Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwikkelingsfase marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59' te Rhoon.		**Agendapunt:**
Commissie:		**emailadres opsteller:** M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: B. Boender		Openbaar
BBV Kenmerk: 1340960	**Raadsvoorstelnr: 1340963**	**Raadsbesluitnr: 1340967**

Onderwerp
Ontwikkelingsfase marktinitiatief Stationsstraat 49-59 te Rhoon.

Geadviseerde beslissing raad

1. Het toetsingskader met de gemeentelijke eisen voor het marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59' vast te stellen;
2. In te stemmen met de planvisie van 26 juni 2018 van het marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59';
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €11070,- voor de ontwikkelingsfase en deze te dekken vanuit de exploitatiebijdrage;
4. Een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het bouwplan 'Stationsstraat 49-59'.

Inleiding
Op 25 september 2017 heeft de raad besloten het markt initiatief Stationsstraat 49-59' op haalbaarheid te onderzoeken en een startovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Het initiatief betreft het transformeren van een leegstaand kantoorgebouw naar een woongebouw met huurappartementen voor diverse doelgroepen.

Het plan heeft gedurende het onderzoek een aantal wijzigingen doorgemaakt om aan de parkeernormen te kunnen voldoen. Het plan dat nu wordt voorgelegd heeft maatschappelijk draagvlak.

Het is nu aan de raad te besluiten de ontwikkelingsfase in gang te zetten met het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst. Hiermee kan de gemeente vervolgens het plan begeleiden naar het vereiste niveau voor het starten van de benodigde ruimtelijke procedure.

Beoogd effect
Het doel is het bestemmingsplan te wijzigen om het leegstaande kantoorpand te kunnen transformeren naar een woongebouw op basis van een haalbaar en gedragen plan.

Relatie met beleidskaders
Bestemmingsplan Albrandswaard Noord (30 juni 2015)
In het bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. De huidige bestemming van de locatie is daarom kantoor, met een maximale bouwhoogte van 11 meter.
Het bestemmingsplan biedt daarom geen mogelijkheid voor de transformatie naar wonen. Daarnaast overschrijdt het nieuwe plan de vastgelegde bouwhoogte met max 3,5 meter vanwege een terug gelegen extra bouwlaag.

Structuurvisie Albrandswaard 2025
Vanuit de structuurvisie is de locatie Stationsstraat samen met het metrostation een belangrijke entree functie toegedicht. Er wordt meer nadruk gelegd op de beeldkwaliteit van de gebouwen en buitenruimte.

Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg - metrobaan
Het beeldkwaliteitsplan 'Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan uit 2013' doet geen directe uitspraken over het kantoorgebouw. De locatie maakt onderdeel uit van de 'stationsknoop' en is een belangrijke entree naar het Dorp met een 'etalage' functie voor het dorp. De locatie dient, conform het imago van Rhoon, een chique en groene uitstraling te krijgen. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het toetsingskader in het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan. Hierin worden voor dit project specifieke beeldkwaliteitseisen benoemd.

Woonvisie 2016-2025
Het oorspronkelijke plan met dure koopappartementen is vorig jaar op verzoek van de gemeente gewijzigd naar het huidige programma voor een bredere doelgroep.
Om de druk op de sociale woningbouw te verminderen streeft de gemeente naar doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen. Het voorstel bestaat uit appartementen voor diverse doelgroepen grotendeels net boven de sociale huurgrens. Hierbij wordt specifiek gemikt op 1-2 persoonshuishoudens; starters, gescheiden ouders, 'empty-nesters' en senioren.

Bij nieuwbouw en renovatie bevordert de gemeente dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn. Vooruitlopend op de wettelijke eis dat in 2020 de EPC voor nieuwbouw 0 moet zijn bevordert de gemeente dat bij nieuwbouw wordt ingezet op energie neutrale woningen. Vanaf 1 juli 2018 wordt bovendien geen vergunning meer verstrekt voor bouwaanvragen met een gas aansluiting.

Argumenten
1.1 Het toetsingskader biedt de randvoorwaarden voor een wenselijk en haalbare ontwikkeling.
Het toetsingskader legt relaties met de verschillende vastgestelde beleidskaders op gemeentelijk en provinciaal niveau. Hiermee kan de afwijking van het huidige vigerende bestemmingsplan middels een goede ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd.
Het biedt verder een kader voor de kwaliteitseisen op het vlak van de uitstraling van het gebouw en de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte.

2.1 De raad heeft eerder ingestemd met het onderzoek naar de transformatie van kantoor naar wonen.
Met de startovereenkomst heeft de raad besloten in te stemmen met het onderzoek op basis van een schetsvoorstel met een extra bouwlaag en een voorlopig programma dat bestaat uit een mix van huur appartementen voor diverse doelgroepen in de marktsector.

Daarbij is door de raad meegegeven dat de woningen levensloop bestendig dienen te zijn en dat de woningen aan de noordzijde voldoende woonkwaliteit hebben.
Het huidige voorstel honoreert deze wensen. Het aantal woningen is ten opzichte van het eerdere voorstel afgenomen van 47 naar 44. Hiermee is het mogelijk geworden om aan de parkeernorm te voldoen en een aantrekkelijke woonomgeving te creëren.

2.2 De planvisie is conform de eisen van het toetsingskader.
Het toetsingskader is parallel aan de planvisie opgesteld in nauw overleg met de ontwikkelaar. De planvisie is op dit uitwerkingsniveau ambtelijk gedragen en voldoet op dat niveau aan het toetsingskader. De planvisie vormt nu samen met het toetsingskader de basis voor de verdere uitwerking naar een ontwikkelplan. Middels de ontwikkelovereenkomst zijn beide partijen gehouden aan de opzet van de planvisie en de randvoorwaarden in het toetsingskader.

2.4 Uit de informatieavond van 24 mei blijkt een groot draagvlak voor deze ontwikkeling.
Er blijkt een grote behoefte aan de woningentypen die in het plan zijn voorgesteld. Ook de verbetering van de sociale veiligheid van de omgeving door de komst van de woningen wordt door de omwonenden genoemd. Er werd wel extra aandacht gevraagd voor levensloop bestendige woningen en het parkeren. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze wensen te honoreren. De parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein opgelost.

3.1 In de ontwikkelingsfase wordt het plan uitgewerkt tot een volledig plan.
Het huidige voorstel betreft een planvisie. Samen met het toetsingskader vormt dit het kader voor de verdere uitwerking naar een concreet bouw en inrichtingsplan.

3.2 Met het voorbereidingskrediet wordt de gemeentelijke toetsing en begeleiding mogelijk gemaakt.
Voor het toetsen op het gebied van stedenbouw en welstand en van de in het artikel 19.8 van het bestemmingsplan vereiste onderzoeken naar de milieu aspecten, bodem kwaliteit en flora en fauna worden plankosten gemaakt.

3.3 *Kosten anderszins verzekerd.*
Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer. Na het sluiten van de overeenkomst worden de kosten bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Een ontwikkelingsovereenkomst legt daarnaast ook de afspraken over de vereiste producten, de aanlevertermijn en verantwoordelijkheden vast.

4.1 *Een verklaring van geen bedenking is nodig om de uitgebreide omgevingsvergunning te kunnen verlenen* .
Het bouwplan om het lege kantoor te transformeren naar een appartementen gebouw met een extra bouwlaag is strijdig met het bestaande bestemmingsplan. Om deze concrete bouwwens mogelijk te maken is het nodig een uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen en dat de raad een zogenoemde verklaring van geen bedenking (VVGB) verleent. Daarmee geeft de raad aan geen bedenkingen tegen het bouwplan te hebben en mandateert het college te besluiten in de verdere procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Kanttekeningen
1.1 Met het toetsingskader worden de mogelijkheden beperkt.
De beperkingen van de locatie hebben met name betrekking op het parkeren. Het toetsingskader is opgesteld op basis van een onderzoek naar het maximaal haalbare programma binnen de gestelde omgevingskwaliteit. Minder woningen zijn daarin wel mogelijk. Het doel is het gebouw te transformeren naar een woongebouw waardoor andere functies worden uitgesloten. Dit wordt ook in het bestemmingsplan opgenomen.

2.1 Met het instemmen met de planvisie worden de mogelijkheden beperkt.
Het biedt de raad wel meer zekerheid over het eindresultaat. Deze zal immers in lijn moeten liggen met de planvisie en moeten voldoen aan het daaraan gekoppelde toetsingskader.
Het kan in de verdere uitwerking blijken dat nog kleine aanpassingen nodig zijn om het plan haalbaar te maken. Deze dienen dan nog steeds te voldoen aan de eisen van het toetsingskader. Indien grote wijzigingen noodzakelijk blijken zal dit opnieuw aan de raad moeten worden voorgelegd.

2.2 In het project zijn geen sociale huurwoningen voorzien.
Het oorspronkelijke plan van de initiatiefnemer bestond uit dure koopappartementen. In overleg met het college is in mei vorig jaar door de initiatiefnemer een onderzoek verricht naar een programma dat beter voldoet aan de doelstellingen van de Woonvisie. Sociale woningen bleken binnen het project niet rendabel realiseerbaar. Door het programma te wijzigen naar meerder kleinere appartementen is nu een bredere doelgroep te bereiken en ontstaat er meer mogelijkheid tot doorstroming vanuit de sociale huursector. Dit voorstel is vorig jaar met een startovereenkomst aan de raad voorgelegd.

2.3 Er wordt een stukje openbaar gebied in de ontwikkeling betrokken.
Voor de ontwikkeling is een herinrichting van het eigen terrein noodzakelijk om voldoende parkeerplaatsen en een extra achterpad aan de oostzijde van het gebouw te realiseren. Hiertoe worden twee delen van de openbare groenstrook van respectievelijk 0,3m² en 5m² verkocht aan de ontwikkelaar. Dit is vanaf de straatzijde niet zichtbaar. De openbare groenstrook zal overigens worden heringericht op basis van een nog op te stellen buitenruimte plan ten behoeve van het nieuwe 'Huis van Albrandswaard'.

3.1 Er is een risico dat de planontwikkeling niet doorgaat.
De plankosten worden gedekt middels de ontwikkelingsovereenkomst. Mocht de planvorming na het sluiten van de overeenkomst op enige wijze gestaakt worden dan ligt het risico bij de ontwikkelaar.

4.1 De raad mandateert de verdere besluitvorming hiermee aan het college.
Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan akkoord te zijn met de planvisie en de verdere uitwerking binnen het eveneens vastgestelde toetsingskader. Er is voldoende beeld van het eindresultaat om de verdere besluitvorming in de ruimtelijke procedure aan het college te laten.

Uitvoering/vervolgstappen

Tijdbalk globale planning marktinitiatief

startleges	*startovereenkomst*	**ontwikkelingsovereenkomst**	uitgebreide omgevingsvergunning	
mei 17	*sept-17*	nov-18	jan-19	mrt-19
	Rb	**Rb**		**C**

Rb = raadsbesluit
C = Collegebesluit

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel voor de gemeente zijn globaal als volgt:
1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst;
2. Opstellen Ontwikkelingsplan;
3. Toetsing ontwikkelplan;
4. De procedure doorlopen tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Evaluatie/monitoring
Via Staf MPO.

Financiën
Het voorbereidingskrediet van dit project ad €11.070,-wordt gedekt via de exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de algemene reserve.

Het voorbereidingskrediet van €11070,- is opgebouwd uit de volgende posten: *Plankosten* €11070,-

Juridische zaken
Om het beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er een procedure tot het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning te worden doorlopen. In deze procedure worden de publieke belangen geborgd middels de gelegenheid voor zienswijzen en beroep. Privaatrechtelijk sluit de gemeente een Ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid
In 2020 gaat de energieprestatiecoëfficiënt (EPC)wettelijk naar nul. Per 1 juli 2018 wordt er geen vergunning meer verstrekt voor nieuwbouw woningen met een gas aansluiting. In het toetsingskader zijn daarom aanbevelingen geformuleerd over duurzaamheid.

Communicatie/participatie na besluitvorming
De ontwikkelaar heeft op 24 mei een informatie avond georganiseerd. De ontwikkeling is positief ontvangen door de omwonenden. Naast de verbetering van de sociale veiligheid van de omgeving bleek er ook behoefte aan de voorgestelde woningen. Het parkeren en de levensloopbestendigheid van de woningen werden als aandachtspunten met name genoemd.

In het vervolgtraject worden naast de omwonenden ook de potentiele bewoners van het complex gevraagd om mee te denken over de verdere concrete invulling van het plan.

Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Planvisie (1340965)
2. Toetsingskader (1340966)
3. Tekening plangebied (1342900)

Poortugaal, 2 oktober 2018

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats drs. Hans-Christoph Wagner

PLANVISIE TRANSFORMATIE STATIONSSTRAAT TE RHOON

7/6/2018

Herontwikkeling van een leegstaand kantoor

Van der Vorm Vastgoed is eigenaar van het kantoorpand aan de Stationsstraat te Rhoon. Gebroeders Blokland en Van der Vorm Vastgoed zijn gezamenlijk aan de slag gegaan om de haalbaarheid van de transformatie van dit pand te onderzoeken. De transformatie naar een woongebouw is door de gemeente als een positieve ontwikkeling bestempeld. Voor u ligt de planvisie, op basis van deze planvisie kan de gemeente een definitief besluit nemen voor het vervolg. Het vervolg bestaat uit verdere planuitwerking en het lopen van de benodigde bestemmingsplanwijziging.

GEBROEDERS Blokland
samen in ontwikkeling en bouw

VAN DER VORM
VASTGOED

PLANVISIE TRANSFORMATIE STATIONSSTRAAT TE RHOON

HERONTWIKKELING VAN EEN LEEGSTAAND KANTOOR

1 INHOUD

2 AANLEIDING 3
3 LOCATIE 4
4 SITUATIE EN PARKEREN 5
5 PROGRAMMA 6
6 SCHETSPLAN 7
7 PLANNING 19
8 HAALBAARHEIDSANALYSE 20
8.1 Marktanalyse 20
8.2 Financiële onderbouwing 21
8.3 Draagvlak 22
8.4 Ruimtelijke verkenning 23

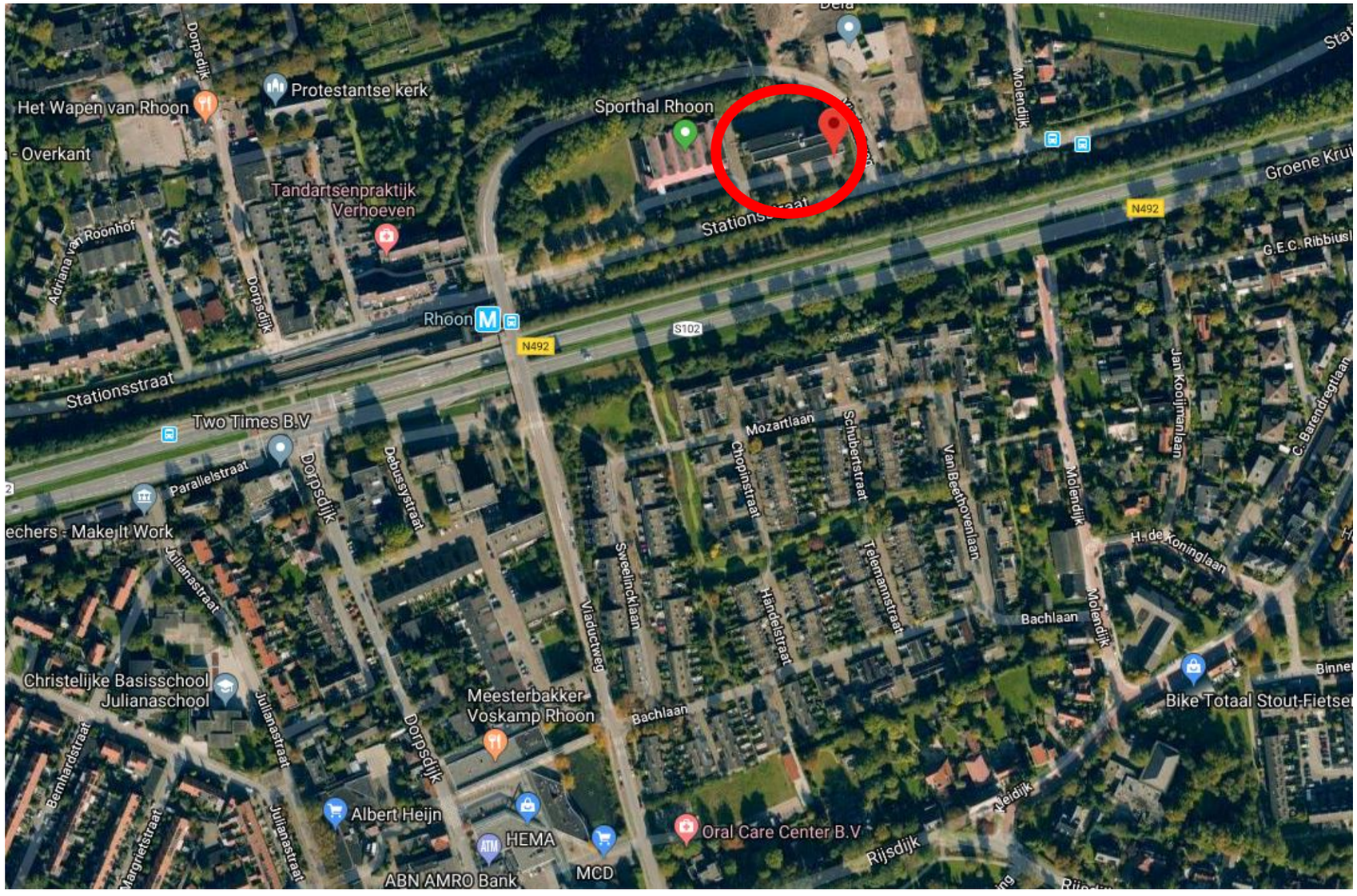
2 AANLEIDING

De leegstand van het kantoorpand aan de Stationsstraat 49-59 is eigendom van Van der Vorm Vastgoed. Voordat het pand leeg kwam te staan is er naar een nieuwe huurder gezocht, dit heeft niet tot resultaat geleid. Het uitblijven van een nieuwe huurder het ertoe geleid dat er onderzoek gedaan is naar een alternatieve invulling van het pand. In samenwerking met Gebroeders Blokland is het idee opgevat om de locatie te herontwikkelen naar een locatie waar gewoond kan worden. Gezamenlijk is het contact gezocht met de gemeente om de mogelijkheden te bekijken. Het gevolgde traject heeft geleid tot een Startovereenkomst tussen de gemeente en Van der Vorm Vastgoed, vanuit deze overeenkomst ligt nu de Planvisie voor u. De Planvisie is onderdeel van de Startovereenkomst en gaat in op de stand van zaken en de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Highlights

- Van leegstaand kantoor naar fijne woonomgeving
- Aandacht voor duurzaamheid (transformatie i.p.v. sloop/nieuwbouw, gasloos, PV panelen)
- Aandacht voor mobiliteit (fietsparkeren, deelauto, laadpalen)
- Vooral gericht op 1- en 2-persoonhuishoudens, doorstroming op de woningmarkt
- Aandacht voor de levensloop van de bewoners
- Aandacht voor geluid aan de zijde van de Stationsstraat

- Leegstand huidig kantoor
- Rand van het centrum
- Voorzieningen in de buurt
- Metrostation
- Uitvalsweg naar A15



4 SITUATIE EN PARKEREN

Op basis van het beoogde programma zijn er volgens de geëiste parkeernorm 67 parkeerplaatsen nodig. In het vooroverleg met de gemeente is ervoor gekozen om een drietal woningen op de begane grond te laten vervallen ten behoeve van de realisatie van 6 parkeerplaatsen. Op deze wijze kan worden voldaan aan de parkeernorm en kunnen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Stationsstraat kunnen worden omzoomd met een groene haag.

5 PROGRAMMA

Rhoon - transformatie Staionsstraat - woningtypen, huishoudens en parkeren									
Woningtype	Aantal	m2 GBO	Grootte huishoudens	Doelgroep	CROW bandbreedte	Norm bewoners	Bezoekers-parkeren	Totale norm per type	Totaal benodigd aantal pp
1	2	59,0	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
2	4	48,0	1	starters - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	5,6
3	2	47,4	1	starters - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
4	2	62,0	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
5	3	62,8	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	4,2
6	3	64,4	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	4,2
7	2	83,1	1-2	senioren - emptynesters	1,5-2,3	1,6	0,3	1,9	3,8
8	4	72,7	1-2	senioren - emptynesters	1,5-2,3	1,6	0,3	1,9	7,6
9	2	60,0	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
10	2	58,0	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
11	1	73,6	1-2	senioren - emptynesters	1,5-2,3	1,6	0,3	1,9	1,9
11a *	1	68,6	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	1,4
12	4	59,8	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	5,6
13	1	107,3	1-2	senioren - emptynesters	1,5-2,3	1,6	0,3	1,9	1,9
14	1	107,3	1-2	senioren - emptynesters	1,5-2,3	1,6	0,3	1,9	1,9
15	2	61,0	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
16	1	62,1	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	1,4
17	1	59,7	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	1,4
18	1	76,2	1-2	senioren emptynesters	1,5-2,3	1,6	0,3	1,9	1,9
19	1	61,6	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	1,4
20	2	49,8	1	starters - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	2,8
21	1	49,1	1	starters - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	1,4
22	1	62,8	1-2	starters - gescheiden ouders - senioren	1,0-1,8	1,1	0,3	1,4	1,4
	44								66,6

In bovenstaande tabel is het beoogde programma weergegeven. Het programma richt zich voornamelijk op één- en tweepersoons huishoudens, met een differentiatie in oppervlakte van de woningen. De beoogde doelgroepen zijn benoemd bij de verschillende woningtypen. Tevens is de geëiste parkeernorm weergegeven, waarmee inzichtelijk wordt dat er met deze norm totaal 67 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein voorzien worden.

6 SCHETSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan uit 2013 doet geen directe uitspraken over het kantoorgebouw. De locatie maakt onderdeel uit van de ‘stationsknoop’ en is een belangrijke entree naar het Dorp met een ‘etalage’ functie voor het dorp.

Het Beeldkwaliteitsplan gaat uit van de transformatie van het Metrostation, de komst van een nieuw gemeentehuis en de sloop van de sporthal voor een kantoorfunctie. Voor het kantoorgebouw aan de Stationsstraat 49-59 waren destijds nog geen plannen. In de huidige situatie blijft de sporthal gehandhaafd en heeft het recent een facelift gekregen. Voor het nieuwe gemeente kantoor is inmiddels een concept ontwerp gereed. De locatie dient, conform het imago van Rhoon, een chique en groene uitstraling te krijgen. Het gevoel van ‘thuis’ komen.

Dorpse schaal

De beoogde transformatie heeft ook een vergroting van het volume van het bestaande kantoorpand tot gevolg. De maximale volume toename is bepaald door stedenbouw, waarbij de gewenste ‘dorpse schaal’ wordt gerespecteerd. De extra bouwlaag is daarom alleen mogelijk indien deze is terug gelegen ten opzichte van de straatwand. Het totale volume neemt in de beleving vanaf de straat dan nauwelijks toe. De voorgestelde ‘verdikking’ van het gebouw is in overleg met stedenbouw tot stand gekomen en is passend bevonden in het wenselijke beeld.

Ensemble van drie objecten

De drie gebouwen hebben verschillende programmeringen en daarom ook een uiteenlopende uitstraling. In plaats van kunstmatig samenhang in architectuur te zoeken wordt ervoor gekozen om juist het verschil te benadrukken. Er wordt uitgegaan van drie naast elkaar staande onafhankelijke objecten met ieder zijn eigen uitstraling. De samenhang wordt gecreëerd door de groene achtergrond van de beplante helling en de eenduidige inrichting van het voorterrein.

Het kantoorgebouw aan de Stationsstraat 49-59

Het kantoorgebouw zit qua expressie tussen de sporthal en het gemeentehuis in. Minder bijzonder dan het gemeentehuis maar zeker opvallender dan de sporthal. De architectuur dient eigentijds te zijn met een ingetogen en natuurlijke uitstraling. De eigentijdse uitstraling is zichtbaar in de massa- en gevelopbouw en de wijze waarop kenmerkende details zijn vormgegeven. De bebouwing wordt gekenmerkt door veelal rechte of hoekige lijnen. Woningen zijn met woonfuncties gericht op de openbare ruimte. Door middel van loggia’s en royale balkons communiceert de gevel met de omgeving. De entree verdient bijzondere expressie binnen het architectonische beeld.

Geleding in massa

Om de bebouwing aan te laten sluiten bij een Rhoonse schaal, wordt gestreefd naar een geleding in de opbouw. De bebouwing wordt als het ware geknipt in meerdere onderdelen, ondersteund door verschillende hoogtes, transparante of afwijkend vormgegeven tussenstukken.

Detaillering

De detaillering dient een extra laag toe te voegen aan de bebouwing. De geleiding wordt tot in het detail doorgevoerd waardoor er steeds nieuwe aspecten van het gebouw kunnen worden ontdekt naarmate men dichterbij komt. Tegelijkertijd dient daarbij de helderheid en afleesbaarheid van de bebouwing zichtbaar te blijven.

Materiaalgebruik

Door toepassing van glas in de gevel zal de omgeving kunnen reflecteren op het gebouw, hierdoor zal het gebouw door de omgeving opgenomen worden. De vlakken met glas zullen worden begeleid door horizontale banden van baksteen. Accenten zijn mogelijk in: Staal, hout of glas

Op basis van bovenstaande is het schetsontwerp vervaardigd, het vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plan. Ook de input die verkregen is uit de inloopavond zal in de uitwerking meegenomen worden. In het vervolgtraject zal er contact gezocht worden met geïnteresseerden in het project, op zogenoemde Woonwensenavond(en). Op een Woonwensenavond kunnen geïnteresseerden hun wensen kenbaar maken en een waardevolle bijdrage leveren aan het plan.

Referentiebeeld

Schetsvoorstel

Impressie zijde Stationsstraat

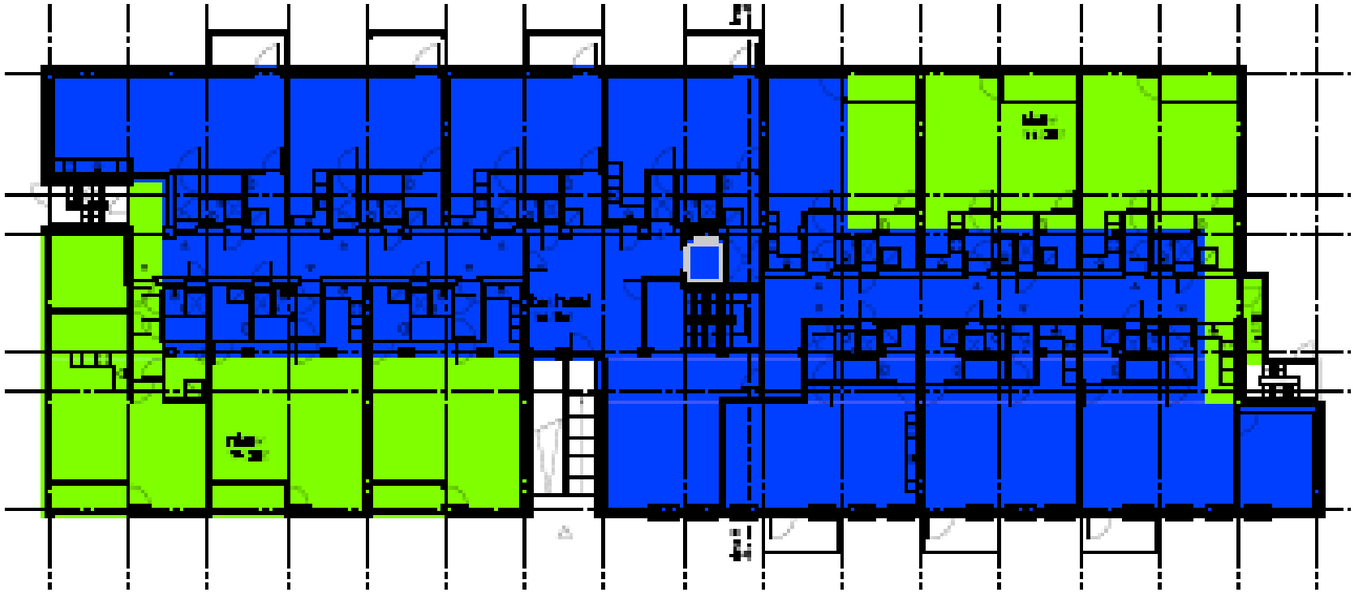
Impressie zijde Stationsstraat

Impressies op basis van schetsen

Impressie zijde Viaductweg

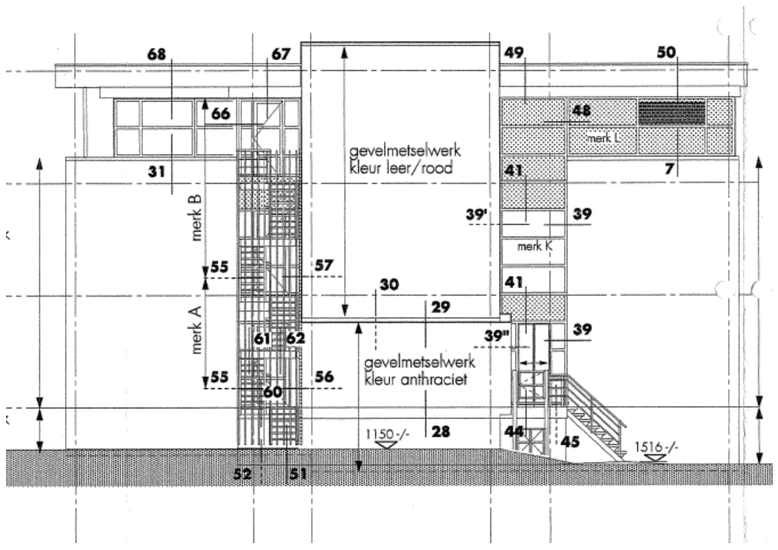
Impressie zijde Viaductweg

Impressies op basis van schetsen

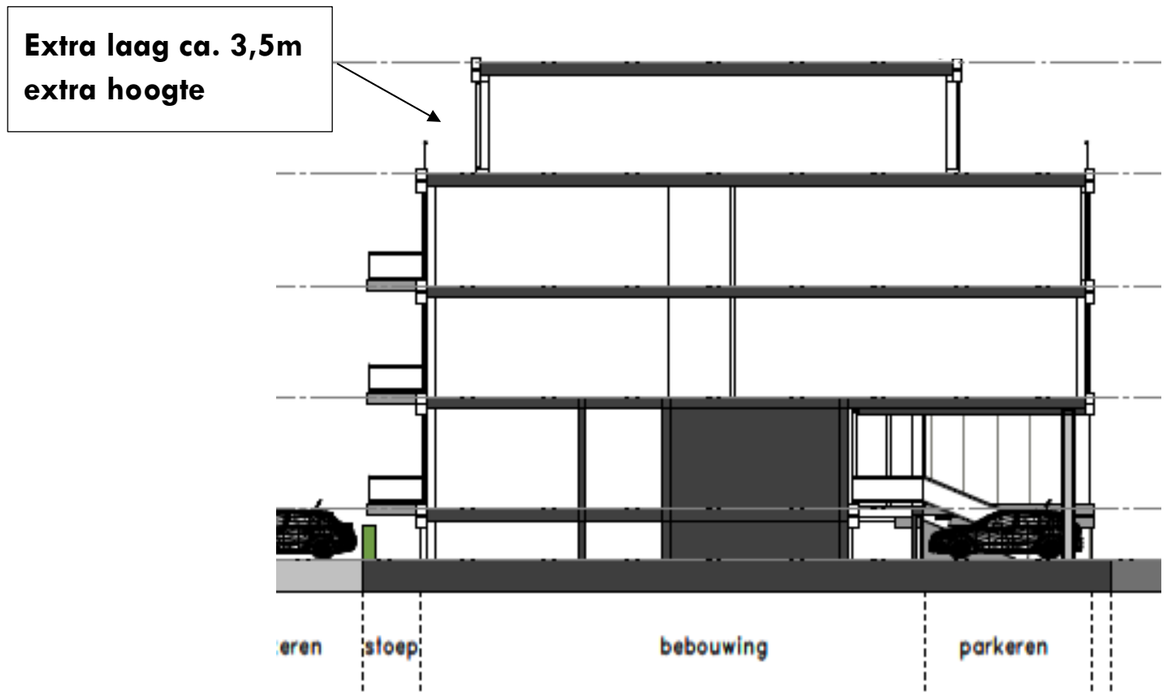


Bestaande contour

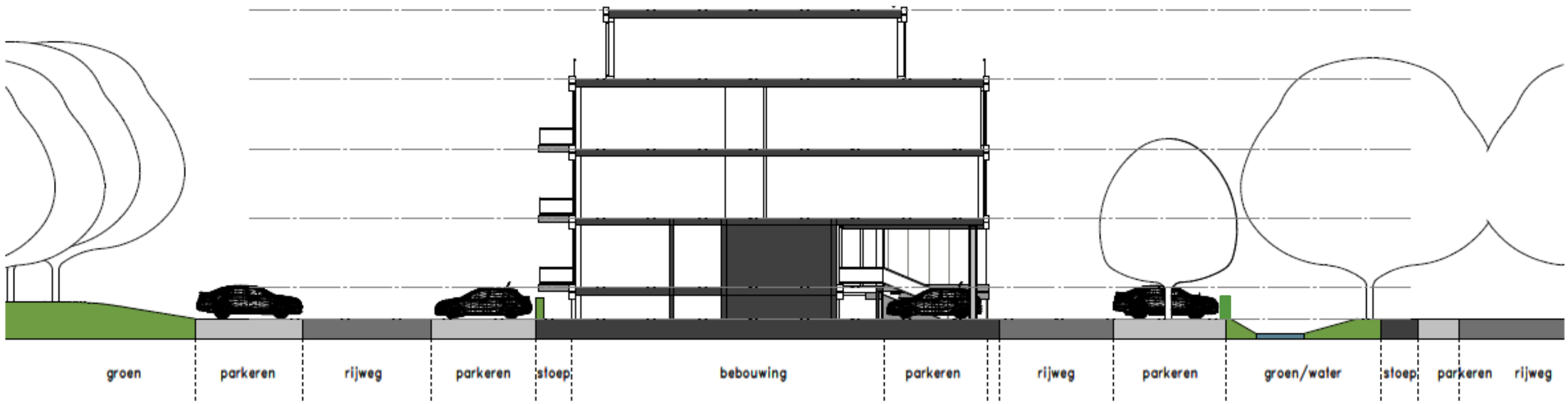
Nieuwe contour



Doorsnede bestaande situatie

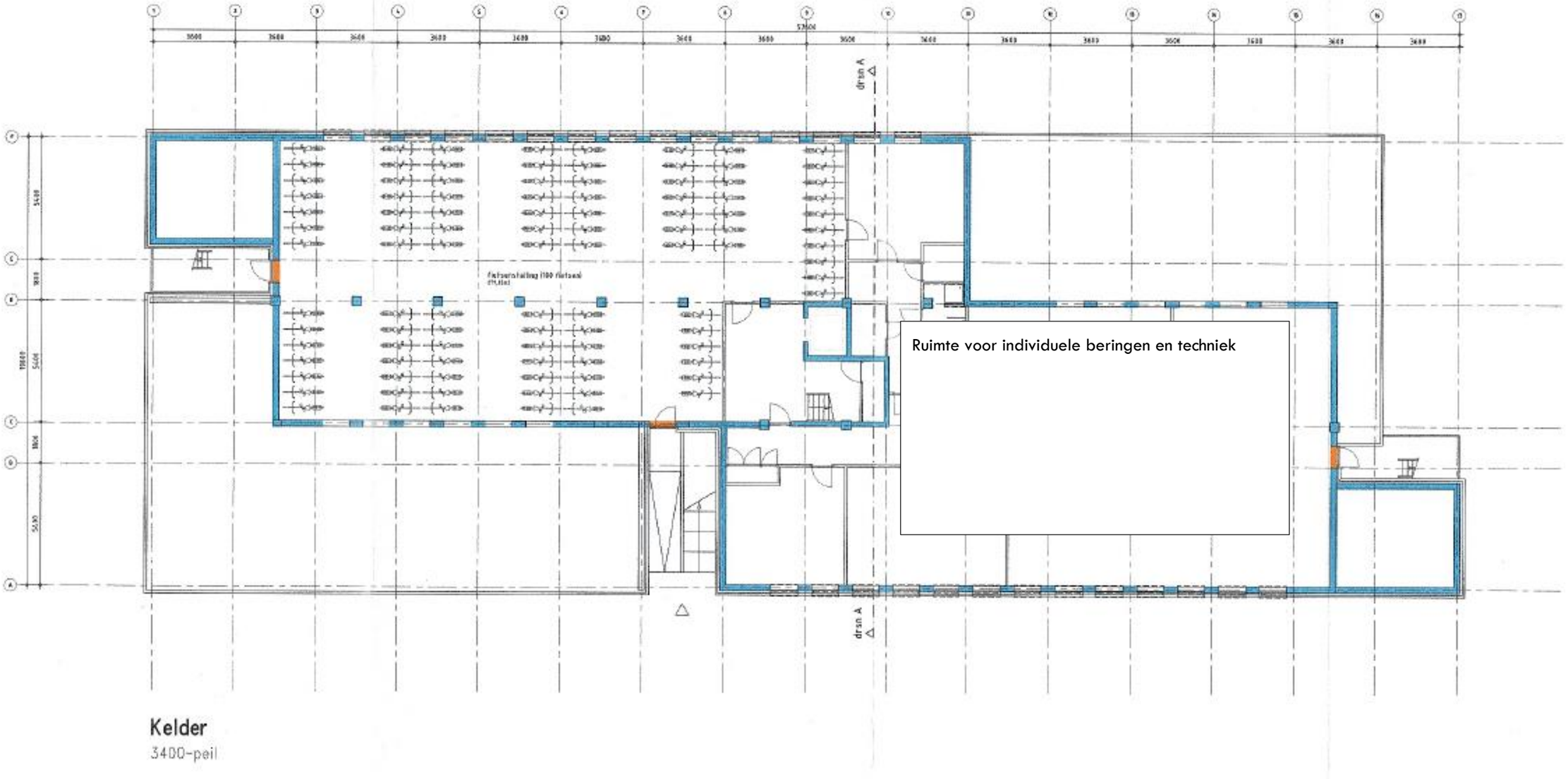


Doorsnede nieuwe situatie

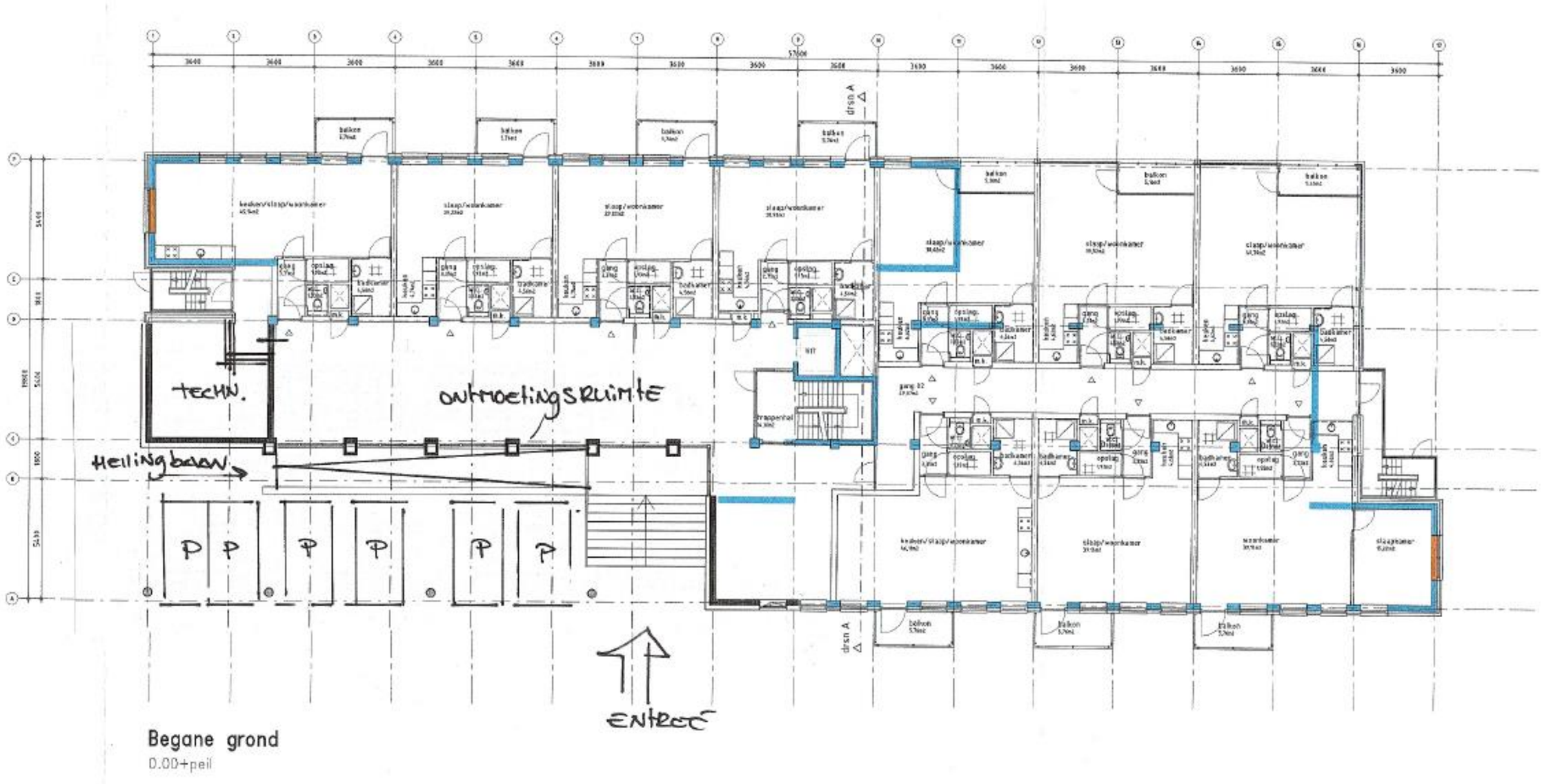


Doorsnede nieuwe situatie

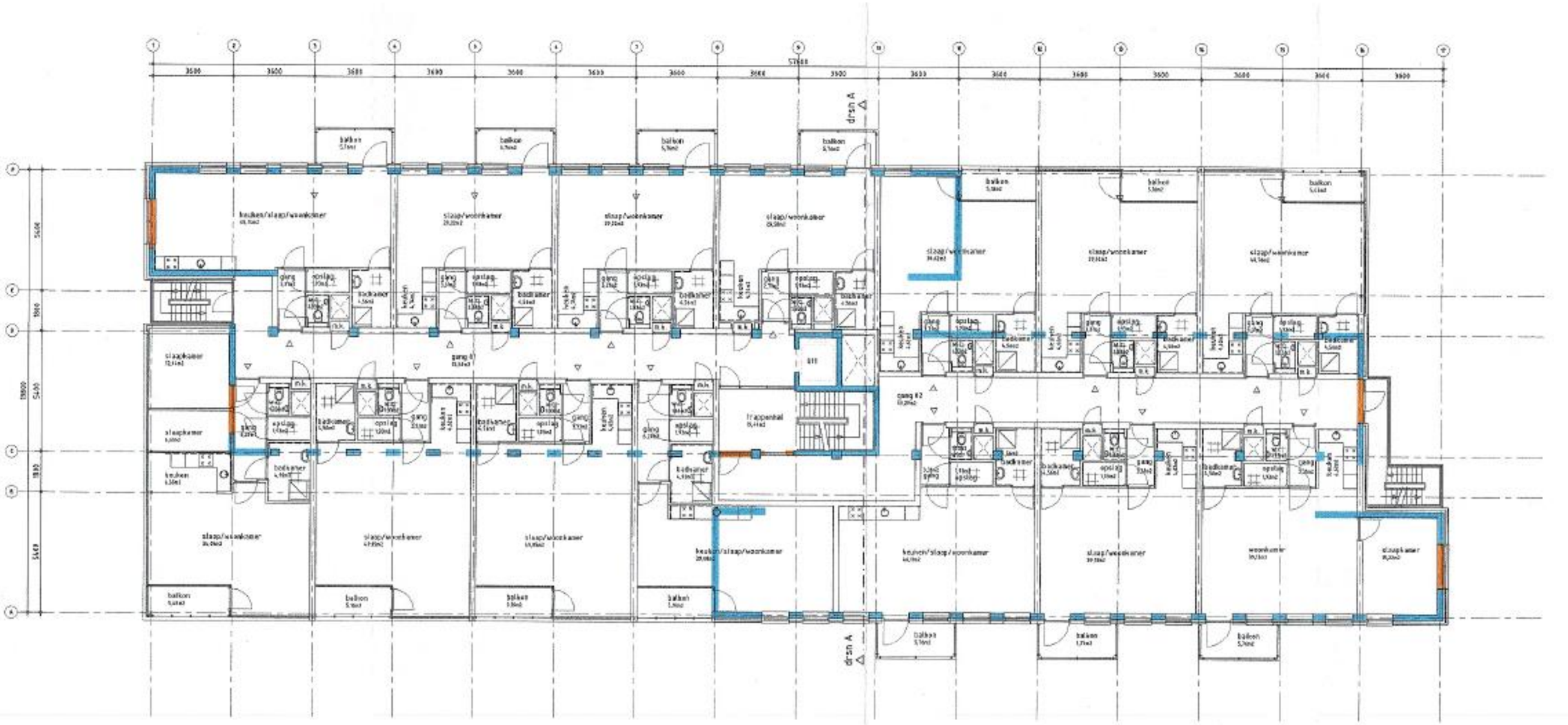
In de nieuwe situatie wordt het parkeren ingericht op eigen terrein, de parkeervakken worden omzoomd met groene hagen. Aan de zijde van de Viaductweg zal het bestaande openbare groen de afscheiding vormen met de locatie. Aan de zijde van de Stationsstraat zal de het bestaande openbare groen de groene rand vormen van de locatie, maar ook voor de sporthal en het nieuw te realiseren gemeentehuis.



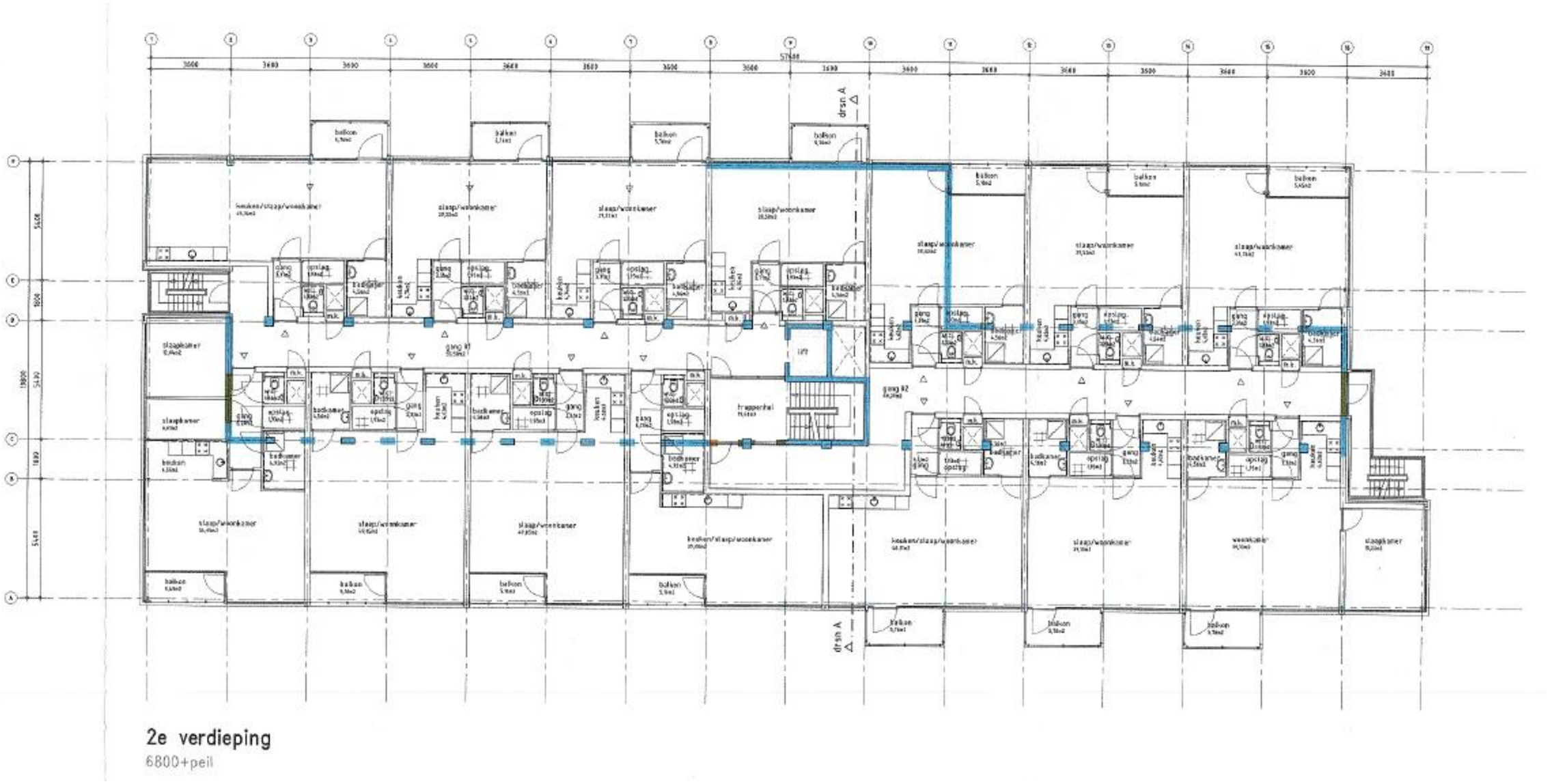
In de kelder zal voldoende ruimte gereserveerd worden voor een gemeenschappelijke fietsenberging. Naast deze gemeenschappelijke berging zal er ook ruimte zijn voor een aantal individuele bergingen en techniek. Tekeningen betreffen het schetsontwerp en dienen verder uitgewerkt en geoptimaliseerd te worden in de vervolgfase. Dit mede op basis van inbreng van woonwensen van de consument op een te organiseren ‘Woonwensenavond’.



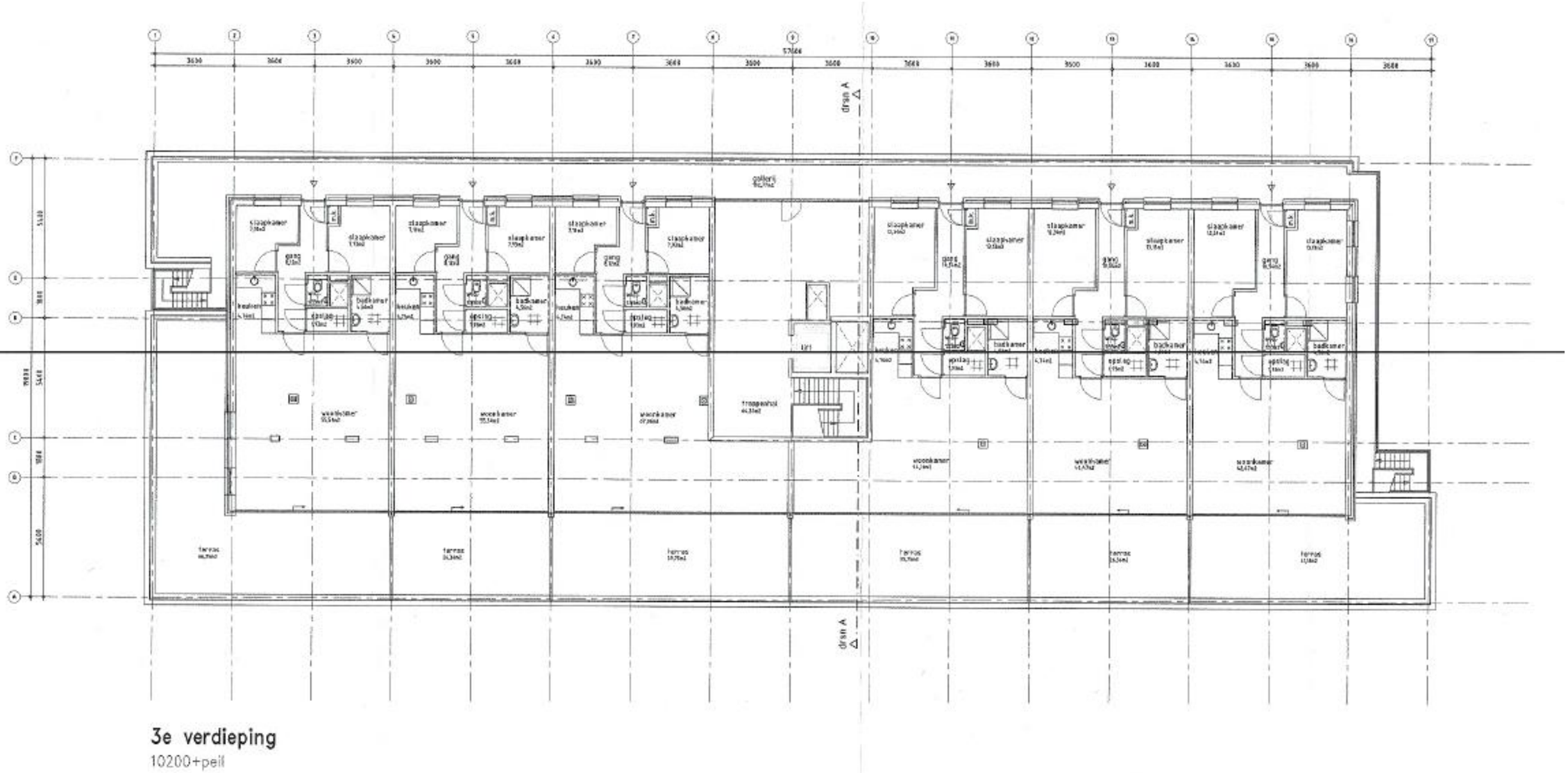
Het nieuwe woongebouw is toegankelijk vanaf de zijde aan de Stationsstraat. Er zal een hellingbaan naar de kelder komen en een ruime hoofdentree. Doordat er nu een drietal woningen minder gerealiseerd worden, ontstaat er meer ruimte voor de entree, deze zal met een brede trap toegankelijk worden. Er worden een zestal parkeerplaatsen gerealiseerd onder het gebouw, vlakbij de entree. Op de begane grond een aantal woningen gerealiseerd worden, in de nadere uitwerking zal bezien worden op welke wijze de buitenruimtes voorzien worden. Dit kan door middel van loggia's of buiten de gevel hangende balkons. Daarnaast is er nog een nader in te vullen ruimte voor bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte. Tekeningen betreffen het schetsontwerp en dienen verder uitgewerkt en geoptimaliseerd te worden in de vervolgfase. Dit mede op basis van inbreng van woonwensen van de consument op een te organiseren 'Woonwensenavond'.



Op de 1e verdieping worden een veertiental appartementen gerealiseerd met een differentiatie in oppervlakte. In de nadere uitwerking zal bezien worden op welke wijze de buitenruimtes voorzien worden. Dit kan door middel van loggia's of buiten de gevel hangende balkons. Tekeningen betreffen het schetsontwerp en dienen verder uitgewerkt en geoptimaliseerd te worden in de vervolgfase. Dit mede op basis van inbreng van woonwensen van de consument op een te organiseren 'Woonwensenavond'.



Op de 2e verdieping worden een veertiental appartementen gerealiseerd met een differentiatie in oppervlakte. In de nadere uitwerking zal bezien worden op welke wijze de buitenruimtes voorzien worden. Dit kan door middel van loggia's of buiten de gevel hangende balkons. Tekeningen betreffen het schetsontwerp en dienen verder uitgewerkt en geoptimaliseerd te worden in de vervolgfase. Dit mede op basis van inbreng van woonwensen van de consument op een te organiseren 'Woonwensenavond'.



Op de 3e verdieping zullen een zestal appartementen gerealiseerd worden met een nader uit te werken ruimte om dakterrassen te realiseren. Tekeningen betreffen het schetsontwerp en dienen verder uitgewerkt en geoptimaliseerd te worden in de vervolgfase. Dit mede op basis van inbreng van woonwensen van de consument op een te organiseren 'Woonwensenavond'.

7 PLANNING

• Instemming met Planvisie	juli 2018
• Definitieve Ontwikkelingsovereenkomst	juli 2018
• Raadsbesluit	oktober 2018

Volgende fase

• Verdere planuitwerking	t/m dec 2018
• Omgevingsvergunning uitgebreide procedure	dec ’18 / feb ‘19
• Realisatiefase	start mrt / apr 2019

8 HAALBAARHEIDSANALYSE

8.1 MARKTANALYSE

Locatie De gemeente Albrandswaard (kernen Rhoon, Poortugaal en Portland) ligt aan de rand van de sterk verstedelijkte Stadsregio Rotterdam. Rhoon wordt ervaren als een rustpunt in de drukke Rotterdamse regio. Het dorp Rhoon is uitgegroeid tot een gebied met goede dagelijkse basisvoorzieningen. De locatie is gesitueerd naast de sporthal aan de noordzijde van de Groene Kruisweg, evenwijdig met het metrospoor. Het plan is gesitueerd op loopafstand van het dorpshart en het kasteel van Rhoon.

Mobilitiet

- Centraal gelegen bij uitvalswegen
- Direct bij openbaar vervoer
- Voorzieningen in directe omgeving
- Parkeervoorziening (ook voor fietsen) op eigen terrein geregeld

Aandacht voor elektrische auto's en onderzoek naar deelauto's

Doelgroepen (meest uit Albrandswaard zelf)

- Starters
- Gescheiden ouders
- Empty nesters
- Senioren

Er is een gedifferentieerd programma bedacht met appartementen tussen de ca. 50m2 en ca. 110m2. Dit programma sluit aan bij de woonwens van bovengenoemde doelgroepen.

In de ontwikkeling is meegenomen dat er ruimte is voor (fiets)parkeren, alle woningen zijn voorzien van privé buitenruimte. Er zal in de loop van het proces nog contact met de markt gezocht worden in de vorm van een woonwensenavond om het programma nog verder op de markt af te stemmen.

Kansen

- Gelijkvloers wonen
- Groen en centraal wonen 'op' Rhoon nabij het dorp
- Niet veel appartementenaanbod in de nieuwbouw
- Consumentenvertrouwen is goed

Bedreigingen

- Onzekerheid van start (ver)bouw en dus datum oplevering
- Concurrentie van de bestaande appartementenmarkt

Prijsniveau

- Vrije sector huurwoningen
- Gemiddeld tussen de € 712 en € 1.000,-, met enkele woningen die daarbovenuit komen

Uitgangs-/ aandachtspunten:

- Elke woning dient te beschikken over een privé buitenruimte
- Elke woning beschikt over fietsparkeerplaats(en) in de onderbouw
- Complete afwerking keuken en sanitair
- Creëer grote glazen gevel oppervlakten, bij voorkeur van plafond tot vloer
- Veiligheid van complex en uitstraling van entree zijn van belang

8.2 FINANCIËLE ONDERBOUWING

- Om tot een haalbare businesscase te komen is er samen met de gemeente naar gezocht om tot een gebalanceerd programma te komen, wat aan de gestelde eisen voldoet. Het gaat hierbij zowel om gemeentelijke eisen, als ook om de eisen die gesteld worden om de juiste woonkwaliteit te voldoen.
- In deze zoektocht zijn op de begane grond nog een drietal appartementen opgeofferd om parkeerplaatsen te realiseren. De toevoeging van ca. 1.435m2 BVO aan het bestaande oppervlak van 3.627m2 BVO zorgt ervoor dat het beoogde programma gerealiseerd kan worden.
- Transformatie van het kantoorgebouw zoals in de planvisie is opgenomen, is mogelijk door realisatie van vrije sector huurwoningen en een strikte regie op de uitwerking van de plannen. Hiermee ontstaat er voor Van der Vorm Vastgoed een haalbare businesscase. Het gemiddelde huurprijsniveau zal tussen de € 712,- en €1.000,- komen te liggen, met een enkele uitschieter erboven.
- In de verdere uitwerking zal gezocht worden naar de juiste keuzes om de voorgestelde kwaliteit te kunnen realiseren en hiermee een volwaardig woongebouw te realiseren.

8.3 DRAAGVLAK

Donderdag 24 mei 2018 inloopavond voor de transformatie aan de Stationsstraat.

- Deel 1 voor omwonenden, 18.30-19.30 uur:

  -omwonenden uitgenodigd middels brief huis aan huis

  -gemeenteraad via secretaris uitgenodigd

  Nette opkomst van omwonenden en een drietal raadsleden. Algemene sfeer positief, waarbij de omwonenden vooral geïnteresseerd waren wat er ging gebeuren en of er wellicht een geschikte woning voor henzelf bij kom te zitten. Aandachtspunten die voorbij gekomen zijn, parkeren en levensloopbestendig bouwen.

- Deel 2, voor geïnteresseerden, 19.30-20.30 uur:

  -aangekondigd via social media

  Het tweede gedeelte was drukker dan het eerste gedeelte. Nagenoeg iedereen was positief gestemd, een gedeelte eenoudergezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens die nu in een eengezinswoning wonen en starters.

  Ook veel input gekregen die kan helpen met de doorontwikkeling van het plan, zoals aandacht voor toegankelijkheid (levensloopbestendig), fietsparkeren, aandacht voor typologie woningen etc.

  Veel mensen zouden graag zien dat het zo snel als mogelijk gerealiseerd wordt, zodat er gewoond kan worden.

  Een gehoorde kreet is ook de verhoging van de sociale veiligheid in de donkere avonduren door omzetting van kantoor naar wonen.

  Naast het draagvlak ontstaat er ook het gevoel dat er een urgente vraag naar dit type woningen bestaat. Mensen geven aan al lang ingeschreven te zijn bij de corporatie, maar daar niet aan een woning kunnen komen.

  De aandachtspunten die naar voren zijn gekomen op de inloopavond worden in de verdere planuitwerking meegenomen. Op eigen terrein zal worden voorzien in de gestelde parkeernorm. Er zal aandacht worden besteed aan levensloopbestendig wonen, bijvoorbeeld door bredere deuren toe te passen, rekening te houden met de breedte van gangen etc.. Voldoende ruimte wordt voorzien voor een gemeenschappelijke fietsenberging. Ook zal er op basis van de behoefte gekeken worden naar het aanbod van woningtypologieën.

8.4 RUIMTELIJKE VERKENNING

Samen met de gemeente is het pad ingeslagen om te kijken of er voor de locatie aan de Stationsstraat een woonbestemming te realiseren is. In deze zoektocht zijn een aantal verschillende scenario's onderzocht. Zowel qua programma als volume is er gekeken naar de plussen en de minnen van de locatie. De verschillende scenario's gingen uit van transformatie bestaande gebouw in bestaande volume, transformatie van het bestaande gebouw met toevoeging van nieuwbouw naast het bestaande gebouw, transformatie van het bestaande gebouw met aanbouw inclusief een laag optoppen en sloop van het bestaande pand gevolgd door nieuwbouw. Uit de scenario's is het in de Planvisie opgenomen model naar voren gekomen als haalbare variant.

De locatie heeft een bijzonder karakter, daar het in een apart gebied ligt samen met nog twee locaties. De samenhang van de locaties moet worden gezocht in het openbare gebied eromheen. De individuele locaties dienen een eigen karakter te hebben. Met de transformatie van het gebouw, inclusief uitbouw en een laag toevoegen, kan er een volwaardig woongebouw gerealiseerd worden met een eigen karakter.

Het woongebouw is noord-zuid georiënteerd, waarbij de zuidzijde gelegen is aan de Stationsstraat en de noordzijde aan de Viaductweg. De woningen aan de zijde van de Viaductweg hebben een groen uitzicht door het omliggende openbare groen. De woningen aan de Stationsstraat liggen op de zonzijde, dit is evenwel ook de geluid belaste zijde. In de uitwerking zal hier nader onderzoek naar gedaan worden en zullen op de buitenruimtes aandacht krijgen om een prettige buitenruimte te creëren.

Toets document

MARKTINITIATIEF TRANSFORMATIE KANTOORPAND STATIONSSTRAAT 49-59

Van kantoor naar wonen

12 juli 2018

Gemeente Albrandswaard

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beleidskaders
3. Huidige situatie
4. Programma
5. Randvoorwaarden
6. Planvisie
7. Participatie
8. Haalbaarheidsanalyse (Bedrijfseconomische uitvoerbaarheid)
9. Vergunningstraject

Contactinformatie

Marco de Brabander

Projectleider Marktinitiatieven Albrandswaard

m.de.brabander@bar-organisatie.nl

tel 010 5061113

1. Inleiding

Dit document is door de gemeente opgesteld om de transformatie van het kantoor aan de Stationsstraat 49-59 naar een woongebouw te toetsen aan de eisen van de vastgestelde kaders en de wensen van de gemeente.

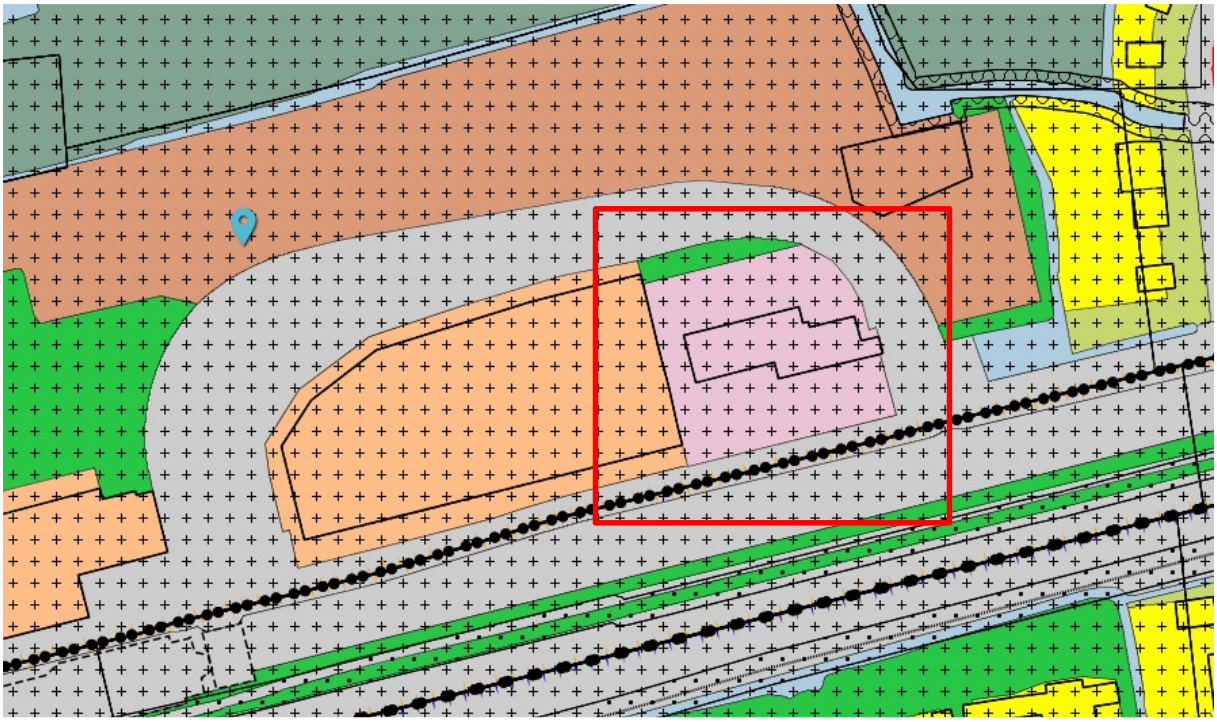
Het initiatief past niet in het bestemmingsplan en zal daarom de procedure voor marktinitiatieven moeten doorlopen. De gemeenteraad heeft op 25 september 2017 ingestemd met het onderzoek naar de haalbaarheid via de procedure voor marktinitiatieven.

In de startfase wordt door de initiatiefnemer een planvisie opgesteld. De planvisie dient zodanig uitgewerkt te worden dat duidelijk is dat het programma past binnen de gestelde ruimtelijk-functionele eisen die zijn opgenomen in dit document. Middels een participatie traject dient aangetoond te worden dat er voldoende draagvlak in de omgeving is voor dit plan.

Indien de planvisie en het draagvlak in de omgeving door de raad positief wordt beoordeeld zal dit document ook bij de verdere uitwerking in de ontwikkelingsfase het beoordelingskader vormen. Het toetsingsdocument wordt hiertoe aan het eind van de startfase, samen met de planvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

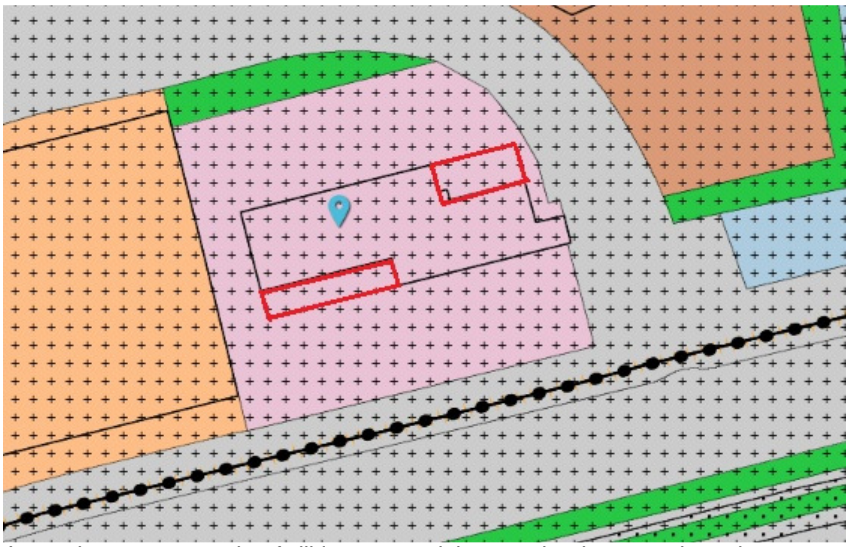
2. Beleidskaders

2.1 Bestemmingsplan Albrandswaard Noord dd..



De vigerende bestemming van de locatie is kantoor. Met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor de transformatie naar wonen. Daarnaast overschrijd het nieuwe plan de maximale bouwhoogte met ±3,5 meter middels een terug gelegen extra bouwlaag.

Het gebouw wordt aan de noordoost- en de zuidwestzijde dieper gemaakt om het gewenste aantal woningen mogelijk te maken. De voorgestelde verruiming is in overleg met stedenbouw tot stand gekomen.



In rood aangegeven de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan.

Aan de westzijde is de bestemming ‘gemengd’. Hierin zijn maatschappelijke voorzieningen zoals een sporthal, dienstverlening, kantoren en horeca mogelijk. Binnen deze bestemming zijn ook manifestaties in de openbare ruimte toegestaan.

2.2 Structuurvisie Albrandswaard 2025
'Van meer naar beter'
Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.

'Groene Kruisweg - Rhoonse Baan'
De Groene Kruisweg en de Rhoonse Baan zijn de infrastructurele hoofddragers van de gemeente. Het zijn de belangrijkste verkeersaders en fungeren voor bezoekers en passanten als de entrees en etalages van Albrandswaard. Langs de twee wegen hebben veel ondernemers hun kantoor of werkplaats. Vanwege de entree- en etalagefunctie is de beeldkwaliteit van beide wegen van groot belang. De gebieden aan weerszijden van de twee wegen spelen een rol in de positionering van Albrandswaard als een aantrekkelijke vestigingslocatie. Daarnaast zijn de Groene Kruisweg en de Rhoonse Baan belangrijk voor de samenhang tussen de verschillende wijken en de route die bezoekers vanuit de metrostations afleggen.

In de Structuurvisie wordt het gebied langs de Groene Kruisweg en de Rhoonse Baan opgedeeld in 'kamers' die in uitstraling en gebruik aansluiten op de directe omgeving. Dit heeft gevolgen voor de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.
Bij Rhoon en Poortugaal wordt de zone gekenmerkt door kleinschalige bedrijfspanden, afgewisseld met groene kamers en met een aantal 'vensters' naar de open polders in het zuiden. Ook wordt de kwaliteit van de dorpen achter de geluidsschermen zichtbaar gemaakt. De zone tussen de Groene Kruisweg en de metro wordt getransformeerd naar 'kantoorvilla's in een groen decor'.

Rhoon: chic, modern en duurzaam'
De zogenoemde dorpse verbinding zorgt voor een logische wandel- en fietsverbinding tussen het metrostation, het kasteel, het winkelhart en het recreatiegebied rond de jachthaven.
Het gebied rond het kasteel en het metrostation en het gebied rond de jachthaven zijn sleutellocaties waarvan de kwaliteit moet worden verbeterd.

Vanuit de structuurvisie is de locatie Stationsstraat samen met het metrostation een belangrijke entree functie toegedicht. Er wordt meer nadruk gelegd op de beeldkwaliteit van de gebouwen en buitenruimte.

2.3 Woonvisie 2016-2025
Bij ontwikkelingen zet de gemeente in op huisvesting voor diverse doelgroepen. Op volgorde van prioriteit zijn de volgende significante doelgroepen benoemt;

a. Inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen
b. Startende en terugkerende jonge gezinnen
c. Doorstromers vanuit sociale huurwoningen
d. Oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm
e. Inwoners in de laagste inkomensgroepen
f. Nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar
g. Particuliere initiatiefnemers

Om de druk op de sociale woningbouw te verminderen streeft de gemeente naar doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen.

Bij nieuwbouw en renovatie bevordert de gemeente dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn. Vooruitlopend op de wettelijke eis dat in 2020 de EPC voor nieuwbouw 0 moet zijn bevordert de gemeente dat bij nieuwbouw wordt ingezet op energie neutrale woningen.

Prestatie/contract afspraken met ontwikkelende partijen en woningbouwverenigingen
Met alle partijen in het veld worden op basis van de Woonvisie afspraken gemaakt.

Voor de transformatie van het kantoorpand Stationsstraat 49-59 naar wonen worden de volgende afspraken vastgelegd;

- Op verzoek van het bestuur wordt er gestreefd naar een programma van huurappartementen voor diverse doelgroepen in de particuliere sector. Aan de raad is voorgelegd om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken.

- In de raad werd met de instemming naar dit onderzoek meegegeven dat de woningen levensloop bestendig dienen te zijn. Een in de raad genoemd aandachtspunt is de woonkwaliteit van de woningen op het noorden.

2.4 Trap duurzame ontwikkeling
Het plan voorziet in de realisatie van meer dan 12 woningen en is daarmee ladder plichtig:

Het programma wordt ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied middels transformatie van een leegstaand kantoorgebouw. Het woonprogramma voorziet in een behoefte omdat;

- Het programma beantwoord bovendien aan de behoefte zoals geformuleerd in de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025
- Het programma goed ontsloten is per openbaar vervoer.
- Transformatie van leegstaande kantoren naar wonen wordt vanwege het overschot aan leegstaande kantoren en vanwege het hergebruik van een bestaand gebouw in het kader van duurzaamheid gestimuleerd.

2.5 Beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg – Metrobaan uit 2013 doet geen directe uitspraken over het kantoorgebouw. De locatie maakt onderdeel uit van de 'stationsknoop' en is een belangrijke entree naar het Dorp met een 'etalage' functie voor het dorp.

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van de transformatie van het metrostation, de komst van een nieuw gemeentehuis en de sloop van de sporthal voor een kantoorfunctie. Voor het APL gebouw waren destijds nog geen plannen. In de huidige situatie blijft de sporthal gehandhaafd en heeft het recent een facelift gekregen. Voor het nieuwe gemeente kantoor is inmiddels een ontwerp gereed.

De locatie dient, conform het imago van Rhoon, wel een chique en groene uitstraling te krijgen. Het gevoel van 'thuis' komen.

Dorpse schaal

De beoogde transformatie heeft ook een vergroting van het volume van het bestaande kantoorpand tot gevolg. De maximale volume toename is bepaald door stedenbouw, waarbij de gewenste 'dorpse schaal' wordt gerespecteerd. De extra bouwlaag is daarom alleen mogelijk indien deze minimaal 2 meter is terug gelegen ten opzichte van de straatwand. Het totale volume neemt in de beleving vanaf de straat dan nauwelijks toe.

De voorgestelde 'verdikking' van het gebouw is ook in overleg met stedenbouw tot stand gekomen en is passend bevonden in het wenselijke beeld.

Ensemble van drie objecten

De drie gebouwen hebben verschillende programmeringen en daarom ook een uiteenlopende uitstraling. In plaats van kunstmatig samenhang in architectuur te zoeken wordt ervoor gekozen om juist het verschil te benadrukken. Er wordt uitgegaan van drie naast elkaar staande onafhankelijke objecten met ieder zijn eigen uitstraling. De samenhang wordt gecreëerd door de groene achtergrond van het beplante talud van de Viaductweg en een eenduidige inrichting van het voorterrein.

Het gemeentehuis

Het nieuwe gemeentehuis mag als huis van de burger er best wel uitspringen. Doormiddel van architectuur kan Albrandswaard laten zien wat de gemeente wil zijn. Het imago van de gemeente komt tot uitdrukking bij binnenkomst van het gemeentehuis. Niet zozeer door afbeeldingen van de stad of projecten, maar door de uitstraling, de cultuur, hoe de mensen zich gedragen en waarmee ze bezig zijn.

De sporthal

De sporthal is het meest terughoudende gebouw en de rij van drie. Dit gebouw heeft een introverte, eenvoudige en rustige uitstraling.

Het voormalige APL gebouw

Het voormalige APL gebouw zit qua expressie tussen de twee eerder genoemde gebouwen in. Minder bijzonder dan het gemeentehuis maar zeker opvallender dan de sporthal. De architectuur is eigentijds met een ingetogen en natuurlijke uitstraling. De eigentijdse uitstraling is zichtbaar in de massa- en gevelopbouw en de wijze waarop kenmerkende details zijn vormgegeven. De bebouwing wordt gekenmerkt door veelal rechte of hoekige lijnen.
Woningen zijn met woonfuncties gericht op de openbare ruimte. Door middel van erkers, loggia's en royale balkons communiceert de gevel met de omgeving. Het entree verdient bijzondere expressie binnen het architectonische beeld. Blinde gevels, bergingen of parkeergarages aan de voorzijde doen afbreuk aan een levendige uitstraling en zijn daarom niet wenselijk.

Geleding in massa

Omdat de bebouwing vrij fors is voor Rhoonse begrippen, wordt gestreefd naar een geleding in de opbouw. De bebouwing wordt als het ware geknipt in meerdere onderdelen, ondersteund door verschillende hoogtes, transparante of afwijkend vormgegeven tussenstukken en een gevarieerde gevelindeling. De terug gelegen extra laag is om de massa in de beleving vanaf de Stationsstraat passend te houden in de dorpse schaal. Dit is bepaald door de afdeling stedenbouw.

Detaillering

De detaillering dient een extra laag toe te voegen aan de bebouwing. De geleiding wordt tot in het detail doorgevoerd waardoor er steeds nieuwe aspecten van het gebouw kunnen worden ontdekt naarmate men dichterbij komt. Te denken valt bijvoorbeeld aan terug liggende kozijnen (diepe neggen) en bijzondere metselwerkverbanden. Tegelijkertijd dient daarbij de helderheid en afleesbaarheid van de bebouwing zichtbaar te blijven.

Materiaalgebruik

De ingetogen, warme uitstraling is vooral zichtbaar door de toepassing van voornamelijk baksteen in warme middeldonkere aardetinten en andere materialen in hun natuurlijke kleur. Accenten zijn mogelijk in:
• ongeglazuurde, keramische materialen
• natuursteen, leisteen
• hout
• glas en staal

Referentiebeeld

Impressie van de beoogde herontwikkeling op basis van schetsen

3. Locatie huidige situatie

De locatie is aantrekkelijk gepositioneerd tussen het centrum van Rhoon en de historische groene enclave van het kasteel van Rhoon. Middels het nabij gelegen metrostation is er een uitstekende openbaar vervoer verbinding met de regio.

De zone, ingeklemd tussen het groene talud van de Viaductweg en de metrobaan, kenmerkt zich op dit moment door zijn perifere karakter met monofunctionele gebouwen zonder wonen en dominante aanwezigheid van parkeerplaatsen.

Naast het leegstaande kantoor en de onlangs gerenoveerde sporthal fungeert de locatie voornamelijk als parkeerterrein. Indien er in de avond geen activiteiten in en om de sporthal plaatsvinden oogt de locatie verlaten en kan daarom enigszins onveilig aanvoelen.

Het dominante groen aan de randen en de watergangen langs de Stationsstraat vormen kwaliteiten die versterkt dienen te worden. Er is op delen wel sprake van achterstallig beheer van het openbaar groen.

3.1 Ontwikkelingen omgeving

Gemeentehuis

De voornaamste ontwikkeling in de omgeving is de komst van het nieuwe gemeentekantoor met een huisartsenpost. De bouw start begin 2019. Door deze ontwikkeling wordt dit deel van de Stationsstraat meer onderdeel van het centrum en is er vaker meer levendigheid overdag.

Echter, aangezien deze levendigheid vooral op het nieuwe voorplein op viaduct hoogte plaatsvindt, zal de Stationsstraat toch vooral een functioneel karakter blijven houden. Aan de Stationsstraat ontsluit de nieuwe parkeervoorziening van het gemeente huis, die voor een deel ook dienst doet als Park & Ride voorziening ten behoeve van het metrostation.

De sociale veiligheid en de perceptie daarvan is een aandachtspunt bij de uitwerking van de plannen voor het gemeentehuis. Daarnaast zal ook gewerkt worden aan een zorgvuldig ingerichte groene (Rhoons chique) buitenruimte rond het gebouw, in samenhang met de hele strook tussen de Stationsstraat en de Viaductweg.

Sporthal

De sporthal heeft onlangs een facelift ondergaan waardoor de uitstraling is verbeterd. Het is de bedoeling dat de kantine van de sporthal fysiek gekoppeld gaat worden met het nieuwe gemeentehuis. Bij activiteiten in de avonduren kan, afhankelijk van het aantal bezoekers en de aard van het evenement, enige overlast in de directe omgeving ontstaan.

Zendmast

Aan de oost- achterzijde van de sporthal loopt een vergunningsaanvraag voor een zendmast voor mobiele telefonie. Deze zal de tijdelijke mast op het bouwterrein van het nieuwe gemeentehuis moeten vervangen. Deze zal zoveel mogelijk opgaan in de groene bomenrij aan het talud van de Viaductweg.

3.2 Verkeer

Vanwege de aanwezigheid van het metrostation en de sporthal kent de omgeving een hoge parkeerdruk. Dit zal naar verwachting nog toenemen met de komst van het gemeentehuis. Dit betekent dat ontwikkelingsmogelijkheden van het pand stationsstraat 49-59 beperkt worden door de parkeercapaciteit van het eigen terrein.

Het transformeren van kantoor naar wonen heeft op deze manier op het gebied van verkeer en parkeren geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Het aantal parkeerplaatsen blijft ongeveer gelijk.

4. Programma

Het huidige programma voorziet in 44 huur appartementen in diverse prijscategorieën boven de sociale huurgrens. Op het eigenterrein worden 68 parkeerplaatsen gecreëerd. Het aantal parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de gestelde parkeereisen.

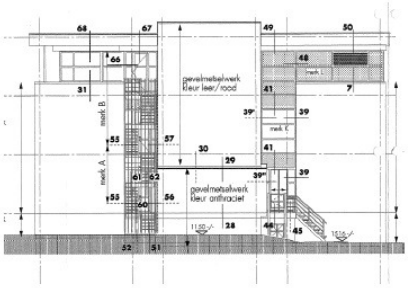
5. Randvoorwaarden

Gebouw

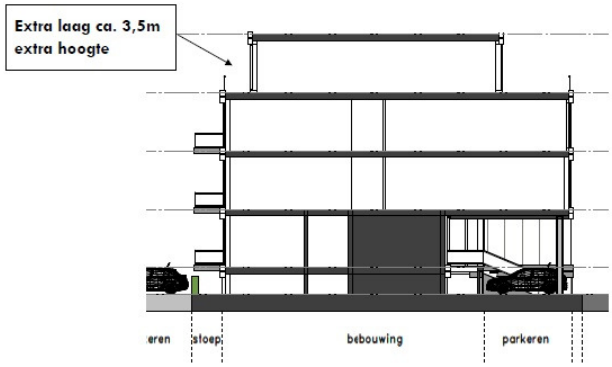
Het betreft een transformatie van een bestaand gebouw. Met stedenbouw is het maximale volume bepaald. Het uitgangspunt is een dorpse schaal en maat dat past in deze specifieke omgeving.

- Het huidige bestemmingsplan geeft ter plaatse van Stationsstraat 49-59 een hoogte aan van maximaal 11 meter.
- Het nieuwe gemeentekantoor heeft een hoogte van 3 lagen tot maximaal 12 meter (de ruimte in het bestemmingsplan).
- De sport hal is ongeveer 9 meter hoog.

De bouwhoogte kan volgens stedenbouw met een extra laag toenemen mits deze bouwlaag minimaal 2 meter terug ligt ten opzichte van de straatgevel aan de Stationsstraat. Aan de zijde van de Viaductweg ligt de gevel minimaal 1 meter terug.



Doorsnede bestaande situatie



Doorsnede nieuwe situatie

Het globale beeld van deze locatie bestaat uit een zone met drie compleet verschillende gebouwen waarin de hoogte binnen een marge varieert. De samenhang wordt gezocht in de groene omranding. Een wand van bomen langs de viaductweg en de Stationsstraat vormen hierbij het voornaamste decor. Een versterking van de samenhang kan worden gecreëerd door het westwaarts doortrekken van de watergang tot de kruising van het viaduct. Dit zal in het kader van de plan ontwikkeling van het gemeentehuis worden onderzocht.

Buitenruimte

De buitenruimte moet naast de functionele eisen vooral een groene ‘chique’ Rhoonse uitstraling krijgen. Het huidige functionele (kantoor) karakter dient te worden getransformeerd naar een passende woonomgeving. De parkeereis heeft tot gevolg dat het parkeren dominant zal zijn in het beeld van het eigen terrein. Dit vergt extra aandacht voor een hoogwaardige groene omranding van het terrein.
De inrichting van de randen dient te worden afgestemd met de omgeving om de gewenste samenhang van de diverse gebouwen en functies op deze locatie te versterken.

De huidige inrichting van het eigen terrein ter hoogte van de entree.

Parkeernormen en verkeer

Naast 68 parkeerplaatsen dient er in het plan ook rekening gehouden te worden met o.a. fiets parkeren, scootmobielen, rollator parkeren en eventuele (ondergrondse) container ruimten.

Nutsvoorzieningen (trafo's en schakelkasten)

De hoge bebouwingsdichtheid in dit gebied maakt dat openbare ruimte er een schaars goed is. Dat betekent dat overbodige obstakels uit de openbare ruimte worden geweerd. Nutsvoorzieningen dienen daarom bouwkundig te worden geïntegreerd.

Voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling

In principe wordt afvalverzameling voor de woningen inpandig opgelost. Tevens worden ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval reserveringen in de openbare ruimte gemaakt, op loopafstand van woningen in een ondergronds containersysteem.

Duurzaamheid

Het transformeren van een bestaand gebouw is een duurzaam aspect van dit initiatief. Verder dienen de woningen een hoge mate van duurzaamheid te hebben en dus toekomstgericht gebouwd te worden. In 2020 gaat de EPC wettelijk naar nul. Per 1 juli 2018 wordt van rijkswege niet meer toegestaan om nieuwe woningen met een gasaansluiting te vergunnen.

Milieu

Vanwege de nabijheid van de Groene Kruisweg en de metro zal met name geluid een milieu aspect zijn waarmee rekening gehouden dient te worden bij de verder planuitwerking. Een extra aandacht punt is de incidentele overlast van evenementen vanuit de naastgelegen sporthal. Hiervoor dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan geluidwaarden zowel binnenwaarde als de geluidsbelasting op de gevel.

Met betrekking tot externe veiligheid dient er naar eventuele risicobronnen in de omgeving te worden gekeken. Hierbij is vooral de Groene Kruisweg een mogelijke bron.

6. Planvisie

In de planvisie zoals deze bedoeld is in de procedure voor Marktinitiatieven zal in eerste instantie de vraag moeten worden beantwoord wat het plan inhoud en waarom op deze locatie.

Om in het stadium van de planvisie een gedegen afweging te kunnen maken voor het al dan niet overgaan naar een ontwikkelingsovereenkomst zal duidelijk moeten zijn dat;

1. het programma past binnen de grenzen van de ontwikkellocatie. Met inbegrip van o.a. de parkeereis, verkeers-en verblijfsruimte.
2. de stedenbouwkundige opzet en de inrichting zoveel mogelijk voldoen aan de eisen zoals geformuleerd dit toetsingskader.
3. deze ontwikkeling economisch duurzaam is.
4. er aantoonbaar voldoende draagvlak is in de omgeving, op basis van de uitkomsten van het participatie traject.
5. er met dit initiatief meerwaarde wordt gecreëerd in de omgeving.
6. de ontwikkeling binnen een geprognotiseerde periode gerealiseerd kan worden.

7. Participatie

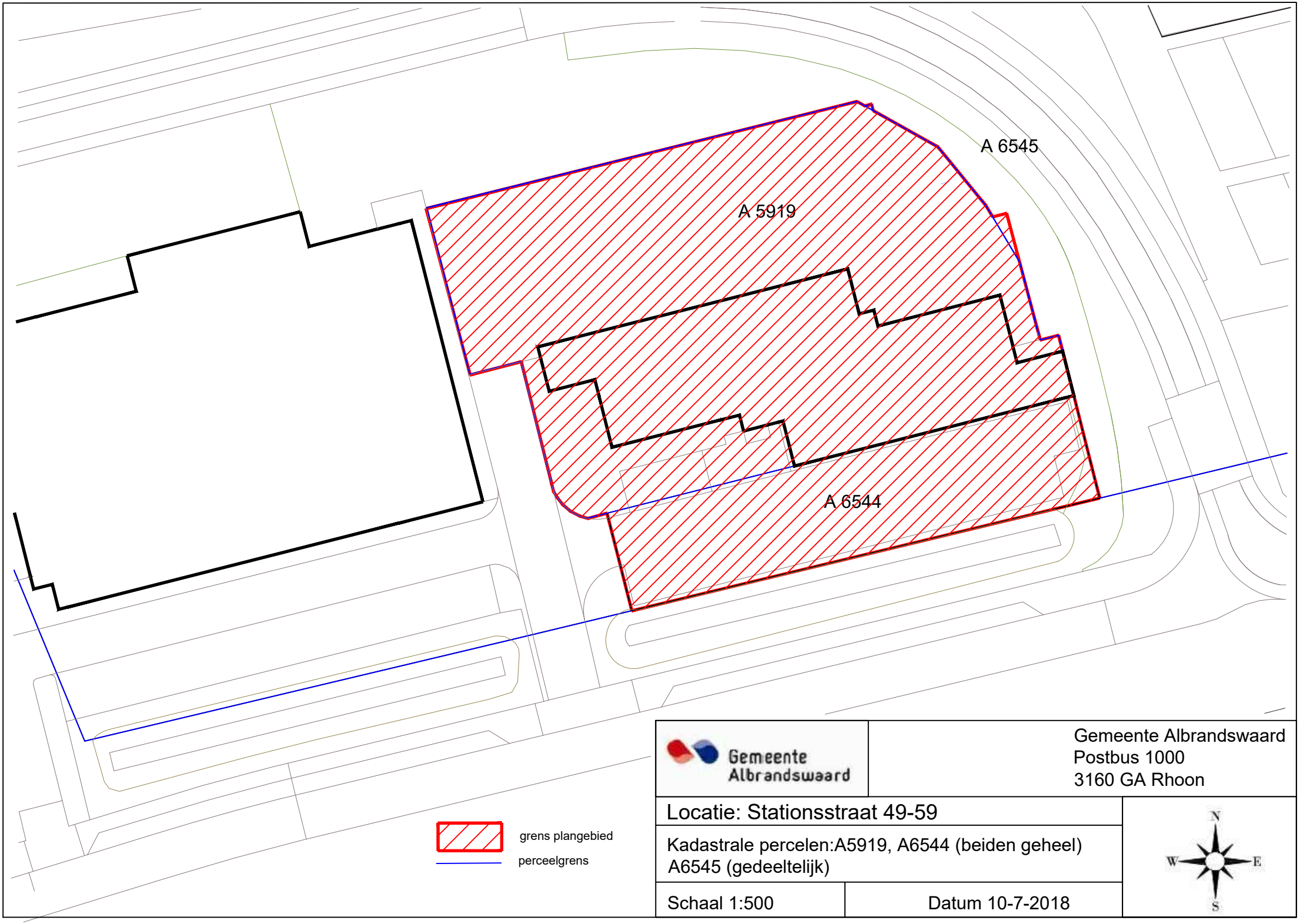
Het participatie traject is bedoeld om het draagvlak te peilen bij de omgeving van de ontwikkellocatie en de overige betrokkenen. Het is van belang al in dit stadium in kaart te brengen welke voor- of tegenstand de initiatiefnemer verwacht en hoe met eventuele conflicten in de omgeving wordt omgegaan. De gemeente verwacht een verslag van het participatie traject waarin duidelijk wordt hoe met de adviezen en feedback is omgegaan.

8. Haalbaarheidsanalyse (Bedrijfseconomische uitvoerbaarheid)

De initiatiefnemer dient aan te tonen dat het programma kan worden gerealiseerd en economisch duurzaam is middels een marktanalyse.

9. Vergunningstraject

Naast de ontwikkelingsovereenkomst zal aan de raad ook een verklaring van geen bezwaar worden gevraagd. Op basis hiervan kan het college vervolgens besluiten over de ruimtelijke onderbouwing, het hogere waarde besluit en mer ten behoeve van de omgevingsvergunning uitgebreide procedure.



Gemeente Albrandswaard

Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Locatie: Stationsstraat 49-59

Kadastrale percelen:A5919, A6544 (beiden geheel)
A6545 (gedeeltelijk)

Schaal 1:500

Datum 10-7-2018

N
W
E
S

RAADSBESLUIT

Onderwerp Ontwikkelingsfase marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59' te Rhoon .	**Datum vergadering/ agendanummer**	**Kenmerk**
Commissie		**Openbaar**
BBVnummer: 1340967		

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk 1340963. d.d. ;

BESLUIT:

1. Het toetsingskader met de gemeentelijke eisen voor het marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59' vast te stellen;
2. In te stemmen met de planvisie van 26 juni 2018 van het marktinitiatief 'Stationsstraat 49-59';
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €11070,- voor de ontwikkelingsfase en deze te dekken vanuit de exploitatiebijdrage;
4. Een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het bouwplan 'Stationsstraat 49-59'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Albrandswaard in zijn openbare vergadering van .

De griffier, De voorzitter,

Drs. Leendert Groenenboom drs. Hans-Christoph Wagner

Besluit nr.: