

Betreft: ontwikkeling Achterdijk te Rhoon

Geachte Raadsleden,

Graag brengen wij het volgende onder uw aandacht.

Maas Wijkontwikkeling heeft als doel bij te dragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, zoals het tekort aan betaalbare woningen en passende woningen voor ouderen.

Vanuit deze achtergrond sluiten wij met diverse grondeigenaren overeenkomsten om hun grond tot ontwikkeling te brengen, zo ook met het perceel grond aan de Achterdijk in Rhoon. Vanaf 2008 zijn voor deze locatie al diverse plannen gepresenteerd aan uw gemeente, variërend van hotels en uitbreidingen van de VRR tot cityhubs en woningen.

Vanaf november 2021 is Maas Wijkontwikkeling met de gemeente in gesprek over een mogelijke ontwikkeling aan deze "Entree van Rhoon". De gemeente heeft in de gesprekken richting ons altijd aangegeven graag een integrale visie te willen niet alleen over ons perceel, maar ook voor de twee aangrenzende percelen. De eerste varianten dateren van juli 2022 en in november 2022 zijn deze opnieuw besproken.

Na diverse gesprekken hebben wij eind november 2023 opnieuw overleg gehad met o.a. wethouder Polder en [REDACTED] waarin de wens van de gemeente om de Entree van Rhoon als een integrale visie op te pakken nogmaals werd bevestigd. Wij hebben daarop bevestiging gezocht bij de eigenaren van de naastgelegen percelen en deze betrokken bij de laatste ontwikkelingen. Ook tijdens het overleg op 27 maart 2024 werd ons bevestigd dat de ontwikkeling uitgebreid dient te worden en dat het gebied in zijn geheel moet worden aangepakt als woningbouw-ontwikkeling

Hoewel wij begrip hebben getoond voor het de beperkte capaciteit van de BAR-organisatie en de extra werkzaamheden die de opsplitsing van de gemeente veroorzaakte, vernamen wij ineens via de media, dat de gemeente nu op één van de naastgelegen percelen flexwoningen wil realiseren. Dit staat in schril contrast met de eerdere gesprekken en de visie die door de gemeente is gedeeld. U zult begrijpen dat dit een onaangename verrassing was, gezien de jaren van onderzoek en overleggen die hieraan vooraf zijn gegaan. De keuze voor de flexwoningen is des te opvallender gezien het vrijgestelde budget van de gemeente van €5,3 miljoen euro. Daarnaast wordt de capaciteit bij de gemeente, waar wij al jaren om vragen, nu vrijgemaakt voor deze locatie. Verder blijkt uit de raadsvergadering van 21 mei 2024 dat de ruimtelijke procedures nu opeens in de eerste helft van 2025 doorlopen kunnen worden. Dit terwijl wij al bijna vier jaar tegen het argument van beperkte capaciteit aanlopen. Bovendien hebben wij meerdere onderzoeken laten verrichten om aan te tonen dat deze locaties geschikt zijn. De gemeente was naar ons als ontwikkelaar kritisch, maar ziet nu geen belemmeringen om hier flexwoningen te realiseren (?). Dit roept vragen op over de consistentie en transparantie van het proces.

Over onze ontwikkeling:

De ontwikkeling omvatte oorspronkelijk drie fases, maar elke fase kan afzonderlijk gerealiseerd worden. Aanvankelijk voorzagen wij de realisatie van 21 betaalbare woningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning. Om de Entree van Rhoon het gewenste karakter te geven met een programma waarin sociale cohesie centraal staat, hebben wij dit aangepast naar 18 betaalbare woningen en 43 woon-zorgappartementen. De naastgelegen percelen zouden een

uitbreiding mogelijk maken met fase 2 (15 extra woningen en 29 appartementen) en fase 3 (29 appartementen). Op het perceel waar nu flexwoningen worden verwacht, zouden dus 29 appartementen en 15 woningen voor vaste inwoners van Rhoon gerealiseerd kunnen worden, zonder dat dit de gemeente geld zou kosten. Totaal hebben wij het dus over een markinitiatief van 33 woningen, 58 appartementen en 43 woon-zorgappartementen. (Bijlage: impressies massastudie)

Wat betekent dit voor Albrandswaard en Rhoon?

Wij zouden graag ons plan aan de Raad presenteren, zodat alle raadsleden op basis van volledige en actuele marktinformatie een weloverwogen besluit kunnen nemen. De woningnood is duidelijk en behoeft geen verdere toelichting. Dat de voortgang en capaciteit in vergelijking met andere gemeenten trager verloopt, is spijtig, maar dit kan met de juiste keuzes in adviseurs tot een minimum worden beperkt. Wat echter te allen tijde centraal zou moeten staan, is heldere communicatie, transparantie en bovenal oprechtheid. Met deze randvoorwaarden zien wij nog steeds mogelijkheden om binnen de gemeente Albrandswaard succesvol nieuwe en bestaande bewoners aan Rhoon toe te voegen en te behouden.

Wij danken u voor uw aandacht en hopen spoedig de kans te krijgen om onze plannen verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Maas Wijkontwikkeling



Bron: MaasWijkontwikkeling – Entree van Rhoon



Bron: MaasWijkontwikkeling – Entree van Rhoon



Bron: MaasWijkontwikkeling – Entree van Rhoon