

## **BIJLAGE 2**

# **HET WOO-verzoek**

- 1. Gang van zaken**
- 2. Waarom een WOO-verzoek**
- 3. Conclusie**

## 1. Gang van zaken

Om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de wijze waarop ons WOO-verzoek door de Gemeente is behandeld, voegen wij (een deel van) de correspondentie met de Gemeente toe als bijlage 5.

Op 28 november 2023 dienden wij een WOO-verzoek in bij de Gemeente Albrandswaard, daarbij gaven wij aan dat het ons niet alleen ging om formele stukken, maar juist ook om adviezen, memo's, gespreksverslagen, brief- en e-mailwisselingen en andere informele informatie die geleid hebben tot besluitvorming (Bijlage 5-1). De heer W.J. Robben diende gelijktijdig op persoonlijke titel eenzelfde verzoek in.

Maandag 11 december 2023 heeft een gesprek plaats gevonden tussen de werkgroep Team Welzenes, de heer Robben en een aantal ambtenaren van de Gemeente om de reikwijdte van ons verzoek te bespreken. In dat gesprek hebben wij wederom aangegeven dat we met name geïnteresseerd zijn in de besluitvorming rond eerdere projecten, die de eerste stap waren op het pad van hoogbouw in het centrum van het dorp. Dat geldt ook voor de besluitvorming rond het gunnen van delen van de locatie aan de huidige grondeigenaar.

Op deze maandagavond werden ook afspraken gemaakt over de termijn waarop de informatie zou worden geleverd. De levering zou in drie fases geschieden. Aanvankelijk stond de levering van de eerste fase gepland op 5 januari, van de tweede fase op 16 januari 2024. Daarna kwam het verzoek om deze data een week op te schuiven omdat men erg druk was, respectievelijk 12 en 23 januari dus. Daarmee zijn wij akkoord gegaan, hoewel daarmee de beschikbare tijd om onze zienswijze te onderbouwen voor ons erg krap werd. Deze moest uiterlijk 8 februari ingediend zijn, (Bijlage 5-2)

Op 15 januari 2024 leverde de Gemeente het eerste deelbesluit (Bijlage 5-3). Na een reminder onzerzijds, ontvingen wij op 8 februari 2024 het tweede deelbesluit. Uiteraard hadden wij inmiddels bijtijds onze zienswijze ingediend, met het voorbehoud dat wij deze zouden aanvullen op het moment dat we de beschikking zouden hebben over de gevraagde informatie. (Bijlage 5-4)

Helaas bevatte het op 8 februari geleverde deelbesluit, dat zowel fase 2 als fase 3 omvatte, geenszins de informatie waar wij naar op zoek waren. Daarom hebben wij op 13 februari kritische vragen gesteld en op 26 februari 2024 formeel bezwaar gemaakt tegen de gang van zaken (Bijlage 5-5). Op 19 maart ontvingen we n.a.v. dat bezwaar een aanvullend besluit (Bijlage 5-6). De daarbij geleverde informatie was voor ons niet in het minst bevredigend.

Omdat de geleverde informatie geen enkel onderdeel omvatte van de informele stukken die aan besluitvorming vooraf gaan (memo's, gespreksverslagen, brief- en e-mail wisselingen, vergaderverslagen, etc.), hebben wij op 22 maart opnieuw bezwaar gemaakt tegen de gang van zaken (Bijlage 5-7). In deze brief hebben wij de Gemeente ook gevraagd of men van mening was dat nu alle gevraagde informatie geleverd was. De Gemeente heeft daarop bij monde van de heer De Vries (als vertegenwoordiger van het College) op 12 april bevestigend geantwoord (Bijlage 5-8).

Naar aanleiding van dit bezwaar zijn wij op 18 april verschenen voor een hoorzitting van de Commissie Bezwaarschriften. Deze commissie heeft op basis van de hoorzitting het College

van B&W geadviseerd om nogmaals te laten zoeken naar relevante documenten (m.n. mailberichten). (Bijlage 5-9). Op 19 juli 2024 werd de heer Robben per e-mail op de hoogte gesteld van het feit dat het College op 9 juli heeft besloten om het advies van de Commissie bezwaarschriften te volgen. Tot onze verbazing ontving Het Welzenesteam deze informatie niet. Op onze vraag waarom uitsluitend met de heer Robben gecommuniceerd werd, is nooit antwoord ontvangen. (Bijlage 5-10). Daarna hebben we tot op heden niets meer vernomen.

De heer Robben heeft in augustus nog een poging gedaan om het proces vlot te trekken. (Bijlage 5-11). Dat heeft echter geen enkel resultaat gehad. Het blijft oorverdovend stil rond ons WOO-verzoek.

## **2. Waarom een WOO-verzoek?**

De manier waarop het College voorbij gaat aan de belangen van bewoners roept een aantal vragen op.

De belangrijkste vraag voor ons is: hoe kan het dat de Gemeente, die keer op keer in haar visiedocumenten de wens uitspreekt het dorpse karakter van Rhoon te willen behouden, zo'n hoogbouwcomplex naast een laagbouwwijk faciliteert.

Op die vraag had de informatie uit het WOO-verzoek het antwoord moeten geven.

Eén puzzelstukje rond die vraag heeft het WOO-verzoek wel opgeleverd. In het Koopcontract van *Het Boerderijtje* dat de Gemeente sloot met de eigenaar van het garagebedrijf, staat een aantal opmerkelijke afspraken.

### **Het Boerderijtje**

Midden in het centrum van Rhoon staat een beeldbepalend historisch pandje, bekend als *Het Boerderijtje* en tot voor kort een gemeentelijk monument.

Voor beter begrip van de situatie is het goed om kort de voorafgaande historie te schetsen. In 2008 presenteerde de eigenaar van het garagebedrijf een eerste plan om op zijn grond, grenzend aan *Het Boerderijtje* een hoogbouwcomplex te laten bouwen. Ook toen was er massaal verzet van de wijkbewoners tegen de aantasting van de wijk. De Gemeenteraad schaarde zich toen achter de wijkbewoners en de Gemeente gaf geen groen licht voor de bouw. Het behoud van *Het Boerderijtje*, speelde daarbij een rol.

Het bestemmingsplan uit 2013 geeft voor de betreffende locatie een maximale bouwhoogte van 7 meter aan.

In 2016 verkocht de Gemeente het pand aan de eigenaar van het garagebedrijf voor €157.000.

Het koopcontract (Bijlage 6, art. 5.9) vermeldt uitvoerig het voornemen van de koper om het gebied te ontwikkelen en de inspanningsverplichtingen van de gemeente om dit mogelijk te maken, inclusief het intrekken van de status van beschermd monument. Het contract vermeldt ook de verplichting om het pand terug te nemen, als de koper zijn marktinitiatief niet kan uitvoeren (Bijlage 6, art. 19)

Kennelijk heeft de Gemeente in 2016 dus al vergaande toezeggingen gedaan aan de eigenaar van het garagebedrijf m.b.t. dit project. Toezeggingen die niet openbaar gemaakt zijn. Welke informele afspraken er verder gemaakt zijn en hoe die tot stand gekomen zijn, heeft het WOO-verzoek (nog) niet duidelijk gemaakt. Het is dus ook niet bekend in hoeverre de Gemeente c.q. het College zich met deze afspraken verplicht heeft tot hoogbouw op de locatie, zonder daaraan ruchtbaarheid te geven of e.e.a. voor te leggen aan de Raad.

De geheime afspraken uit het koopcontract verklaren wel waarom de Gemeente de eigenaar van het pand ruim baan gegeven heeft om het volledig te laten verloederen, waardoor het nu als een rotte kies het centrum ontsiert. Iedereen is het er dan ook inmiddels over eens dat het zo niet kan blijven.

### **Hoogbouw in het centrum van Rhoon**

Op enig moment heeft de Gemeente besloten zelf geen woningbouwprojecten (meer) ter hand te nemen, maar deze projecten in private handen te leggen. Daarbij zijn onvoldoende bindende randvoorwaarden geformuleerd en daarmee heeft de Gemeente de regie over haar woningbouw uit handen gegeven.

Dat bleek nog onlangs toen een grondeigenaar (overigens dezelfde als van de locatie waarover nu de discussie gaat) op een fors perceel een viertal kapitale villa's heeft laten verrijzen. De Gemeente had daar graag een wijkje van een flink aantal betaalbare woningen gezien, maar was op basis van haar eigen regels niet in staat deze ambitie te verwezenlijken. De grond is in private handen, dus de grondeigenaar beslist wat er op die grond komt.

De formulering van die randvoorwaarden is dus van cruciaal belang voor de manier waarop er in de Gemeente gebouwd wordt.

Dat roept de vraag op welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij het besluit om bebouwing tot 15 meter toe te staan in een Dorpskern, die gekenmerkt wordt door lage lintbebouwing en laagbouw woonwijkjes. Wie had invloed op die besluitvorming? Welke belangen werden er gediend?

Voor een Gemeente die bij elke gepresenteerde woonvisie het dorps karakter van het centrum prijst en de wens om dat dorps karakter te willen behouden uitspreekt, is zo'n beluit immers op z'n minst opmerkelijk.

Dat we in ons verzoek de nadruk legden op de gebouwen *LICHT* en *De Hooghe Heerlijkheid* is dan ook niet voor niets. Wij hebben de gewenste informatie niet boven tafel kunnen krijgen.

*LICHT* was het eerste gebouw waar dit speelde. Er liggen langs de Groene Kruisweg weliswaar en langs de viaductweg een aantal gebouwen van vier lagen hoog, maar die verrezen niet zo pontificaal in het centrum. Bij *LICHT* was dat wel het geval. Tegen de komst van dat gebouw was veel verzet, maar hoe de Gemeente is omgegaan met de ingediende zienswijzen hebben wij niet kunnen achterhalen. Een veel gehoord argument destijds was wel: **“Er zijn daar geen omwonenden, het ligt helemaal vrij, dus niemand heeft er last van.”**

Maar of dat inderdaad de argumentatie was om hiermee akkoord te gaan, staat dus niet vast.

Het tweede hoogbouwcomplex was *De Hooghe Heerlijkheid*, gelegen aan de Dorpsdijk tegenover de locatie van het project dat nu ter discussie staat. Ook over de besluitvorming rond dit project hebben wij geen informatie.

Wel was het feit dat het gebouw *LICHT* inmiddels verrezen was ongetwijfeld een sterk argument.

Bij dit project was het argument “het ligt vrij en dus heeft niemand er last van” moeilijker verkoopbaar. Weliswaar staan aan de Dorpsdijk aan de overkant met name winkelpanden, toch was men zich er kennelijk van bewust dat vier lagen hoog wellicht niet warm ontvangen zou worden. Men heeft daar in het ontwerp rekening mee gehouden.

In de ruimtelijke verkenning van het project (Bijlage 7, blz. 7) is op blz. 7 het volgende te vinden:

“Vertrekpunt in dit plan is om de Dorpsdijk haar ‘centrale’ rol als winkelstraat weer terug te geven en **met behoud van het dorpse karakter**. .....

Het idee achter het plan is om de kleinschaligheid van de (sic!) totale plan te benadrukken. .... **Daarnaast is de hoogte van de bebouwing aan de Dorpsdijk beperkt tot drie lagen (plint-woonlaag-kap). De vierde toplaag met penthouse is beperkt en bovendien is de gevel terugliggend geplaatst, waardoor de bovenste appartementen vanaf de Dorpsdijk aan het oog worden onttrokken.**”

Men heeft met dit ontwerp dus bewust voor het oog de illusie willen wekken dat er sprake was van de gebruikelijke wijkbebouwing: twee lagen met een kap.

Of e.e.a. een keuze is geweest waarmee de Gemeente zich nadrukkelijk bemoeid heeft, hebben wij niet kunnen achterhalen.

Wij hadden graag op basis van de informatie uit het WOO-verzoek duidelijk gemaakt dat de Gemeente c.q. het College in ons geval in elk geval **NIET** de belangen van omwonenden heeft kunnen of willen behartigen.

Wij verwijten het College het faciliteren van hoogbouw op een plaats waar dit volgens haar eigen maatstaven niet aan de orde zou moeten zijn. Er is hier geen recht gedaan aan de “regels bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 (Bijlage 8, artikel 35.3). Hier zijn immers wel omwonenden die er last van hebben. Hier laat men zich weinig gelegen liggen aan “het behoud van het dorpse karakter”. Welke belangen hier dan wel in het geding zijn, zouden wij graag boven tafel krijgen.

### 3. Conclusie

Keurig binnen de ons toebedeelde zes weken leverden wij onze zienswijzen in (Bijlage 4). De Gemeente kwam op de afgesproken data niet met de gevraagde informatie. Daar om namen wij een passage op, waarin wij het volgende aangaven: “**Wij achten het dan ook ons recht om later alsnog meerdere aanvullingen te doen in de argumentatie.**”

In haar reactie geeft het College terecht aan nooit iets te hebben ontvangen. Inderdaad: het WOO-verzoek is tot op de dag van vandaag niet afgehandeld en dus hebben wij ook geen aanvullende argumentatie ingediend.

Wij zijn van mening dat het College met haar manier van optreden niet alleen ernstig in gebreke is gebleven, maar ook ons recht op verweer heeft geschonden door onze zienswijze voortijdig af te handelen.