



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:		Ons kenmerk:	536857
Uw kenmerk:	-	Contact:	K. de Vries
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31180698256
		E-mailadres:	k.d.vries@bar-organisatie.nl
		Datum:	5 juli 2022

Betreft: feitenrelaas Rijdsdijk-Achterdijk/ verplaatsen pensionstal Oudeweg

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Namens de familie Bos heeft de heer T. Beishuizen ingesproken tijdens de raadsvergadering van 7 maart jl. Besloten is om het project Rijdsdijk-Achterdijk en het verplaatsen van de pensionstal en bedrijfswoning , in eigendom van de familie Bos, naar een locatie aan de Oudeweg te agenderen voor de Agendacommissie. De Agendacommissie heeft gevraagd om een beschrijving te geven van het proces.

Kernboodschap

Nu namens Ontwikkel- en Beheermaatschappij Dorpsdijk B.V. (OBD) hoger beroep tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam is aangetekend, wordt geadviseerd om eerst de rechterlijke uitspraak af te wachten voordat het gemeentebestuur verdere stappen zet om fasen 2 en 3 van het project Rijdsdijk-Achterdijk, alsmede het doortrekken van de Hoogeweg te laten realiseren. De centrale vraag blijft of OBD nakoming kan vorderen van de tussen OBD en de familie Bos gesloten koopovereenkomst. Het staat de familie Bos vrij om verder gevolg te geven aan de met de gemeente Albrandswaard gesloten startovereenkomst voor het marktinitiatief om de bedrijfswoning en de pensionstal te verplaatsen naar een locatie nabij Oudeweg 2.

Beschrijving

April 2013: De startovereenkomst Rijdsdijk-Achterdijk tussen de gemeente Albrandswaard en OBD is gesloten.

Juli 2014: Tussen OBD en de familie Bos is een koopovereenkomst gesloten, ingevolge welke met gesloten beurzen de huidige pensionstal en bedrijfswoning aan OBD is verkocht en OBD op een locatie nabij Oudeweg 2 een pensionstal en bedrijfswoning realiseert en levert aan familie Bos. Indien de familie Bos er niet in slaagt om de benodigde eigendommen aan de Oudeweg te verwerven voor 31 december 2016, zal de overeenkomst zijn ontbonden.

2016: Ondertekening realisatieovereenkomst Rijdsdijk-Achterdijk (en addendum) gemeente Albrandswaard en OBD. De realisatieovereenkomst ziet toe op de realisatie van de fasen 1, 2 en 3, alsmede het realiseren van de Hoogeweg. Fase 2 betreft grotendeels het eigendom van de familie Bos



(Hooge Stee); Fase 3 betreft grotendeels twee percelen voorheen in eigendom van de familie Heerdt en thans in eigendom van een van de bestuurders van PM Vastgoed Ontwikkeling B.V.

2016: Ondertekening door OBD van de hypotheekakte op basis van addendum realisatieovereenkomst Rijdsijk-Achterdijk voor uitgestelde betaling van een gedeelte van de koopsom. De koopsom voor de gemeentelijke percelen is in twee termijnen betaald; de tweede termijn met rente.

2016: De tussen de familie Bos en de gemeente Albrandswaard gesloten startovereenkomst inzake de haalbaarheid van nieuwbouw van de pensionstal en bedrijfswoning op een locatie nabij Oudeweg 2 is getekend in november 2016 door de initiatiefnemer en in februari 2017 door de burgemeester na het raadsbesluit van 30 januari 2017.

2017: De hypothecaire inschrijving (ten behoeve van de financiering van een deel van de reeds in 2016 betaalde koopsom) is door en voor rekening van OBD doorgehaald.

2017 Het marktinitiatieven traject voor de Oudeweg 2 wordt doorlopen op basis van de startovereenkomst om te komen tot een haalbaar definitief plan met aantoonbaar draagvlak in de omgeving. Dit planproces is rond mei 2017 vastgelopen, doordat er geen overeenstemming werd bereikt door initiatiefnemer over het verwerven van de beoogde locatie aan de Oudeweg. Dit is tot op heden de situatie.

2017 – 2018: In deze periode vinden een aantal overleggen plaats tussen OBD, familie Bos en een (bestuurlijke) vertegenwoordiging van de gemeente Albrandswaard. Van het door de gemeente Albrandswaard gedane aanbod van mediation is door de familie Bos geen gebruik gemaakt.

2018: Fase 1 en een deel van de Hoogeweg worden opgeleverd.

2019: OBD bericht begin 2019 aan de gemeente zich niet te kunnen vinden in het standpunt van de familie Bos en stelt onder meer dat:

- wordt betwist dat de koopovereenkomst tussen de familie Bos en OBD d.d. 9 juli 2014 zou zijn ontbonden, aangezien OBD meent niet in gebreke te zijn gebleven,.
- de plicht tot het zoeken van vervangende grond ligt bij de familie Bos en niet een tekortkoming is die OBD kan worden aangerekend.

2019: Een tweetal raadsinformatiebrieven zijn verstuurd.

<https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/12-Raadsinformatiebrief-2019-46944-inzake-stand-van-zaken-Rijdsijk-Achterdijk-januari-2019.pdf>

<https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/2-Raadsinformatiebrief-2019-54578-inzake-Beantwoording-schriftelijke-vragen-NAP-over-herontwikkeling-Rijdsijk-Achterdijk.pdf>

Citaat uit de raadsinformatiebrief van februari 2019:

“Er is nog altijd sprake van juridische binding tussen de eigenaar van de Hooge Stee en OBD Geconstateerd wordt dat de verhoudingen zijn gewijzigd en er een andere marktpartij in beeld is. Echter, voor de herontwikkeling van de locatie Hooge Stee is nog altijd sprake van een project waarbij tussen de eigenaar van de Hooge Stee en OBD op basis van een getekende koopovereenkomst over en weer verplichtingen zijn aangegaan.”

Mei 2021: De rechtbank Rotterdam stelt in mei 2021 een proces verbaal op, waarin de kaders worden aangegeven waarbinnen de partijen OBD en familie Bos alsnog overeenstemming kunnen bereiken.



Gemeente Albrandswaard

December 2021: Op 29 december 2021 doet de rechtbank Rotterdam uitspraak: OBD kan de familie Bos niet langer houden aan de in 2014 gesloten overeenkomst.

Maart 2022: Tijdens de raadsvergadering van 7 maart 2022 spreekt de heer T. Beishuizen namens de familie Bos in. Aan de Agendacommissie wordt gevraagd om dit onderwerp te agenderen.

Maart 2022: OBD meldt dat PM Vastgoed Ontwikkeling B.V. is opgericht; deze B.V. heeft als doel om fasen 2 en 3, alsmede het doortrekken van de Hoogeweg te realiseren. De door de gemeente Albrandswaard aan OBD geleverde percelen en twee kadastrale percelen, voorheen in eigendom bij de familie Heerdt, zijn in deze B.V. onder gebracht.

Maart 2022: OBD bericht dat hoger beroep tegen de uitspraak van 29 december 2021 wordt aangetekend. De zittingsdatum is 13 september 2022.

April 2022: Tijdens de vergadering van raadscommissie Ruimte van 19 april 2022 spreekt de heer T. Beishuizen in namens de familie Bos. In een besloten deel van de vergadering wordt het beknopte feitenrelaas besproken. De wethouder wordt gevraagd om een feitenrelaas in de vorm van een raadsinformatiebrief aan de raad toe te sturen.

Juli 2022: Bij de behandeling van vragen van de familie Bos is binnen ons college de bereidheid aangegeven met de betrokken partijen te bespreken op welke wijze de impasse kan worden doorbroken en een vervolg kan worden gegeven aan dit marktinitiatief.

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

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte

