

18 oktober 2022

Fam Bos

De Hooge Stee

Geachte leden van de gemeenteraad.

Hieronder vindt u, zo beknopt mogelijk, in het rood de reactie van de fam Bos op de Raadsinformatiebrief. De tekst in het zwart is de volledige Raadsinformatiebrief, zonder enige aanpassing of wijziging. Deze brief maakte op 3 oktober 2022 deel uit van de ingekomen stukken van uw gemeenteraad.

Behalve een aantal onderbouwde feiten, heeft de fam Bos ook een aantal duidelijk opgestelde vragen. Dit naar aanleiding van een vraag van 1 van uw leden tijdens een eerdere inspraak van de fam Bos. De fam Bos ziet deze 14 vragen graag gesteld door de gemeenteraad aan het College. De beantwoording daarvan ziet de fam Bos graag tegemoet.

Ook vindt u in dit stuk geen andere namen als dat die in uw Raadsinformatiebrief staan. Doorhalingen door uw College zijn dus niet nodig.

Aan het eind vindt u nog de laatste stand van zaken ten aanzien van het ingestelde hoger beroep door OBDbv.

Fam Bos

Gemeenteraad van Albrandswaard p/a de griffie

Uw brief van:

Uw kenmerk: - Bijlage(n): -

Ons kenmerk: Contact: Doorkiesnummer: E-mailadres: Datum:

536857

5 juli 2022

Betreft: feitenrelaas Rijsdijk-Achterdijk/ verplaatsen pensionstal "de Hooge Stee, het landbouwbedrijf en de bedrijfswoning naar de 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 Rijsdijk-Achterdijk en het verplaatsen van de pensionstal “de Hooge Stee”, het landbouwbedrijf en de 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 Rijsdijk- 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.

Zie ook het eind van deze Raadsinformatie brief.

Het hoger beroep gaat in het geheel niet over nakoming van de vordering. De fam Bos snapt niet hoe het College hier bij komt.

1. Wil de gemeenteraad aan het College vragen waar deze bewering van “nakoming van de vordering” ergens in het hoger beroep staat?

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, landbouwbedrijf en de pensionstal “de Hooge Stee” te verplaatsen naar een locatie nabij Oudeweg 2.

#### Beschrijving

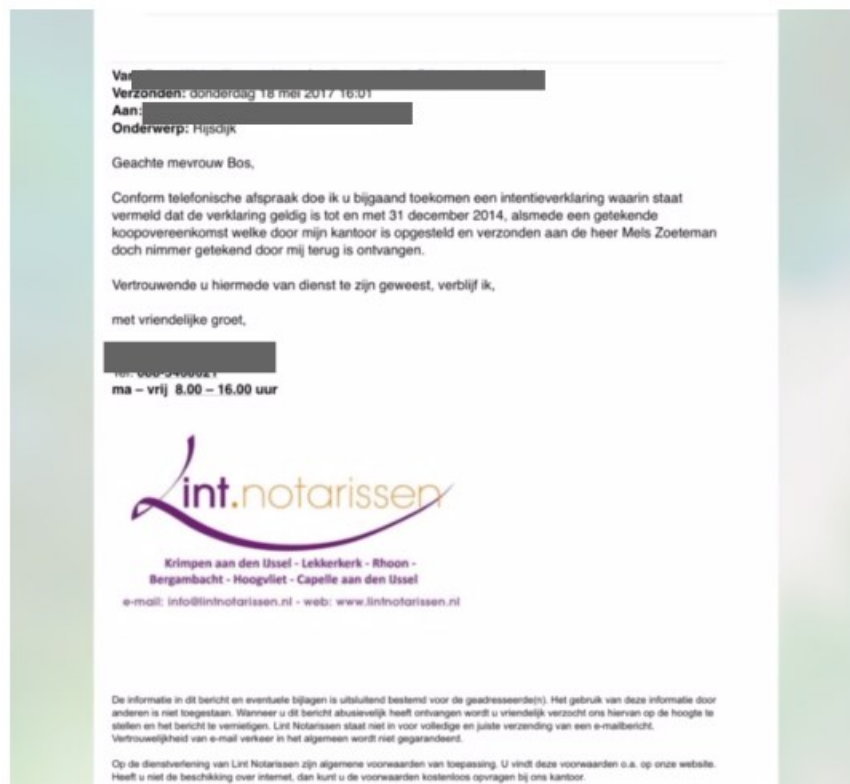
April 2013: De startovereenkomst Rijsdijk-Achterdijk tussen de gemeente Albrandswaard en OBD is gesloten.

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.

Het was niet meer dan een concept overeenkomst. Deze is nergens bij een notaris gepasseerd, zie de brief van Lint notarissen hieronder, het notariskantoor van OBDbv, en is dus ook niet in het kadaster bekend.



2. Wil de gemeenteraad het College vragen om deze volgens het College wel bestaande verkoopakte, aan de gemeenteraad te overhandigen.



Duidelijk is uit deze brief van de notaris van Zoeteman, dat vanaf 31 december 2014 zelfs de intentieverklaring al niet meer geldig was.

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 Hofhoek 5 - 3176 PD Poortugaal - Postbus 1000 - 3160 GA Rhoon - T (010) 506 11 11 - E info@albrandswaard.nl

De fam Bos heeft hieromtrent, realisatie overeenkomst en addendum, een WOB verzoek gedaan, 6 maart 2019, als direct belanghebbende. Ook al omdat zij toen en nu nog steeds volledig eigenaar zijn van de Hooge Stee en dus een belang hebben in deze realisatieovereenkomst.

Dit WOB verzoek is door het College geweigerd en is dat nog steeds!

3. Wil de gemeenteraad het College vragen waarom dit verzoek is en nog steeds wordt geweigerd.

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

2016: Ondertekening door OBD van de hypotheekakte op basis van addendum realisatieovereenkomst Rijsdijk-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.

4. Wil de gemeenteraad aan het College vragen waar en op welke basis, het Treasury Statuut voorziet in het geven van een lening, hypothecair gedekt of niet, aan een ontwikkelaar/aannemer en waarom dat in dit geval wel mogelijk zou zijn.

5. Gezien de hoogte van deze lening, waarom is deze lening, conform het Treasury Statuut, niet ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad én de provincie, gezien de hoogte van deze lening. Het bedrag is aanmerkelijk hoger dan het grensbedrag in het Treasury Statuut, namelijk €100.000,-

2016: De tussen de familie Bos en de gemeente Albrandswaard gesloten startovereenkomst inzake de haalbaarheid van nieuwbouw van de pensionstal "de Hooge Stee", landbouwbedrijf 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.

Doorgehaald of niet;

6. Gezien de hoogte van deze lening, waarom deze lening, conform het Treasury Statuut, niet ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeenteraad en de provincie, gezien de hoogte van deze lening.

De fam Bos zal niet aarzelen om een en ander bij de provincie onder de aandacht te brengen.

7. Kan het College deze doorhaling schriftelijk staven en voorleggen aan de gemeenteraad.



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, lees hier OBDbv, (OBDbv moest de aankoop realiseren en financieren. Dit laatste was voor OBDbv financieel niet haalbaar. Daarom is de verkoop toen afgeketst) 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 of the record 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. 8. Wil de gemeenteraad aan het College vragen: Als er geen verkoopakte bestaat, waarom moet de fam Bos dan van het College om tafel met OBDbv?

2018: Fase 1 en een deel van de Hoogeweg worden opgeleverd. Als het College, zoals door haar gesteld, meent dat OBDbv al eigenaar is van de Hooge Stee, dan kan de Hoogeweg toch in het geheel worden aangelegd. Overigens, de Hoogeweg had allang kunnen zijn aangelegd, als deze nieuwe weg, conform de verleende vergunning wordt gesitueerd. OBDbv heeft, afwijkend van deze vergunning, het tracé via het erf van de fam Bos gesitueerd, meer dan 7 meter westelijk dan wat de vergunning duidelijk aangeeft. De fam Bos heeft dit al herhaaldelijk bij het College en de verantwoordelijke wethouder aangegeven. 9. Wil de gemeenteraad aan het College vragen waarom deze weg volgens een ander tracé mag worden aangelegd dan wat de vergunning aangeeft.





in deze koopovereenkomst zelf ook nog eens aangegeven dat de zoekplicht ook bij de gemeente Albrandswaard ligt.

2019: Een tweetal raadsinformatiebrieven zijn verstuurd.

[https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/12-](https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/12-Raadsinformatiebrief-2019-46944-inzake-stand-van-zaken-Rijsdijk-Achterdijk-januari-2019.pdf)

[Raadsinformatiebrief-2019-46944-inzake-stand-van-zaken- Rijsdijk-](https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/12-Raadsinformatiebrief-2019-46944-inzake-stand-van-zaken-Rijsdijk-Achterdijk-januari-2019.pdf)

[Achterdijk-januari-2019.pdf](https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/2-Raadsinformatiebrief-2019-54578-inzake-Beantwoording-schriftelijke-vragen-NAP-over-herontwikkeling-Rijsdijk-Achterdijk.pdf) [https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/2-](https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/2-Raadsinformatiebrief-2019-54578-inzake-Beantwoording-schriftelijke-vragen-NAP-over-herontwikkeling-Rijsdijk-Achterdijk.pdf)

[Raadsinformatiebrief-2019-54578-inzake-Beantwoording- schriftelijke-vragen-](https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/2-Raadsinformatiebrief-2019-54578-inzake-Beantwoording-schriftelijke-vragen-NAP-over-herontwikkeling-Rijsdijk-Achterdijk.pdf)

[NAP-over-herontwikkeling-Rijsdijk-Achterdijk.pdf](https://raad.albrandswaard.nl/Documenten/2-Raadsinformatiebrief-2019-54578-inzake-Beantwoording-schriftelijke-vragen-NAP-over-herontwikkeling-Rijsdijk-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. **(dit is alleen het beeld van het**

**College, zonder enige onderbouwing!)** 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.”

10. Wil de gemeenteraad aan het College vragen of zij beschikt over deze getekende overeenkomst.

11. Kan het College deze koopovereenkomst aan de gemeenteraad overhandigen, en zo ja, de fam Bos is hier ook erg nieuwsgierig naar en zou deze dan ook graag krijgen.

Een koopovereenkomst is immers een openbaar stuk, bij een notaris gepasseerd en ingeschreven bij het kadaster.

12. Wil de gemeenteraad het College vragen naar de onderbouwing van haar constatering dat er een andere marktpartij namens de fam Bos in beeld is.

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. **Deze overeenkomst bestaat dus duidelijk niet!!**

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.

De meervoudige kamer heeft duidelijk gesproken.

OBDbv mag de Hooge Stee aankopen, maar dan voor het door de rechtbank als minimum gestelde bedrag. Tot nu toe heeft OBDbv zich nog steeds niet gemeld. Blijkbaar is er geen enkele interesse bij OBDbv om de Hooge Stee te verwerven. Hier was en is de fam Bos al langer van overtuigd.

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.

De fam Bos ziet deze inbreng bij PM Vastgoed graag door het College onderbouwd en gestaafd.

13. De fam Bos vraagt de Gemeenteraad om het College hier op te bevragen en om een inschrijving hiervan bij het kadaster te overhandigen aan de gemeenteraad. Het gaat hier immers om een openbaar stuk.

Op deze geleverde percelen ligt namelijk een beslag, gevestigd door de fam Bos. In het kadaster kan dan ook geen bevestiging van deze nieuwe eigenaar aangetroffen worden. Hoe komt het College bij deze bewering en vooral waarom!!

(Heeft dit te maken met het spel tussen PM Vastgoed en het College omtrent Sordino en om de huidige gebruiker hiervan buitenspel te zetten???)



Zie hieronder de email, dd 11 oktober jongstleden, dus na uw gemeenteraad vergadering van 3 oktober 2022, van de advocaat van de fam Bos. Duidelijk is dat in het geheel geen sprake is van de bewering van uw College van inbreng van de perceeltjes bij PM Vastgoed.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 11 oktober 2022 17:37  
**Aan:** De Hooge Stee [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: PVDB -73535 [PVDB-73535]

Dag [REDACTED],

Jij gaf gisteren telefonisch aan dat je graag alvast antwoord zou willen op onderstaande vraag. Uiteraard zal [REDACTED] een en ander ook nog goed bekijken bij het opstellen van de memorie van antwoord.

Ik ben in het Kadaster nagegaan of de percelen waar jullie conservatoir beslag op hebben gelegd, zijn verkocht. Dat blijkt niet het geval te zijn. De percelen staan allemaal nog op naam van Ontwikkel- en Beheermaatschappij Dorpsdijk B.V.

Zoals besproken houd ik jou op de hoogte omtrent de gezondheid van Lisa.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Advocaat / Attorney-at-law  
Poelmann van den Broek N.V.

*Poelmann  
van den Broek*

ADVOCATEN

Wijchenseweg 10  
Postbus 1126  
6501 BC Nijmegen  
T: +31 (0)24 381 14 31  
pvdb.nl



Overigens is het huis van de Fam ██████ benodigd voor de uitvoering van fase 3, aan een particulier verkocht. Hier heeft OBDbv dus al afgezien voor het gaan uitvoeren van fase 3.

Waarom doet het College wederom niet vooraf aan waarheidsbevinding. Zoals het College het ook niet gedaan heeft voor de verkoop van de omliggende percelen aan OBDbv. Immers hier hebben de ambtenaren zelf in een mail aan de fam Bos aangegeven dat de gemeente alleen beschikte over de eerste en laatste pagina van deze zogenaamde verkoopakte tussen de fam Bos en OBDbv. Alleen deze twee pagina's waren door OBDbv aan de gemeente overhandigd!

Deze akte bestond alleen in concept, en daarnaast, ook deze zogenaamde akte is nooit gepasseerd bij de notaris en ingeschreven bij het kadaster. Dit had het College zeer eenvoudig na kunnen gaan! Wederom is het College nalatig geweest.

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

Even wat feiten en de huidige stand van zaken:

In dit hoger beroep vraagt OBD bv niet om levering en dus verkoop van de Hooge Stee, maar het gaat alleen nog om een mogelijke schadevergoeding voor het niet ontwikkelen van fase 2.

OBDbv ziet dus ook af van het ontwikkelen en bouwen van fase 2

Door de fam Bos is via, haar advocaat, deze zitting, zo ver als maar mogelijk is, naar voren gehaald. Dat is toch ook in het belang van OBD bv als eiser? Echter, de fam Bos wordt helaas continue geconfronteerd met vertraging tactieken van OBDbv.

Eerst wordt de advocaat van OBDbv, Mr ██████, advocaat van januari 2019- februari 2022, vervangen door Bol en Van Voskuilen advocaten. Natuurlijk hebben deze nieuwe advocaten inleestijd nodig.

Op de rolzitting ten behoeve van dit hoger beroep schittert dit nieuwe advocatenkantoor door afwezigheid. Zelfs tot verbijstering van de Hoge Raad. Van rechtswege wordt 2 weken uitstel verleend.



De volgende vernieuwde roldatum is 13 september. Maar op 11 september 2022 trekt Bol en Van Voskuilen advocaten zich plotseling weer terug. Dit advocaten kantoor wordt op haar beurt vervangen door Yur advocaten. Ook zij moeten zich natuurlijk eerst weer inlezen en krijgen dus uitstel tot 27 september.

Op de laatste dag voor 27 september worden de eisen namens OBDbv ingediend.

Al met al heeft de eiser in dit hoger beroep niet anders gedaan dan op alle mogelijke manieren de boel vertragen en traineren.

Als eiser weet je toch van te voren waarom je in hoger beroep gaat?

Overigens gaat dit beroep niet over de vordering van OBDbv tot verkoop van de Hooge Stee aan OBDbv. OBDbv vraagt alleen nog om een mogelijke schadevergoeding vanwege het niet kunnen realiseren van fase 2 en 3. Wel, fase 3 is niet en nooit de verantwoordelijkheid geweest van de fam Bos. En voor de uitvoering van fase 2 heeft OBDbv nooit belangstelling gehad. Ook niet na de uitspraak van de meervoudige rechtbank.

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.

14. Als de partijen geen onderlinge koop/verkoop overeenkomst hebben, waarom zou de fam Bos dan volgens het college met OBDbv om tafel moeten gaan?? Zie ook het hoger beroep, nergens gaat het over verkoop, levering enz.

En er zijn echt wel meer ontwikkelaars/bouwers in de wereld dan alleen OBDbv in deze gemeente!

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard, de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats drs. Jolanda de Witte

Hofhoek 5 - 3176 PD Poortugaal - Postbus 1000 - 3160 GA Rhoon - T (010)

506 11 11 - E [info@albrandswaard.nl](mailto:info@albrandswaard.nl)