

Van: X
Aan: +AW Griffie Albrandswaard
Cc: X
Onderwerp: Onderwerp: Palsgraaf-project, Raadsvergadering 07/02/22, punt 5 Ingekomen stukken nr 56
Datum: donderdag 3 februari 2022 22:04:17

T.a.v. dhr. E. Groenenboom, griffier

Geachte heer Groenenboom, zoals telefonisch toegelicht gelieve U onderstaand aan te treffen mijn mail inz. het Palsgraaf-agendapunt, die ik graag toegezonden zou zien aan alle gemeenteraadsleden alsmede het College van B&W, waarvoor bij voorbaat dank.

M.vr.gr., X,

Van: X <X>

Verzonden: donderdag 3 februari 2022

Aan: Gemeenteraadsleden en College van B&W

CC: X

Onderwerp: Palsgraaf-project, Raadsvergadering 07/02/22, punt 5 Ingekomen stukken nr 56

Ik wil graag enkele opmerkingen maken bij het voorliggende raadsvoorstel voor de locatie Palsgraaf.

Dit, als inwoner van Rhooen maar ook tegen de achtergrond dat eigenaar + bewoners van het pand X, naast Kapsalon Knoll, ernstig worden geschaad bij realisering van het project volgens de laatst bekende informatie over afmetingen, omvang en massa.

Door B&W wordt heden aan de Raad een keuze tussen 2 opties voorgelegd.

Beide gaan uit van een kolossaal bouwplan van tussen 65 en 73 wooneenheden.

De keuze voor een bepaalde optie zal leiden tot een beslissing door het College voor het definitieve bouwprogramma.

Impliciet wordt daarmee in beginsel dan dus ingestemd met een dergelijk plan!

Aangezien er voor de locatie geen goedgekeurd bestemmingsplan is zal de Collegebeslissing gebaseerd zijn op de Wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in Bestemmingsplan Rhooen-Dorp.

Hiervoor geldt echter een aantal voorwaarden waaraan niet wordt voldaan. Dat kàn dan toch niet op deze manier?

Maar zelfs als dat wèl zou kunnen, moet men dat toch niet zo willen?

Het gaat immers om een zeer groot project, op een prominente beeldbepalende plaats in het centrum van Rhooen met een grote invloed op directe omgeving en op het wooncomfort van omwonenden, die daar op geen enkele wijze in gekend zijn!

Dan zou daar de koninklijke weg voor bewandeld moeten worden en niet die van een "wijzigingsbevoegdheid".

Over de inhoud van het raadsvoorstel meen ik dat het Kavel-belang wel erg goed uit de verf komt. Cijfermatige onderbouwing en exploitatie-opzet, resulterend in een door Kavel te ontvangen exploitatie-bijdrage zijn echter niet goed vast te stellen bij gebrek aan inzicht in wat de projectontwikkelaar anders had kunnen verdienen.

Omdat dit namelijk afhankelijk is van de *voorwaarden* die de Gemeente stelt aan de invulling van hetgeen gerealiseerd wordt. Sowieso moet dan gerekend worden met een grondwaarde bepaald op basis van de residuele methode.

In het voorliggende raadsvoorstel staat ook dat het **in januari 2020** in de cie. B&A Ruimte besproken voor-ontwerp "weinig aanleiding gaf tot discussie".

Dit is te kort door de bocht: er zijn wel degelijk veel kritische opmerkingen gemaakt over de getoonde massa, het volume, de hoogte, het parkeren en vooral: de wens om het dorpskarakter met kleinschalige bebouwing te handhaven te behouden.

Desgevraagd door de wethouder-van-toen aan de ontwikkelaar is ook toegezegd om met ons in gesprek te gaan. Dit is nooit gebeurd. Dit kan natuurlijk nog maar ruimte is er dan niet meer omdat in een beslissing op het huidige raadsvoorstel via de weg van de wijzigingsbevoegdheid "het definitieve bouwprogramma" wordt vastgelegd.

Samengevat: als het raadsvoorstel moet worden uitgelegd als de vraag aan de Raad of men bereid is als schadevergoeding een zeer forse geldelijke bijdrage te betalen aan de projectontwikkelaar voor het realiseren van een 22-tal sociale woningen op de Palsgraaflocatie, of niet, dan is dat een goede vraag.

Maar het antwoord daarop moet er niet aan in de weg staan dat voor een concreet bouwplan de koninklijke weg zal worden bewandeld. Waarbij toetsing aan Beeldkwaliteitsplan, participatie en overleg met omwonenden en zoeken naar draagvlak alsmede een weging van alle factoren die van invloed zijn op de realisering van dit monster-project plaats zullen vinden.

Graag in Uw aandacht aanbevelend,
m.vr.gr., X, mede namens X

X (X) / X) X

X

X

X