

**Van:** [+AW Griffie Albrandswaard](#)  
**Aan:** [+AW Griffie Albrandswaard](#)  
**Onderwerp:** FW: Straatje schoonvegen voor verkiezingstijd  
**Datum:** donderdag 24 februari 2022 14:25:49  
**Bijlagen:** [1. Marktinitiatief Sordino Rijsdijk 89-A Rhoon.pdf](#)  
[2. Collegebesluit beëindigen recht van opstal Sordino.pdf](#)  
[3. Aanvulling op bezwaar opzegging opstalrecht Sordino 11022022.pdf](#)  
[4. Overzicht grondeigendommen.pdf](#)  
[5. Eigendoms overdrachtsakte van gemeente naar projectontwikkelaar.pdf](#)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 24 februari 2022 14:20  
**Aan:** Eelco Groenenboom <[l.groenenboom@albrandswaard.nl](mailto:l.groenenboom@albrandswaard.nl)>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Straatje schoonvegen voor verkiezingstijd

Dag Eelco,

Zoals beloofd, na ons gesprek van zojuist, nog even een aanvulling op de mail van vorige week. Wij gaan ervan uit dat we de raad hiermee een inzicht geven in de dubieuze handelswijze van dit college. Naast het feit dat niet alleen wij, maar ook derden benadeeld worden door de handelswijze van het college, blijken ook feitelijke afspraken die wij maken niet nageleefd te worden, sterker nog, deze worden 180 graden anders uitgevoerd. Dit alles in een tijd waarin we zitten te springen om (sociale/starters) woningen welke wij met ons plan toe kunnen voegen, waarvan je zou verwachten dat dit college dat met beide handen aangrijpt.

Ik hoop je hiermee het een en ander meer verduidelijkt te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 18 februari 2022 19:59  
**Aan:** [griffie@albrandswaard.nl](mailto:griffie@albrandswaard.nl); [info@vvdalbrandswaard.nl](mailto:info@vvdalbrandswaard.nl); [Info@eva-beweegt.nl](mailto:Info@eva-beweegt.nl);  
[l.heezen@albrandswaard.nl](mailto:l.heezen@albrandswaard.nl); [leefbaar@albrandswaard.nl](mailto:leefbaar@albrandswaard.nl); [info@cda-albrandswaard.nl](mailto:info@cda-albrandswaard.nl); [info@fam-brussaard.nl](mailto:info@fam-brussaard.nl); [groenlinks@albrandswaard.nl](mailto:groenlinks@albrandswaard.nl); [r.steger@albrandswaard.nl](mailto:r.steger@albrandswaard.nl);  
[s.voogdgeert@albrandswaard.nl](mailto:s.voogdgeert@albrandswaard.nl)  
**Onderwerp:** Straatje schoonvegen voor verkiezingstijd

Beste Griffie, beste raadsleden,

De tijd van de verkiezingen komt eraan. Het bureau opruimen en netjes achterlaten voor degene die komen gaat is natuurlijk altijd netjes en fijn. Als het t vege van het stof onder het tapijt wordt, lijkt er toch iets anders aan de hand. Als bij dit vege dan ook zoveel stof vrijkomt, dat u als raad geen

zicht meer heeft, ontstaan er toch een hoop gevaren.

Om het u makkelijk te maken voegen wij bijgaande stukken toe. Gemakshalve hebben wij deze oplopend genummerd. Als u ze in deze volgorde leest, spreekt de inhoud voor zich.

Hopend hiermee voor u t stof te hebben laten dalen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted title]

[Redacted address]

[Redacted address]

[REDACTED]  
[REDACTED] &  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Telefoon [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Gemeente Albrandswaard

T.a.v. [REDACTED]  
[REDACTED]

Onderwerp Locatie Sordino, Rijdsdijk 89-A te Rhoon  
Datum 11 maart 2021

Beste [REDACTED] [REDACTED]

Via [REDACTED] heb ik uw gegevens ontvangen. Ik heb begrepen dat u de omgeving van de Rijdsdijk/Nijverheidsweg/Achterdijk onder uw hoede heeft.

Bijgaand treft een memo/marktinitiatief aan, met betrekking tot de voormalige jongerensociëteit Sordino, aan de Rijdsdijk 89-A te Rhoon. Graag gaan wij nader inhoudelijk met u in gesprek.

In 2016 heeft, het toenmalige bestuur van, Sordino de noodklok geluid. Financieel stond de jongerensociëteit er slecht voor. Een gebrek aan vrijwilligers en teruglopende inkomsten zorgden ervoor dat er inmiddels schulden ontstonden. Het bestuur van zowel de vereniging als de stichting zag geen andere uitweg dan de verkoop van de opstal.

Toen ons dit bericht als oud (bestuurs-) leden bereikte, voelden wij direct de urgentie "ons Sordino" te redden. Direct na de noodkreet hebben wij een concept plan gemaakt voor het doen herleven van "Het Sordino". Onderdeel van het plan was het veiligstellen van de financiële positie/toekomst.

Het gebouw van Sordino zou in ons concept niet alleen meer voor jongerenavonden zijn, maar kon veel breder voor maatschappelijke functies ingezet gaan worden. Daarmee zouden niet alleen de weekenddagen voor inkomsten kunnen zorgen, maar ook de weekdays. Ook zouden andere maatschappelijke initiatieven in Albrandswaard op een goedkope en laagdrempelige manier gebruik kunnen maken van een unieke locatie.

Om dat te kunnen regelen was er de noodzaak de grond onder het pand (in eigendom van de gemeente) te kopen. Alleen met die aankoop, was de investering in het object en "het Sordino" veilig te stellen naar de toekomst.

Dit plan is vrijwel direct met diverse wethouders en ambtenaren besproken en kon vanuit de gemeente op steun rekenen. Er werd toegezegd dat de grond gekocht kon worden, waarna wij vrijwel direct de schuldenlast van de vereniging over hebben genomen om een faillissement te voorkomen.

Helaas bleek na enige tijd de eerdere toezegging, ook na herhaaldelijke overleggen, opvolgende toezeggingen en taxaties van de grond, door de gemeente niet te worden nagekomen. Dit resulteerde niet alleen in een grote frustratie in die drie opvolgende jaren, maar ook nog steeds konden wij "Het Sordino" niet opnieuw leven inblazen en miste de jongeren en andere maatschappelijke initiatieven van Albrandswaard de zo belangrijke samenkomstplek. Door dit niet nakomen van de afspraken is de goede naam van Sordino onder de dorpsgenoten nog verder op de achtergrond geraakt en was voortborduren op de naam van het verleden, lastiger geworden.

Toen vanaf medio 2019 het pand onderwerp van vandalisme werd en als kers op de taart ook nog gekraakt werd, waren wij genoodzaakt drastische maatregelen te treffen. We werden gedwongen de nuts voorzieningen af te sluiten en met betonblokken de twee entrees te blokkeren. Enig uitzicht op het doen herleven van "Het Sordino" kwam daarmee alleen maar verder van ons af te staan.

Nu, weer een kleine twee jaar verder, een overwoekering van het gebouw met een uitzichtloze situatie, zijn wij van mening dat dit zo ook niet langer kan. Onze bereidheid en strijdbaarheid zijn verwaterd door de duur van dit traject.

Wij hebben ons beraad op de vraag "wat nu?". Daarvoor hebben we onderzocht hoe de hard veranderende directe omgeving zich aanpast. Sinds 2016 is een open omgeving met minimale bebouwing veranderd in een semi woonomgeving. De gronden tussen de Achterdijk, Rhoonsebaan, Rivierweg en Rijsdijk zie je gedurende deze jaren veranderen in een woonomgeving.

De plannen direct naast onze locatie, die van de manege, zullen ervoor zorgen dat Sordino straks tegen een woonwijk aan komt te liggen. De functie van jeugdsociëteit met haar nadelen qua geluid- en drukteoverlast in de avonduren, past dan minder goed in deze woonomgeving. De tijd zorgt er eigenlijk voor dat de bestemming voor de jeugd weg-bestemd is. Het oorspronkelijke doel gaat hiermee verloren.

Voortbordurend op die veranderingen, ligt het herbestemmen van Sordino naar een woonfunctie voor de hand. Gezien de markante ligging op de hoek van de Rivierweg/Nijverheidsweg is de Sordino-locatie eigenlijk het begin van de bewoonde wereld van Essendael en haar omgeving en de nieuwe entree tot het dorp.

Met deze wetenschap is de gedachte ontstaan de voormalige jongerenlocatie te herbestemmen naar een woonlocatie voor starters op de woningmarkt. Een nieuw gebouw specifiek voor een doelgroep die hier haar roots heeft liggen. Deze groep starters komt op dit moment maar moeizaam aan een woning in Albrandswaard en daarmee zou dit een oplossing kunnen zijn voor de woningskrapte onder deze doelgroep. We hebben met deze locatie dus een kans niet alleen de jongeren actief te houden op deze plek, maar kunnen ook in een heel dringende woonbehoefte voorzien. Daarnaast kunnen we dé entree van Rhooon weer fraai maken!

Voortbordurend op deze uitgangspunten hebben wij Bureau [REDACTED] een studie laten doen naar de potentie van deze locatie. Onderstaand treft u hiervan de verkenning aan.

## **Introductie**

*Het plangebied ligt op de kruising van de Rivierweg en de Nijverheidsweg in Rhooon. Op het plangebied ligt verscholen in het groen een bunker. Deze was tot 2015 in gebruik door jongerensociëteit Sordino, en staat momenteel leeg. Naast het terrein ligt een parkeerplaats die destijds door de jongerensociëteit gebruikt werd. Het voornemen is dit plangebied te ontwikkelen met startersappartementen. Een aandachtspunt daarbij is het parkeren. Daarvoor worden het naastgelegen terrein gebruikt en zal ook deels op het terrein opgelost moeten worden. Voor de plangrens van het gebied is uitgegaan van de kadastrale grens met de naastgelegen percelen en de rand van de stoep die om het plangebied loopt. De parkeerplaats wordt niet bebouwd.*

## **Model**

*In het model is uitgegaan van een inrit aan Nijverheidsweg via het bestaande parkeerterrein. Bewoners en bezoekers parkeren op dit parkeerterrein of op het terrein van het appartementengebouw, deels onder het gebouw. De entree van het gebouw bevindt zich ook aan de Nijverheidsweg, maar kan ook op de hoek worden gesitueerd. Op de begane grond kan daar een ruime entree gemaakt worden en is er inpandig ruimte voor bergingen en eventueel een fietsenstalling. Op de verdiepingen bevinden zich de appartementen, 4 per laag, circa 75 m<sup>2</sup> BVO. In het model zijn totaal 29 parkeerplaatsen opgenomen. De gemeente Albrandswaard gebruikt voor zijn parkeernormen het handboek van het CROW (2008). Het gebied valt hier onder 'bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. Hierbij hoort een minimale parkeernorm van 1,2. Er zijn 29 parkeerplaatsen opgenomen in het model. Met de norm van 1,2 parkeerplaats per woning zijn er 24 woningen mogelijk in het gebouw. Er is uitgegaan van 4 woningen per laag, het gebouw wordt daarmee 7 lagen hoog (6 woonlagen + een begane grond met entree, bergingen en parkeren). De bouwhoogte is circa 21 meter.*



*VERBEELDING BESTAANDE SITUATIE*



*VERBEELDING MOGELIJKE ONTWIKKELING*

Graag willen wij met de gemeente in gesprek over de (on)haalbaarheid van deze ontwikkeling. Wij kijken uit naar uw reactie en zijn uiteraard bereid in een persoonlijk gesprek nader van gedachte te wisselen.

Met vriendelijke groet,

Mede namen [redacted] en [redacted]

[redacted] [redacted]



## COLLEGE BESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Beëindigen van het recht van opstal ten behoeve van het voormalige jeugdhonk Sordino, Rijdsijk 89a te Rhoon.	<b>College B&amp;W:</b> 23 november 2021	<b>Zaaknummer:</b> 417268

## BESLUIT:

---

1. Het marktinitiatief inhoudende het realiseren van startersappartementen, d.d. 11 maart 2021, van de heer [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED] f te wijzen;
2. Conform bijgevoegde brief de initiatiefnemers te melden dat het initiatief wordt afgewezen en dat het recht van opstal wordt beëindigd;
3. Per deurwaardersexploot de formele brief waarbij het recht van opstal wordt beëindigd aan de initiatiefnemers versturen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Albrandswaard van 23 november 2021.

## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Beëindigen van het recht van opstal ten behoeve van het voormalige jeugdhonk Sordino, [REDACTED] 89a te Rhooon.	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 23 november 2021	<b>Zaaknummer</b> 417268
<b>Portefeuillehouder</b> [REDACTED]		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> [REDACTED]		

## Geadviseerd besluit

---

1. Het marktinitiatief inhoudende het realiseren van startersappartementen, d.d. 11 maart 2021, van [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED] af te wijzen;
2. Conform bijgevoegde brief de initiatiefnemers te melden dat het initiatief wordt afgewezen en dat het recht van opstal wordt beëindigd;
3. Per deurwaardersexploot de formele brief waarbij het recht van opstal wordt beëindigd aan de initiatiefnemers versturen.

## Voorstel

---

### Inleiding

Het voormalig jeugdcentrum Sordino is gevestigd aan de Rijsdijk 89 a te Rhooon. Sinds een paar jaar zijn er geen activiteiten meer in Sordino. De Stichting Sordino is geliquideerd en heeft het sociëteitsgebouw aan [REDACTED] en [REDACTED] verkocht en daarmee is het recht van opstal overgegaan naar [REDACTED] en [REDACTED]. De grond onder de opstal is circa 84 m2 groot en is eigendom van de gemeente Albrandswaard.

Plannen om het sociëteitsgebouw Sordino voor maatschappelijke doeleinden te (laten) gebruiken, hebben het niet gehaald. In maart 2021 hebben [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED] een schriftelijk voorstel ingediend om op deze locatie startersappartementen te realiseren. In juni 2021 heeft wethouder [REDACTED] met [REDACTED] gesproken en hem gemeld dat de gemeente geen medewerking verleend aan het initiatief en de handen vrij wil houden voor (toekomstige) ontwikkelingen in de nabije omgeving.

### Beoogd effect

De gemeente Albrandswaard wil zeggenschap en onbezwaard eigendom over de gemeentegrond ter plaatse behouden. De locatie ligt in een gebied dat in ontwikkeling is. Om deze reden wil de gemeente Albrandswaard het zakelijke recht, zijnde een recht van opstal, laten doorhalen, zodat het perceel vrij van juridische belemmeringen kan worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen.

### Relatie met beleidskaders

In de akte van vestigen van het recht van opstal zijn geen bepalingen opgenomen over wat gebeurt als het recht van opstal eindigt. In dit geval zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (BW), boek 5 titel 8 van toepassing.

### Argumenten

#### 1. Beëindigen huidige recht van opstal

Per 17 mei 2017 is het huidige recht van opstal (contractueel) beëindigd. Er geldt een opzegtermijn

van een jaar; ingevolge bijgevoegde brief wordt opgezegd per 1 december 2021.

## *2. Ontwikkelingen in de nabijheid*

Voor de herontwikkeling van de naastgelegen percelen aan de Rijsdijk en de Nijverheidsweg zijn er plannen voor woningbouw. Vanwege de ruimtelijke samenhang met deze percelen dient de toekomstige invulling van de locatie Sordino in relatie tot de aangrenzende ontwikkelingen te worden bekeken.

### **Overleg gevoerd met**

?

### **Kanttelingen**

Er dient rekening te worden gehouden dat de initiatiefnemers de afwijzing van het initiatief en of de opzegging van het opstalrecht niet accepteren en raadsleden gaan benaderen.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

█ en █ uitnodigen voor een toelichting op het collegebesluit.

### **Evaluatie/monitoring**

N.v.t.

### **Financiële informatie**

Een eventueel financiële vergoeding is nog overeen te komen met de opstalhouders en wordt financieel gedekt uit de grex Rijsdijk/Achterdijk.

### **Juridische zaken**

De begrippen recht van opstal, bezit en eigendomsoverdracht door verkoop en/of zijn juridisch getoetst.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Vanwege de herkenbaarheid van de betrokken partijen wordt niet over dit specifieke geval naar derden gecommuniceerd.

### **Collegebesluiten op de gemeentelijke website**

N.v.t.

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage 1 - Marktinitiatief █ 89-A Rhoon, █ █ maart 2021.pdf
2. Bijlage 4 - Akte overdracht recht van opstal aan vml. bestuursleden
3. 417268 20211102-brf AW █ █ mbt verzoek Sordino.pdf
4. 417268 brief █ █ inzake opzegging Sordino.pdf
5. 417268 brief █ █ inzake opzegging Sordino.pdf



■■■■■  
■■■■■ &  
■■■■■

■■■■■  
■■■■■

Telefoon ■■■■■

E-mail ■■■■■

Gemeente Albrandswaard

T.a.v. ■■■■■ ■■■■■

Via mail naar:

■■■■■

Onderwerp Locatie Sordino, reactie op overleg 3-2-2022  
Datum 11 februari 2022

Beste ■■■■■ ■■■■■

3 februari jongstleden heeft u mij uitgenodigd voor een Teams-overleg. Dit in navolging op ons bezwaar, tegen het collegebesluit van 23 november met zaaknummer 417268. Ons bezwaar dateert van 23 december 2021 welke u per mail van ons ontvangen heeft. In ons overleg hebben wij de door de gemeente verstuurde opzegging van het opstalrecht Sordino aan de Rijdsdijk 89-A te Rhooon besproken. Wij hebben kenbaar gemaakt het niet eens te zijn met deze opzegging in navolging van ons schriftelijke bezwaar van 23 december. Bijgaand ontvangt u onze zienswijze hierop, waarom u aanvullend gevraagd heeft.

Op 2 juli 2021 heb ik een persoonlijk gesprek gevoerd inzake dossier Sordino en ons ingediende marktinitiatief van 11 maart 2021 voor de bouw van starterswoningen. Hierbij waren Wethouder R. ■■■■■ en ■■■■■ van de gemeente aanwezig.

Hierin spraken wij af dat half augustus 2021 ■■■■■ ■■■■■ contact met ons op zou nemen over de vervolgstappen. Op 1 december 2021 mochten wij via een deurwaardersexploot geheel onverwacht de gemeentelijke opzegging van het opstalrecht ontvangen.

Op 3 februari 2022 heb ik met u het dossier besproken. De Wethouder noch ■■■■■ ■■■■■ waren bereid aan dit overleg deel te nemen, ondanks een verzoek onze zijde. Wij hebben in dit gesprek aangegeven dat het onbestaanbaar is dat we nog in gesprek zijn met de gemeente en in afwachting zijn van de toegezegde reactie, maar wel alvast een opzegging van het opstalrecht mochten ontvangen. Niet alleen getuigt dit van "het niet nakomen van afspraken" maar ook schort het hiermee aan alle regels van Fair-Play.

U heeft aangegeven te handelen op basis van een collegebesluit van 23 november 2021. U gaf aan niet anders te kunnen dan uitvoering geven aan dit besluit. Dat u hieraan uitvoering dient te geven betwisten wij ook niet. Echter betwisten wij wel de grond waarop dit besluit genomen is. Op ons verzoek heeft u mij dit collegebesluit na ons overleg toegezonden. Overigens had het de gemeente netjes gestaan, het besluit reeds toe te voegen aan de opzegging!

Na het lezen van dit collegebesluit wordt ons eens te meer duidelijk dat de gemaakte afspraken, in het overleg van 2 juli 2021, niet nagekomen worden. ■■■■■ ■■■■■ en ■■■■■ hebben kennelijk geen actieve herinnering aan de toestemming die zij hebben gegeven tot digitale vastlegging van dit gesprek. Ik ben blij dat wij over deze digitale opname beschikken. Deze staat namelijk haaks op de uitgangspunten waarop het collegebesluit genomen is. Graag gaan wij onderstaand in op het collegebesluit en volgen wij de opbouw van het collegebesluit daarbij.

---

## **Inleiding**

*Nb: Plannen om het sociëteitsgebouw Sordino voor maatschappelijke doeleinden te (laten) gebruiken, hebben het niet gehaald.*

Dit doet geen recht aan de gesprekken die wij de afgelopen 6 jaar met de gemeente hebben gevoerd. Ook in het gesprek van 2 juni 2021 met [REDACTED] en [REDACTED] heeft [REDACTED] nogmaals bevestigd dat wij reeds voor de laatste gemeenteraadsverkiezingen met hem en toenmalig [REDACTED] (nu Wethouder voor een andere portefeuille in dit college) overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van de grond onder Sordino. De gemeente is dit tot 3 keer toe niet nagekomen en daarom konden wij niet verder met de plannen voor het heropenen van jeugdsociëteit Sordino. Dat de plannen het dus niet gehaald hebben, is louter en alleen aan de gemeente te wijten!

Omdat de gemeente telkens deze afspraken niet nagekomen is en na twee jaar vandalisme, inbraken en overleggen, uiteindelijk [REDACTED] helemaal niets wilde nakomen, konden wij niet anders dan een alternatief plan indienen. Zie hiervoor ons marktinitiatief van 11 maart 2021 voor de bouw van startersappartementen.

Dat dit college; inclusief oud portefeuillehouder RO [REDACTED] instemt met dit collegebesluit is uiterst opmerkelijk. [REDACTED] had op zijn minst moeten vragen hoe het kan dat hij eerder toestemming tot grondverkoop heeft gegeven en [REDACTED] nu tot een opzegging van het opstalrecht komt!

*Nb: In juni 2021 heeft wethouder [REDACTED] met [REDACTED] gesproken en hem gemeld dat de gemeente geen medewerking verleent aan het initiatief en de handen vrij wil houden voor (toekomstige) ontwikkelingen in de nabije omgeving.*

Het gesprek heeft overigens niet in juni, maar op 2 juli 2021 plaatsgevonden en niet alleen met [REDACTED] maar ook in het bijzijn van [REDACTED]. Hierin is afgesproken dat:

**Minuut 28.47 van dit gesprek: we spreken af dat half augustus 2021, na het zomerreces, [REDACTED] contact met [REDACTED] opneemt over hoe we verder gaan.**

Kortom, de Wethouder heeft in dit gesprek pertinent GEEN uitspraak gedaan over het wel of niet mee willen werken aan ons marktinitiatief. De gemeente zou hierop terugkomen na het zomerreces.

## **Beoogd effect**

*Nb: De gemeente Albrandswaard wil zeggenschap en onbezwaard eigendom over de gemeentegrond ter plaatse behouden. De locatie ligt in een gebied dat in ontwikkeling is. Om deze reden wil de gemeente Albrandswaard het zakelijke recht, zijnde een recht van opstal, laten doorhalen, zodat het perceel vrij- van juridische belemmeringen kan worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen.*

Deze uitspraak alleen is al zeer opmerkelijk. De Wethouder heeft in ons gesprek van 2 juli meerdere malen aangegeven dat hij het principe van "een level playing field" hanteert. Hetgeen wij ook nastreven.

Mijn vrije vertaling hiervan is dat iedereen gelijk is en dezelfde rechten en of plichten heeft binnen de gemeente. Ook wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

*De gemeente Albrandswaard wil zeggenschap en onbezwaard eigendom over de gemeentegrond ter plaatse behouden -> in dit licht is het dan uiterst opmerkelijk dat de gronden direct grenzend aan de grond van Sordino reeds verkocht zijn. De gemeente heeft deze aan projectontwikkelaar Z..... uit Rhoon reeds verkocht. Dit terwijl deze Rhoonse ontwikkelaar niet eens een zakelijk recht of belang heeft op ook maar één van deze gronden.*

Kortom; als een Rhoonse ontwikkelaar wel grond mag kopen, waarom mogen wij dit als initiatiefnemers dan niet? Hier geldt dus kennelijk geen gelijkwaardigheidsbeginsel of level playing field meer?

*Nb: Perceel ..... kan worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen. Met vrije vertaling is dit perceel dus bestempeld als ontwikkelingsgebied. Wij hebben als initiatiefnemers en belanghebbende bij dit perceel een ontwikkelingsinitiatief ingediend. Waarom worden hierover dan geen vervolggesprekken gevoerd, terwijl andere partijen gronden al hebben kunnen aankopen. Het "level playing field" principe lijkt hier ineens ook niet meer mee te doen?*

### **Argumenten**

*Nb. 2. Ontwikkelingen in de nabijheid*

*Voor de herontwikkeling van de naastgelegen percelen aan de Rijsdijk en de Nijverheidsweg zijn er plannen voor woningbouw. Vanwege de ruimtelijke samenhang met deze percelen dient de toekomstige invulling van de locatie Sordino in relatie tot de aangrenzende ontwikkelingen te worden bekeken.*

Kortom, ons initiatief past dus binnen de woningbouwplannen van de gemeente. Echter dient de samenhang bekeken te worden tot de aangrenzende ontwikkelingen. Er is hiermee dus juist een reden om het gesprek verder aan te gaan zoals we dat gestart zijn. Ons marktinitiatief sluit hierop immers aan!

### **Financiële informatie**

*Nb: Een eventueel financiële vergoeding is nog overeen te komen met de opstalhouders en wordt financieel gedekt uit de grex Rijsdijk/Achterdijk.*

Bijzonder opmerkelijk is dat zowel in de gesprekken met [REDACTED] en [REDACTED] als de gesprekken met [REDACTED] aangegeven is dat er GEEN concrete ontwikkelplannen zijn rondom het perceel van Sordino. Echter uit dit collegebesluit blijkt geheel anders. Immers worden de kosten van de aankoop van de opstal betaald uit de grex (Grondexploitatie) van het project Rijsdijk/Achterdijk. Met andere woorden nu blijkt ineens dat locatie Sordino onlosmakelijk verbonden is met de beoogde woningbouwontwikkeling van de buurpercelen. Sterker nog, de initiatiefnemers daarvan gaan de kosten betalen voor het opkopen van de opstal Sordino. Welk "level playing field" geldt hier dan nog?

Is hiermee direct duidelijk geworden dat de gemeente vanaf het eerste gesprek 6 jaar geleden al andere intenties heeft gehad dan ze toegezegd heeft?

Op basis van bovenstaande feiten is het collegebesluit derhalve op onjuiste gronden genomen en daarmee onrechtmatig. Daarnaast heeft uw gemeente gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dit maakt dat het besluit vernietigbaar is. De deurwaardersopzegging van het opstalrecht zal ik hierbij dan ook als niet ontvangen beschouwen. De gemeente zal ons in het kader de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en met name van het "level playing field" een gelijke kans moeten bieden om ons marktinitiatief tot uitvoering te brengen.

Wij stellen de gemeente in de gelegenheid om uiterlijk op 18 februari 2022 schriftelijk te bevestigen dat:

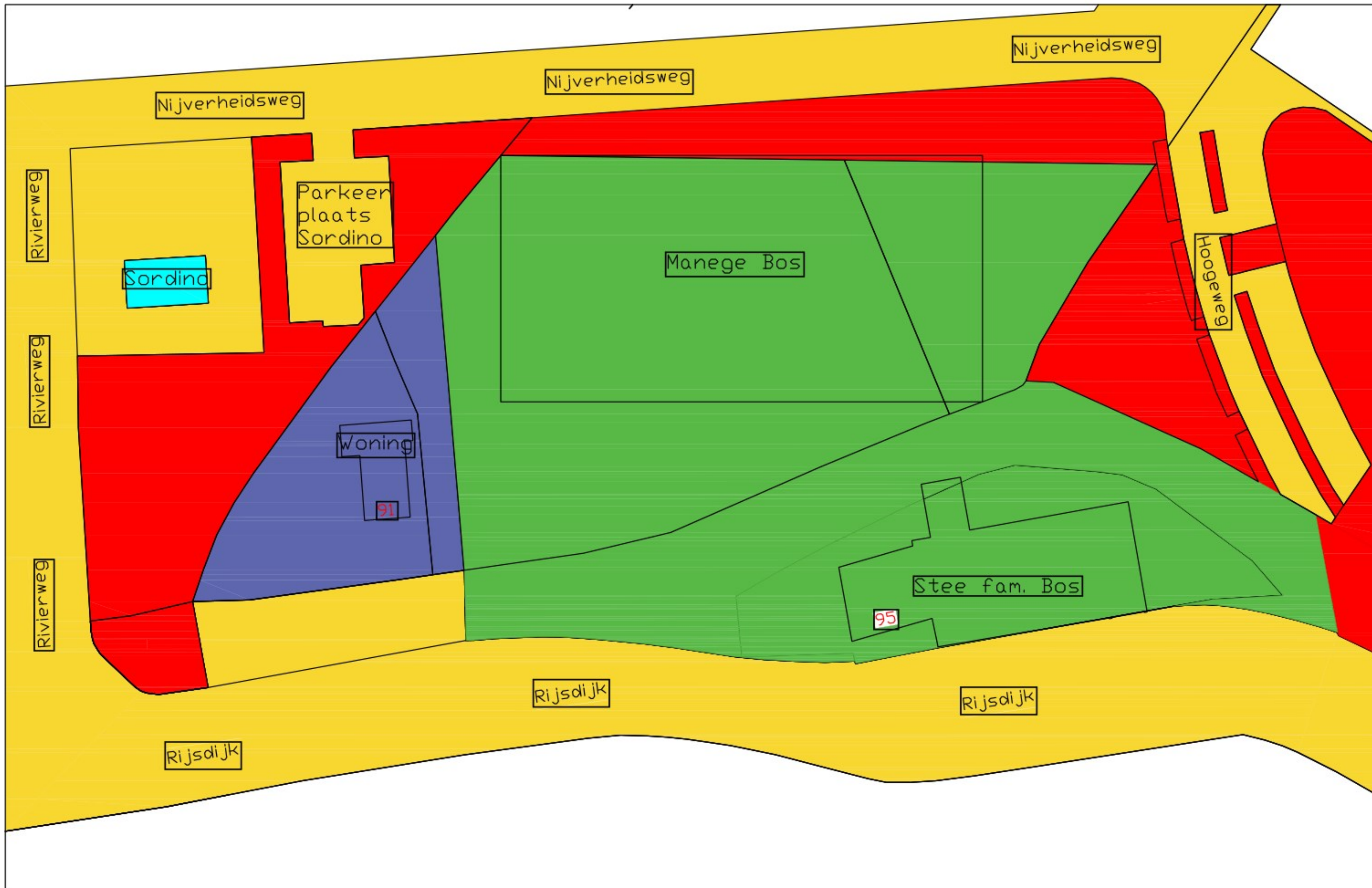
- De gemeente al dan niet tot intrekking van het collegebesluit overgaat;
- Bij intrekking van het collegebesluit de gemeente;
  - o De initiatiefnemer de bevestiging stuurt dat de opzegging van het opstalrecht teruggedraaid wordt;
  - o De Gemeente aan initiatiefnemer bevestigt dat ze binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden bereid is mee te werken aan het mogelijk maken van het marktinitiatief;
  - o De gemeente de initiatiefnemer in de gelegenheid stelt de grond tegen marktcondities aan te kopen;

Uitkijkend naar uw reactie voor 18 februari aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Mede namens [redacted] en [redacted]

[redacted]



verkocht van gemeente aan ontwikkelaar

in gemeente eigendom

eigendom Manege Bos

Particulier eigendom

Opstalrecht Sordino

welk perceel is betrokken bij de Wettelijke Herverkaveling: [REDACTED] t  
[REDACTED], ontleend aan: [REDACTED] de dato twaalf juli  
negentienhonderdnegenennegentig;

aan welk perceel (uitsluitend ter berekening van het kadastraal tarief) een  
waarde wordt toegekend (inclusief btw van [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

D.1. een perceel grond gelegen nabij de [REDACTED] kadastraal  
bekend gemeente **Rhoon** sectie **A** nummer **6636** groot (ongeveer) acht are  
negenenvijftig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige  
administratieve kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;  
welk perceel gedeeltelijk is belast met een tweetal zakelijke rechten als  
bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, te  
weten:

- ten behoeve van de Gemeente Albrandswaard en ontleend aan:  
[REDACTED], reeks Rotterdam; en
- ten behoeve van De Staat, gevestigd te 's-Gravenhage en ontleend aan  
[REDACTED] de dato tweeëntwintig oktober  
tweeduizendveertien;

en welk perceel tevens is betrokken bij de Wettelijke Herverkaveling:

[REDACTED], ontleend aan: [REDACTED] de dato twaalf juli  
negentienhonderdnegenennegentig;

D.2. een perceel grond gelegen nabij de Rijdsdijk/Achterdijk te Rhoon, kadastraal  
bekend gemeente **Rhoon** sectie **A** nummer **6637** groot (ongeveer) vier  
centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige administratieve  
kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;  
welk perceel gedeeltelijk is belast met een tweetal zakelijke rechten als  
bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, te  
weten:

- ten behoeve van de Gemeente Albrandswaard en ontleend aan:  
[REDACTED], reeks Rotterdam; en
- ten behoeve van De Staat, gevestigd te 's-Gravenhage en ontleend aan  
[REDACTED], de dato tweeëntwintig oktober  
tweeduizendveertien;

en welk perceel tevens is betrokken bij de Wettelijke Herverkaveling:

[REDACTED] de dato twaalf juli  
negentienhonderdnegenennegentig;

aan welk perceel (uitsluitend ter berekening van het kadastraal tarief) een  
waarde wordt toegekend (inclusief btw van [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

E. een perceel grond gelegen nabij de Rijdsdijk/Achterdijk te Rhoon, kadastraal  
bekend gemeente **Rhoon** [REDACTED] groot (ongeveer) veertien are  
vijfenvierzig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige administratieve  
kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

#### **Voorafgaande verkrijging**

Het verkochte sub **A.**, als afkomstig van het oude kadastrale nummer 4285, is door  
verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register vier ten kantore van  
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier november

totaal gekocht  
6263m2 grond

tweeduizendnegen, in deel [REDACTED] van het afschrift ener akte van levering, op drie november tweeduizendnegen verleden voor genoemde notaris [REDACTED]. Het verkochte sub **B.** is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register vier ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zestien september tweeduizendacht in [REDACTED] van het afschrift ener akte van levering, op vijftien september tweeduizendacht verleden voor [REDACTED], destijds notaris te Albrandswaard. Het verkochte sub **C.**, als afkomstig van het oude kadastrale [REDACTED], is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register vier ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drie november tweeduizendnegen in deel [REDACTED] van het afschrift ener akte van levering op drie november tweeduizendnegen verleden voor genoemde notaris Van der Stoep. Het verkochte sub **D.**, als afkomstig van het oude kadastrale [REDACTED] daarvoor [REDACTED], is door verkoper in eigendom verkregen:

deels door de inschrijving in het register vier ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zestien januari negentienhonderdzevenennegentig in deel [REDACTED] van het afschrift ener akte van levering op vijftien januari negentienhonderdzevenennegentig verleden voor [REDACTED] destijds notaris te Albrandswaard;

deels door de inschrijving in het register vier ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één augustus tweeduizendtwee in deel 22427 nummer 10 van het afschrift ener akte van levering op éénendertig juli tweeduizendtwee verleden voor een waarnemer van het kantoor van [REDACTED] destijds notaris te Albrandswaard; en

deels door de inschrijving in het register vier ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier september tweeduizendnegen in deel [REDACTED] van het afschrift ener akte van levering op drie september tweeduizendnegen verleden voor een waarnemer van het kantoor van [REDACTED] destijds notaris te Albrandswaard.

Het verkochte sub **E.**, als afkomstig van het oude kadastrale [REDACTED] daarvoor [REDACTED], is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register vier ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien augustus tweeduizendzeven in deel [REDACTED] van het afschrift ener akte van ruiling op zestien augustus tweeduizendzeven verleden voor genoemde notaris [REDACTED].

€ 259.560,--/  
6263 m2 =

€ 41,44 per m2  
als bouwgrond!

#### **Koopprijs/kwijting/verrekening diverse bedragen**

De koopprijs bedraagt tweehonderdnevenenvijftigduizend vijfhonderdzesig euro (€ 259.560,00), vermeerderd met éénentwintig procent (21%) omzetbelasting, zijnde vierenvijftigduizend vijfhonderdzeven euro zestig cent (€ 54.507,60), derhalve in totaal driehonderdveertien duizend zevenenzestig euro zestig cent (€ 314.067,60).

Van de totale koopprijs is door koper een bedrag ad achtennegentigduizend driehonderdzeventig euro zestig cent (€ 89.370,60) voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Met betrekking tot het resterende bedrag van de koopsom ad tweehonderdvierentwintigduizend zeshonderdzevenennegentig euro (€ 224.697,--) zijn partijen overeengekomen dat de verbintenis tot betaling daarvan door afstand teniet gaat, onder de verplichting voor de koper een bedrag gelijk aan tweehonderdvierentwintigduizend zeshonderdzevenennegentig euro (€ 224.697,--), bij wijze van geldlening schuldig te erkennen. Ter uitvoering van die overeenkomst:

- doet de verkoper bij deze afstand van haar vordering tot betaling, welke afstand de koper aanvaardt; en
- erkent de koper (hierna ook te noemen: "schuldenaar") aan de verkoper (hierna ook te noemen: "schuldeiser") bij wijze van geldlening een bedrag schuldig gelijk aan tweehonderdvierentwintigduizend zeshonderdzevenennegentig euro (€ 224.697,--), welke schuldbekentenis ad tweehonderdvierentwintigduizend zeshonderdzevenennegentig euro (€ 224.697,--) de verkoper aanvaardt.

Deze geldlening is aangegaan onder de bedingen zoals opgenomen in een akte van geldlening met hypotheekstelling mede op heden te verlijden door mij, notaris. Verkoper verleent koper bij dezen kwijting terzake de betaling van de totale koopsom ad driehonderdveertienduizend zevenenzestig euro zestig cent (€ 314.067,60).

### **Bedingen**

De koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de volgende bedingen:

1. Het verkochte zal worden afgeleverd milieu- en civieltechnisch in een zodanige staat dat het verkochte geschikt is voor de **bestemming bouwgrond**, welke staat volgens partijen is gebleken uit het rapport bodemonderzoek, opgesteld door [REDACTED] de dato vier februari tweeduizendelf, en door [REDACTED] de dato zes augustus tweeduizendveertien.

Koper verklaarde een kopie van de rapporten te hebben ontvangen.

Het verkochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als zodanig nodig zijn en aan de aanwezigheid waarvan koper niet behoeft te twijfelen.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen van het verkochte dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.

Blijkt echter later dat:

- op het moment van onderhavige overdracht toch sprake is geweest van verontreiniging van het verkochte; en
- daardoor het verkochte niet geschikt is voor het door verkoper en koper beoogde gebruik;

één en ander te boordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van eerder vermeld moment, dan zal de verkoper het verkochte:

- voor haar rekening; en
- binnen een redelijke termijn;

alsnog geschikt (doen) maken voor dat gebruik.

Schade als gevolg van bedoelde verontreiniging blijft voor risico van de koper.

2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.
3. a. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij van huren of huurovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
- b. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het verkochte toegebrachte schade, worden bij dezen voorzover nodig en mogelijk geleverd aan koper. Koper neemt deze aanspraken aan. Verkoper geeft onherroepelijke volmacht aan koper om mededeling van deze overdracht te doen aan vorenbedoelde derden.
4. a. Aflevering van het verkochte - daaronder begrepen alle bestanddelen en toebehoren als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek - vindt