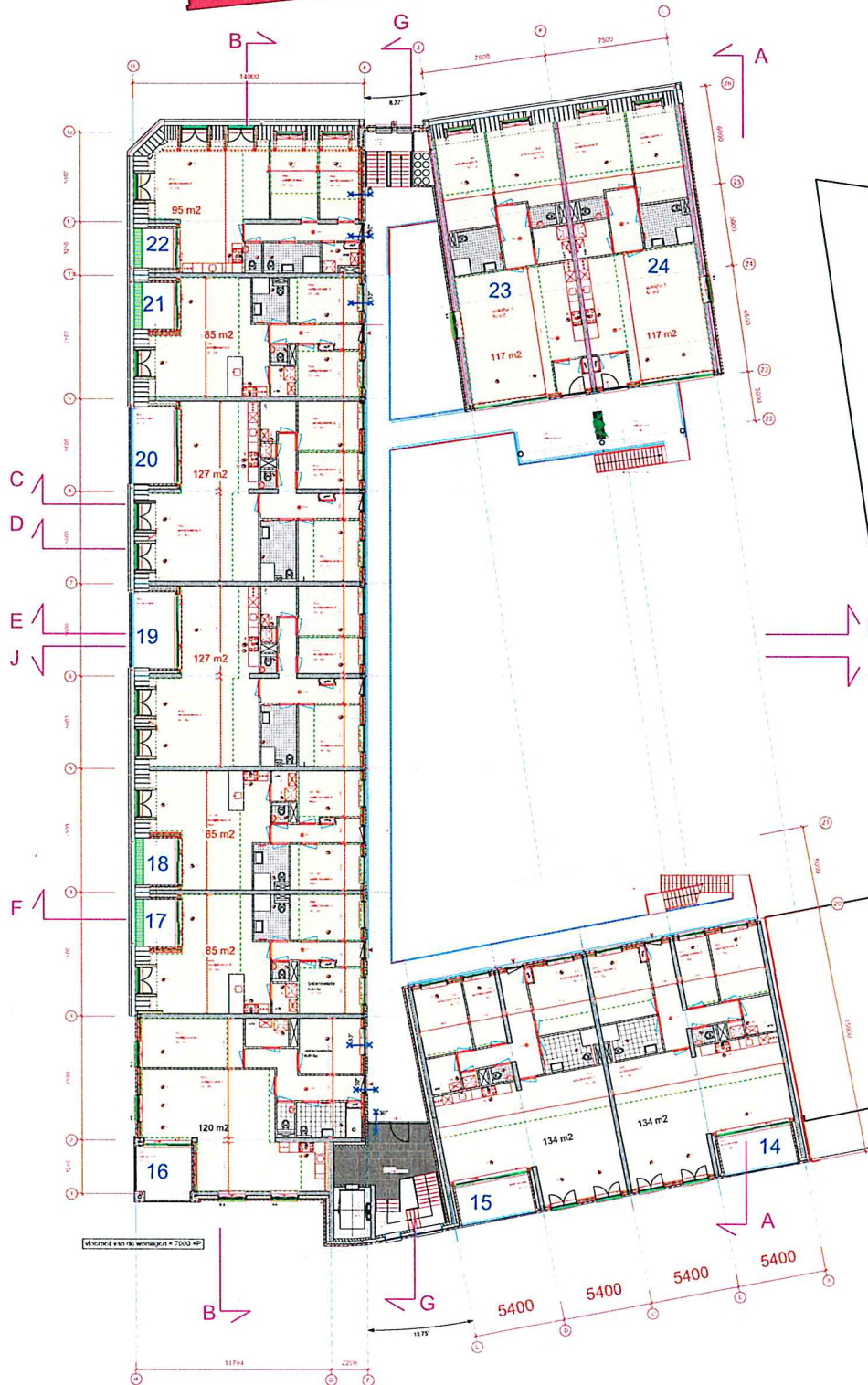
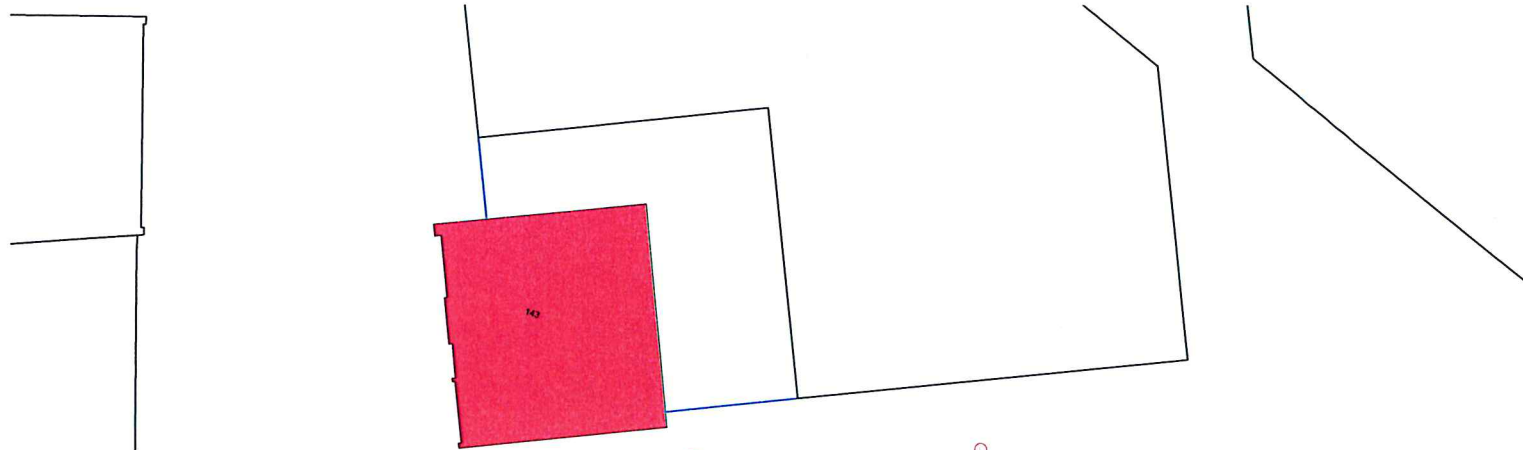
plan: nivo 1

schaal: 1:120

afk.: A1

maat: W 1550

blad: W16-03 datum: 14-05-2016



renvooi

Betekenislijst

- Aankomst = 100-102 mm
- Opvoering = 140 mm
- Wegvoering = 100-102 mm
- Beveiliging vloerplaat = 2,33 m
- Beveiliging vloerplaat = 2,33 m

Legende

- Wegvoering
- Aankomst
- Opvoering
- Beveiliging vloerplaat
- Beveiliging vloerplaat

Technische gegevens

Beveiliging vloerplaat van A-14, R2, S1
 R12, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30, S31, S32, S33, S34, S35, S36, S37, S38, S39, S40, S41, S42, S43, S44, S45, S46, S47, S48, S49, S50, S51, S52, S53, S54, S55, S56, S57, S58, S59, S60, S61, S62, S63, S64, S65, S66, S67, S68, S69, S70, S71, S72, S73, S74, S75, S76, S77, S78, S79, S80, S81, S82, S83, S84, S85, S86, S87, S88, S89, S90, S91, S92, S93, S94, S95, S96, S97, S98, S99, S100

nivo 2



DE ROON
architecten

Projectgegevens

Projectnaam: [...]
 Projectadres: [...]
 Projectlocatie: [...]
 Projectperiode: [...]

Opdrachtgever

[...]
 [...]
 [...]

Ontwerper

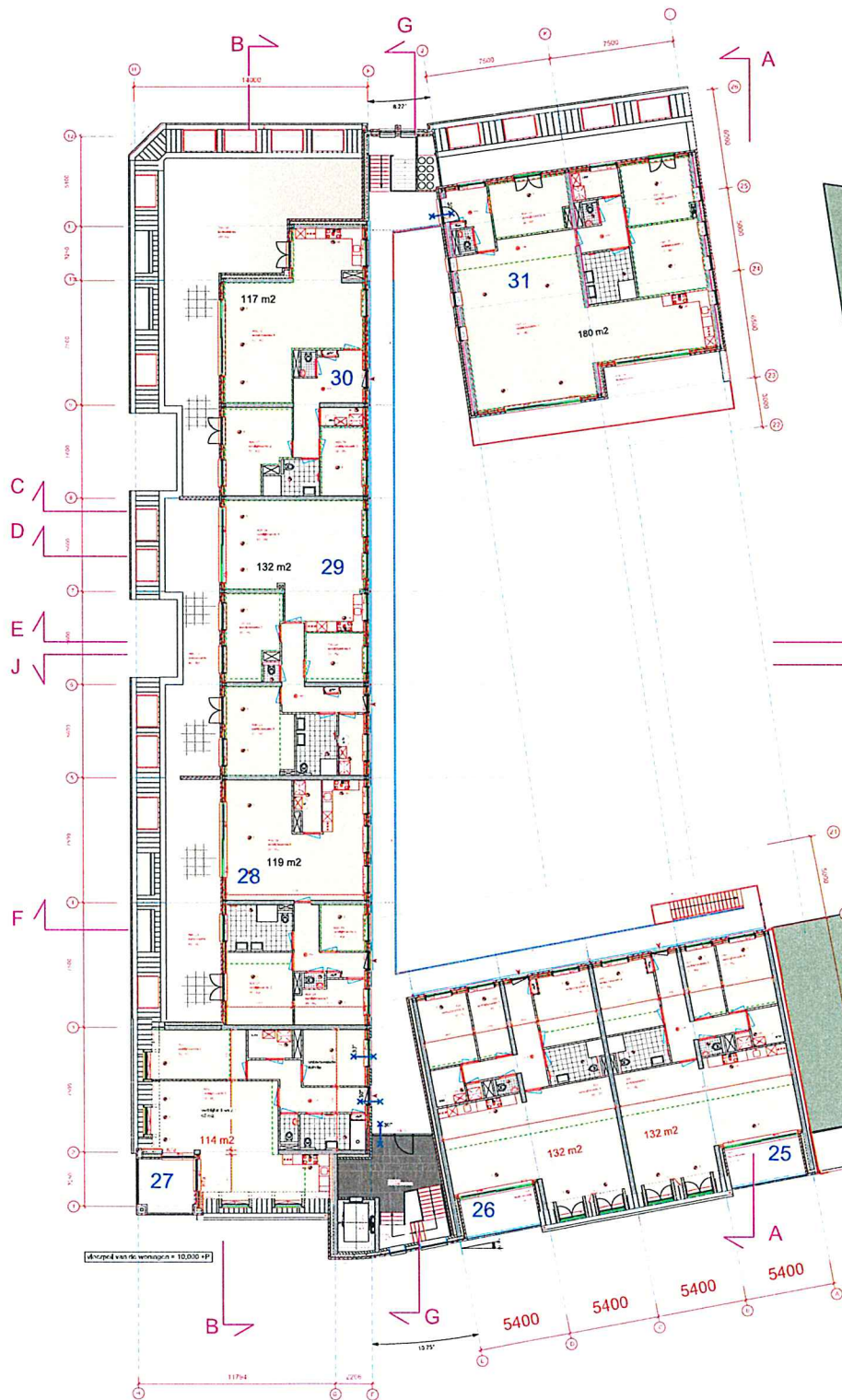
[...]
 [...]
 [...]

Maatstab

1:100
 A3
 W 1500

Datum

14-06-2016



renvooi	
Betekening	
Aluframe = 181.82 mm	
Opzetklep = 2.62 mm	
vrije hoogte, boven trap = 2.33 m	
hoogte boven afsluiting trap = 3 m	
Opzetbeugel	
Dichtrollen uitvoer van Arkel 422	
8,8 van 10 - Spaak	

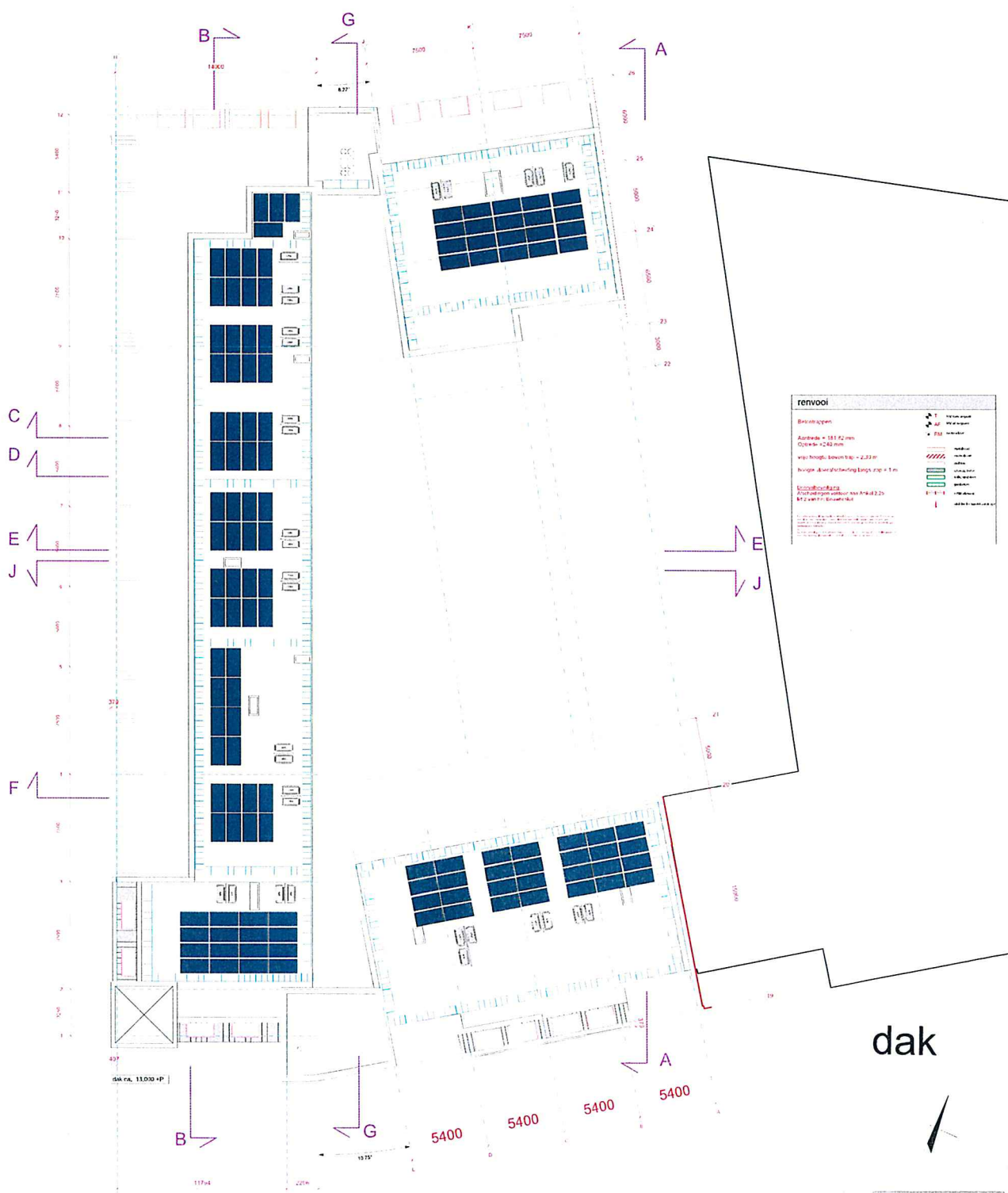


DE ROON
 architecten
 Bureau voor: De Energie Inhoudsmaat voor CV.

project: Nieuw gebouw Appellatierium
 Ten Hage Inhoudsmaat voor CV.

ontwerp: 2012
 1 172
 A3
 10 1920
 W.A. CS

1400-2216



renverooi

Betekenislijst

- 1.100 mm
- 1.200 mm
- 1.300 mm
- 1.400 mm
- 1.500 mm
- 1.600 mm
- 1.700 mm
- 1.800 mm
- 1.900 mm
- 2.000 mm
- 2.100 mm
- 2.200 mm
- 2.300 mm
- 2.400 mm
- 2.500 mm
- 2.600 mm
- 2.700 mm
- 2.800 mm
- 2.900 mm
- 3.000 mm
- 3.100 mm
- 3.200 mm
- 3.300 mm
- 3.400 mm
- 3.500 mm
- 3.600 mm
- 3.700 mm
- 3.800 mm
- 3.900 mm
- 4.000 mm
- 4.100 mm
- 4.200 mm
- 4.300 mm
- 4.400 mm
- 4.500 mm
- 4.600 mm
- 4.700 mm
- 4.800 mm
- 4.900 mm
- 5.000 mm
- 5.100 mm
- 5.200 mm
- 5.300 mm
- 5.400 mm
- 5.500 mm
- 5.600 mm
- 5.700 mm
- 5.800 mm
- 5.900 mm
- 6.000 mm
- 6.100 mm
- 6.200 mm
- 6.300 mm
- 6.400 mm
- 6.500 mm
- 6.600 mm
- 6.700 mm
- 6.800 mm
- 6.900 mm
- 7.000 mm
- 7.100 mm
- 7.200 mm
- 7.300 mm
- 7.400 mm
- 7.500 mm
- 7.600 mm
- 7.700 mm
- 7.800 mm
- 7.900 mm
- 8.000 mm
- 8.100 mm
- 8.200 mm
- 8.300 mm
- 8.400 mm
- 8.500 mm
- 8.600 mm
- 8.700 mm
- 8.800 mm
- 8.900 mm
- 9.000 mm
- 9.100 mm
- 9.200 mm
- 9.300 mm
- 9.400 mm
- 9.500 mm
- 9.600 mm
- 9.700 mm
- 9.800 mm
- 9.900 mm
- 10.000 mm

Afmeting = 121,82 mm
 Opbouw = 12,81 mm
 Vrije hoogte, boven trap = 2,33 m
 Vrije hoogte, onder trap = 1 m
 Kwaliteitsniveau
 Projectie van de vloer naar de vloer
 Kwaliteitsniveau

dak

DE ROON
architecten

Registraatnr. 100000000
 KvK nr. 14062916
 KvK nr. 14062916
 KvK nr. 14062916

architect: DE ROON architecten
 project: Herstructuur appartementen 'De Hooge Hond' te Rhoon
 tekenaar: J. de Rooij
 schaal: 1:150
 datum: 14-06-2016



BIJLAGE 7

Naar wat voor soort appartement gaat uw voorkeur uit?

96 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	Gelijkvloers appartement	76 / 79%
2	Penthouse	15 / 16%
3	Maisonnette (2-laags appartement) met ingang vanaf straat	5 / 5%
4	Anders	0 / 0%

In welke prijsklasse zoekt u een appartement?

95 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	200.000-250.000	28 / 29%
2	Tot 200.000	23 / 24%
3	250.000 tot 300.000	20 / 21%
4	300.000 tot 350.000	11 / 12%
5	350.000 tot 400.000	5 / 5%
6	400.000 tot 450.000	4 / 4%
7	450.000 tot 500.000	3 / 3%
8	Meer dan 500.000	1 / 1%

Gewenste oppervlakte van het appartement?

94 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	100 - 120m2	38 / 40%
2	80 - 100m2	30 / 32%
3	120 - 150m2	17 / 18%
4	Meer dan 150m2	5 / 5%
5	minder dan 80m2	4 / 4%

Wenst u een buitenruimte? (balkon)

96 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	Ja	95 / 99%
---	----	----------

2	Nee	1 / 1%
---	-----	--------

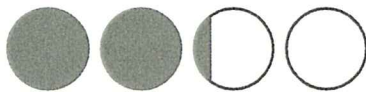
Wat is het gewenste oppervlakte van uw balkon?

95 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	5-10 m2	34 / 36%
2	10-15 m2	32 / 34%
3	15-20 m2	19 / 20%
4	meer dan 20 m2	7 / 7%
5	1-5 m2	3 / 3%

Hoeveel slaapkamers wenst u?

96 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord



2.26 Gemiddelde beoordeling

1	○○	61 / 64%
2	○○○	27 / 28%
3	○	6 / 6%
4	○○○○	2 / 2%

Aan welke keuzevrijheden heeft u behoefte?

92 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	Sanitair	64 / 70%
2	Tegelwerk	61 / 66%
3	Levensloopbestendige indeling / afwerking	51 / 55%
4	Volledige afwerking incl. wandafwerking, vloerafwerking, gordijnen etc.	31 / 34%
5	Extra parkeerplaats	30 / 33%
6	Koeling in de woning	28 / 30%
7	Gesloten keuken i.p.v. open keuken	21 / 23%
8	Casco woning (zonder afwerking)	16 / 17%

9	Anders	1 / 1%
---	--------	--------

Bent u bereid extra te investeren in je appartement ten gunste van een lager energieverbruik?

95 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	Ja	74 / 78%
2	Nee	21 / 22%

Naar welke mogelijkheden gaat uw voorkeur dan uit?

67 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	Zonnepanelen	46 / 69%
2	Warmtepomp	19 / 28%
3	Douche wtw	18 / 27%
4	Zonneboiler	15 / 22%
5	Anders	1 / 1%

Wat is uw leeftijd?

92 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	56-75	56 / 61%
2	35-55	19 / 21%
3	>75	13 / 14%
4	< 35	4 / 4%

Wat is uw gezinssamenstelling?

92 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord

1	Samenwonend zonder kinderen	60 / 65%
2	Alleenstaand	24 / 26%
3	Samenwonend met kinderen	8 / 9%
4	Alleenstaand met kinderen	0 / 0%
5	Anders	0 / 0%

Wilt u als geïnteresseerde toegevoegd worden op de lijst van dit project en uw gegevens achterlaten?

92 van 97 mensen hebben deze vraag beantwoord





BIJLAGE 8



Zomerhof Muys
Makelaars & Taxateurs o.g.

Zomerhof Muys
Makelaars & Taxateurs B.V.

Dorpsdijk 132
3161 CE Rhoon

Telefoon 010 501 33 22
www.zomerhofmuys.nl

Handelsregister 24453900

De Hooghe Heerlyckheid Rhoon C.V.
t.a.v. de heer R. Vermaire
Verlengde Kerkweg 25
2985 AZ RIDDERKERK

Onderwerp De Hooghe Heerlyckheid te Rhoon
Datum 25 april 2016
Referentie WM
Behandeld door Wiljan Mookhoek
E-mail w.mookhoek@zomerhofmuys.nl

Geachte heer Vermaire,

Op uw verzoek hebben wij in februari van dit jaar vanaf tekening de appartementen van het nog te bouwen project De Hooghe Heerlyckheid opgenomen en gewaardeerd.

In dit schrijven gaan wij op uw verzoek dieper in op uw vraag naar de doelgroep en de vraag naar een appartementencomplex in het centrum van Rhoon.

Door de aanwezigheid van ons kantoor in het werkgebied Albrandswaard, waar wij reeds 18 jaar bestaande bouw en nieuwbouw verkopen hebben wij ruime ervaring opgedaan met de verkoop van nieuwbouw, vooral in de uitbreidingswijken Portland en Essendael in Rhoon, Valckesteyn in Poortugaal en Carnisselande in Barendrecht.

Vanuit de contacten met de cliëntèle van ons kantoor worden wij reeds jaren benaderd door senioren uit Rhoon en Poortugaal die de wensuitgespreken de huidige koopwoning te willen verruilen voor een gelijkvloers en levensloopbestendig appartement op loopafstand van de winkels en openbaar vervoer.

Hierbij is zowel vraag naar huur en koopappartementen. Bij gebrek aan aanbod in de Albrandswaard wordt uitgeweken naar huur- en koopappartementen in Spijkenisse en Hoogvliet.

De trend dat ouderen vandaag de dag minder snel aankloppen voor zorg bij de overheid ontwikkelt zich de laatste jaren sterk. Veel ouderen kiezen ervoor om langer thuis te blijven wonen met de hulp van thuiszorg. Daarom moeten er woningen bijkomen die geschikt zijn voor ouderen. Bijvoorbeeld woningen zonder trappen en woningen waar zorg op afroep beschikbaar is, of aan te passen zijn naar de behoeftes.



Woningmakelaars
Nieuwbouwmakelaars
Bedrijfsmakelaars
Taxateurs

Zomerhof Muys, makelaars van huis uit!



Datum 25 april 2016
Referentie WM, blad 2

Een evaluatie van de transacties van de appartementen in de woonwijk Essendael alsmede van het aangrenzende appartementencomplex 'Het Licht' aan de Viaductweg - eveneens door ons verkocht - in het centrum van Rhoon, wijst dit uit.

Project Het Licht

Verkocht in 2007 aan het begin van de financiële crisis. De uitstraling van het complex wordt of mooi of lelijk gevonden. Wellicht is er gekozen voor een te uitgesproken stijl terwijl er juist vraag is naar luxe ogende bouw. Ondanks het feit dat deze appartementen gedurende de crisis zijn uitgegeven in erfpacht (canon ca. € 5000,- per jaar) zijn ze ten gevolge van de locatie, de grote woonoppervlakken en ruime balkons tot op heden altijd goed verkocht.

Essendael

Vooral bekritiseerd om het feit dat de locatie te ver van de winkels en het openbaar vervoer ligt met name voor de doelgroep die besluit in de toekomst geen auto meer te zullen rijden. Deze appartementen hebben tevens niet de beschikking over een eigen berging. In de huidige markt blijken bovengenoemde punten bij verkoop nog steeds een struikelblok.

Voor al uw aanvullende vragen over onze visie op het project kunt u terecht bij ondergetekende.

Er op vertrouwend u voldoende te hebben geïnformeerd en met vriendelijke groet,

Zomerhof Muys Makelaars & Taxateurs B.V.
Wiljan Mookhoek