

Nieuwegein



## Communicatie, Juridische Zaken en Dienstverlening

**Contactpersoon** [redacted]

**Telefoon** 14 030

**Fax** (030) 605 11 77

**E-mail** [gemeente@nieuwegein.nl](mailto:gemeente@nieuwegein.nl)

Per e-mail: [redacted]@live.nl

**Datum** 27 november 2025

**Zaaknummer** 1170367

**Berichtnummer**

**Onderwerp** Woo-besluit  
(deelbesluit 1)

Geachte [redacted],

Op 6 september 2025 ontvingen wij uw verzoek om informatie op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo). Uw verzoek is geregistreerd onder het kenmerk 1170367. In deze brief leest u ons besluit.

### **Uw verzoek**

In uw verzoek vraagt u informatie over Erfstede 10. Hiertoe verzoekt u in het bijzonder om het volgende:

1. Koop- en vaststellingsovereenkomst Erfstede 10 (inclusief de koopsom, voorwaarden en eventuele afspraken over afkoop of planschade).
2. Onderhandelingen en correspondentie (2016–heden): brieven, e-mails, gespreksverslagen en notities tussen gemeente en de eigenaar (Bourmana Holding B.V.) omtrent Erfstede 10; interne correspondentie/verslagen van ambtenaren en bestuurders over de aankoop en mogelijke onteigening.
3. Taxaties en waardebeoordelingen: alle taxatierapporten en adviezen (grond, opstallen, planschade), inclusief rapporten van externe bureaus (o.a. Gloudemans, Ecorys).
4. Bestemmingsplan en exploitatieplan 'Erfstede', inclusief bijlagen bij de exploitatieopzet (kostenramingen, subsidies, grondprijzen, berekeningen) en interne notities die aan deze plannen ten grondslag liggen.
5. Raad van State-procedures: alle door de gemeente ingediende stukken m.b.t. zaken 202201029/1/R4 en 202106342/3/R4 (Erfstede).
6. Subsidies en financiering: documenten over toekenning en besteding van de Woningbouwimpuls-subsidie (€ 637.918) en eventuele andere bijdragen/subsidies voor dit project.
7. Zienswijzen en brieven van betrokkenen: de ingediende zienswijze en brieven van de eigenaar van Erfstede 10, inclusief reacties en notities van de gemeente daarop.

### **Overleg**

Op 1 oktober 2025 heeft u met de gebiedsmanager City en de concernjurist overleg gehad over uw Woo-verzoek over de Erfstede 10. Wij hebben u uitgenodigd omdat dit niet uw eerste Woo-verzoek is en omdat de huidige zeer omvangrijk is. Met dit gesprek wilden wij achterhalen welke informatie u daadwerkelijk verzoekt.

Op 11 november 2025 hebben wij u het verslag van het overleg van 1 oktober 2025 gestuurd en hebben wij u een termijn van 7 dagen gegeven om hierop u reactie te geven. U heeft hier geen gebruik van gemaakt.

U heeft in het gesprek van 1 oktober 2025 te kennen gegeven dat u:

- Vanuit het exploiteren van uw groentezaak op City een restschuld meedraagt wat veel impact heeft op uw leven;
- Het niet eens bent met de afwijzing van de gemeente op uw claim voor nadeelcompensatie voor de door u geëxploiteerde groentezaak in relatie tot de herontwikkeling van het stationsgebied;
- Het door de gemeente ingeschakelde, onafhankelijke adviesbureau SAOZ niet als onpartijdig aanmerkt. U heeft het gevoel dat 'wie betaalt, bepaalt' en vraagt zich af of een second opinion geen andere uitkomst had gegeven;
- Het advies van SAOZ heeft in uw ogen alleen gekeken naar de 'voorzienbaarheid' van de impact van werkzaamheden in City voor uw groentezaak en onvoldoende meegewogen dat u een onderverhuurovereenkomst had met de hoofdhuurder van Wereldhave, die wel al een langere vestiging in dit gebied had;
- Een contraexpertise wil laten uitvoeren op uw nadeelcompensatieclaim, maar dat het niet lukt om daarvoor een adviesbureau te vinden. De door u benaderde adviesbureaus onderhouden al een adviesrelatie met de gemeente Nieuwegein en hebben om die reden aangegeven u niet te willen ondersteunen;
- U Wereldhave verwijt dat zij onvoldoende mee heeft gedacht met uw situatie en ook geen redelijk alternatief heeft kunnen aanbieden. Het argument dat u niet passend zou zijn in de 'EveryDeli' locatie is alleen gebaseerd op het argument dat u vlees in uw assortiment wilde opnemen;
- Wereldhave daarnaast aangegeven heeft dat u niet in aanmerking komt voor enige compensatie door Wereldhave voor uw verlies omdat u geen hoofdhuurder was;
- Zich in uw situatie niet gezien voelt door de gemeente. U bent blij met de eerder geboden (en betaalde) financiële tegemoetkoming door de

gemeente, maar die bijdrage dekt onvoldoende het financiële verlies dat u heeft;

- Wilt achterhalen hoe de gemeente met andere ondernemers in dit gebied heeft onderhandeld over het verkrijgen van percelen grond voor de ontwikkeling van het stadsgebied, meer in het bijzonder onder welke voorwaarden afspraken daarbij zijn gemaakt over het verkrijgen en eventuele financiële kaders daarvoor;
- Dat u bij de gemeente meer omvangrijke Woo-verzoeken gaat indienen over alle gebiedsontwikkelingen in het centrum van Nieuwegein om zo aandacht te blijven krijgen voor uw situatie;
- Blij bent met de uitbetaling die de gemeente onlangs heeft gedaan voor de overschrijding van de termijnen van uw nadeelcompensatieclaim (verbeuren van dwangsom op grond van artikel 4:17 Algemene wet bestuursrecht). U heeft aangegeven dit als een verdienmodel te zien om zo alsnog uw financiële verlies te kunnen dekken;
- U blij bent dat u niet meer de verantwoordelijkheid heeft voor het drijven van Versmarkt Atlas BV, aangezien u meer dan 40 uur werk per week daaraan moest besteden. U heeft daarbij aangegeven dat u tevreden bent met u huidige baan bij de overheidsdienst waar u nu werkt.

Allereerst merken wij op dat wij het gesprek als open hebben ervaren. Er was ruimte voor het delen van elkaars standpunten. Wij hebben u aangegeven dat:

- Wij het oprecht vervelend vinden dat u in deze situatie terecht bent gekomen. Dat was ook de reden dat de gemeente, ondanks dat zij daartoe niet verplicht was, u eerder een financiële tegemoetkoming van € 25.000,- heeft geboden (en betaald);
- Alhoewel wij uw situatie vervelend vinden en begrijpen, wij niet af kunnen wijken van het advies dat SAOZ heeft uitgebracht aan het college. Dit advies is uitgebracht n.a.v. uw claim om nadeelcompensatie en is juridisch getoetst. De gemeente is met haar eerdere financiële tegemoetkoming aan u dus al verder gegaan dan zij juridisch verplicht was te doen;
- Wij openstaan voor een contraexpertise op het advies van SAOZ, maar niet verantwoordelijk zijn voor de opdrachtverstrekking daarvoor. SAOZ is een gerespecteerd en onafhankelijk adviesbureau en ook de juridische toets heeft geen fouten in het advies aangetoond;
- Mocht een contraexpertise door een ter zake deskundig adviesbureau aangegeven dat het advies onjuist of onvolledig was, de gemeente dit zal bekijken;

- U wellicht SAOZ kunt benaderen voor een door u gewenste onafhankelijke terzake deskundig adviesbureau, aangezien SAOZ waarschijnlijk het beste deze branche kent en zodoende ook de ter zake deskundige alternatieve adviesbureaus kan benoemen;
- Het in de toetsing voor nadeelcompensatie een belangrijk gegeven is of u kon weten of er werkzaamheden zouden gaan plaatsvinden op het moment dat u uw bedrijf vestigde, maar dat daarnaast ook altijd nog het 'normaal maatschappelijk risico' geldt. Daarbij stelt de wet dat u voor een deel zelf de risico's draagt van externe factoren/werkzaamheden die impact hebben op uw bedrijf;
- De (onder)huurafspraken die u had voor u vervelend uitpakken, maar dat dit niet verweten kan worden aan de gemeente. De gemeente is geen partij in de diverse huurafspraken die u met de hoofdhuurder of de hoofdhuurder met Wereldhave heeft gemaakt;
- Uw specifieke situatie niet vergelijkbaar is met andere ontwikkelgebieden van City. De gemeente is niet de ontwikkelaar van de gronden waar u uw voormalige groentezaak exploiteerde. Gesprekken en onderhandelingen over deze winkelunits zijn gevoerd door de eigenaar, Wereldhave, en de vastgoedontwikkelaar van Blokker. Uw diverse Woo verzoeken hebben zodoende geen betrekking op een vergelijkbare situatie of vragen om informatie die de gemeente niet heeft;
- Het recht heeft om een Woo-verzoek in te dienen, maar dat wij ons wel zorgen maken om de door u benoemde beweegredenen. U heeft immers aangegeven Woo verzoeken te willen blijven indienen om aandacht bij de gemeente te genereren voor uw situatie, terwijl u tegelijkertijd ook aangeeft dat de huursituatie waar u in verkeerde een belangrijke oorzaak is voor uw huidige situatie. Zoals aangegeven is de gemeente daar geen partij in;
- U deelbesluiten zult ontvangen aangezien u Woo-verzoek omvangrijk is en u in het gesprek niet een nadere aanpassing van uw Woo-verzoek heeft gegeven.

### **Besluit**

Gelet op de omvang van uw verzoek hebben wij besloten om onze reactie op uw verzoeken in deelbesluiten te geven. Per deelbesluit wordt u telkens op de hoogte gebracht van de voortgang van de behandeling van uw verzoek en op welke datum uiterlijk een besluit hierop wordt genomen.

Wij besluiten om uw verzoek, voor wat betreft deelverzoeken 1 tot en met 3, af te wijzen, en de gevraagde documenten niet openbaar te maken.

**Bladnummer** 5/8

**Zaaknummer** 1170367

**Onderwerp** Woo-besluit (deelbesluit 1)

De reden voor afwijzing van uw deelverzoeken 1 t/m 3 is dat op het gevraagde document geheimhouding van toepassing is tussen de gemeente en de wederpartij van de vaststellingsovereenkomst over Erfstede 10.

#### **Wettelijk kader**

Op grond van artikel 4.1 lid 1 van de Woo kan eenieder een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder de verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. Een verzoeker hoeft daartoe geen belang te stellen. Alleen als de aard van het verzoek, de inhoud van het verzoek, of uitlatingen van de verzoeker duidelijk maken dat geen Woo-verzoek is beoogd, geldt dat er geen sprake is van een Woo-verzoek. Ten aanzien van uw verzoek is van deze omstandigheden geen sprake. Uw verzoek valt daarmee onder de reikwijdte van de Woo.

De Woo is uitsluitend van toepassing op publieke informatie, neergelegd in bestaande documenten. Op grond van de Woo rust op een overheidsorgaan geen verplichting om nieuwe documenten te maken. Op grond van artikel 4.2 lid 2 van de Woo is een bestuursorgaan wel verplicht om documenten bij derden op te vragen indien het zelf niet over deze documenten beschikt, maar hier wel over had behoren te beschikken.

Artikel 4.1 lid 7 van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan kan, dan wel moet, verstrekking van de gevraagde informatie slechts achterwege laten wanneer een of meer van de in hoofdstuk 5 van de Woo genoemde uitzonderingen of beperkingen zich voordoen.

#### **Inventarisatie van de documenten**

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij een uitgebreide zoekslag uitgevoerd in de volgende bronnen:

- Postregistratiesysteem voor de gemeentelijke organisatie van de gemeente Nieuwegein

Hierbij zijn de volgende zoektermen gebruikt die in het zoekslagdocument zijn opgenomen:

- Koop- en vaststellingsovereenkomst Erfstede 10
- Koopsom vaststellingsovereenkomst Erfstede 10
- Voorwaarden vaststellingsovereenkomst Erfstede

Deze zoektermen zijn toegepast om relevante documenten en correspondentie op te sporen die binnen de reikwijdte van uw deelverzoeken 1 t/m 3 vallen. Naar aanleiding van uw verzoek is er 1 document aangetroffen die binnen de reikwijdte van uw verzoek valt.

In bijlage 4 is een inventarislijst opgenomen. De inventarislijst bevat een overzicht van alle aangetroffen documenten, met vermelding van de toegepaste weigeringsgrond. De inventarislijst vormt een integraal onderdeel van dit besluit.

### **Zienswijzen**

Na beoordeling van de documenten hebben wij geconstateerd dat er meerdere belanghebbende zijn, waarvan wij verwachten dat zij mogelijk bedenkingen zullen hebben tegen de openbaarmaking van (een deel) van de documenten. Om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen, hebben wij hen in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken.

Van de belanghebbenden hebben wij geen inhoudelijke zienswijze ontvangen, of zij hebben aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de voorgestelde weigering om de documenten openbaar te maken.

### **Algemene overwegingen**

Openbaarmaking van informatie op grond van de Woo betekent openbaarmaking voor eenieder. De verzochte documenten moeten beoordeeld worden om te bepalen of zij geschikt zijn om voor eenieder openbaar te maken. Dit betekent dat het algemene belang van openbaarheid moet worden afgewogen tegen de belangen die met de uitzonderingsgronden van artikel 5.1 en 5.2 van de Woo beschermd worden. Beoordeeld moet worden of de belangen opgesomd in deze artikelen aan openbaarmaking van de verzochte informatie in de weg staan.

Artikel 5.1 lid 1 van de Woo bevat absolute weigeringsgronden. Het belang van openbaarheid moet te allen tijde wijken als een van deze uitzonderingsgronden van toepassing is. Er wordt geen nadere belangenafweging gemaakt. Artikel 5.1 lid 2 van de Woo bevat relatieve uitzonderingsgronden. Bij relatieve uitzonderingsgronden maakt het bestuursorgaan een afweging tussen het algemene belang van openbaarheid en de door de uitzonderingsgrond te beschermen belangen. Een beroep op een uitzonderingsgrond moet onderbouwd zijn.

Daarbij is het van belang om aan te merken dat bij de beoordeling van documenten in beginsel een integrale beoordeling per document plaatsvindt. Dit betekent dat per zelfstandig onderdeel van een document – bijvoorbeeld een alinea – moet worden beoordeeld of sprake is van de uitzonderingsgronden van artikel 5.1 en 5.2 van de Woo.

Verder is van belang dat in het geval dat de weigering om informatie op een pagina openbaar te maken als gevolg heeft dat aan de resterende informatie geen zelfstandige betekenis meer toekomt, ook deze informatie niet wordt verstrekt.

**Bladnummer** 7/8

**Zaaknummer** 1170367

**Onderwerp** Woo-besluit (deelbesluit 1)

Er zijn uitzonderingsgronden die in de weg staan aan openbaarmaking van de door u gevraagde informatie. Daarom hebben wij besloten om de door u gevraagde informatie niet openbaar te maken. Hieronder leest u de motivering daarvoor.

#### **Specifieke overwegingen**

Economische en financiële belangen van de gemeente.

Openbaarmaking blijft achterwege wanneer de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid. Deze relatieve uitzonderingsgrond kan worden toegepast ter bescherming van informatie die privaatrechtelijke of publiekrechtelijke rechtsverhoudingen negatief kan beïnvloeden. Bij privaatrechtelijke verhoudingen kan gedacht worden aan aanbestedingen of andere onderhandelingen tussen de overheid en derden. Als een beroep op deze uitzonderingsgrond wordt gedaan vanwege de onderhandelingspositie van het orgaan, dan kan dit in beginsel slechts gedurende het onderhandelingsproces (ABRvS 2 juli 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:2982](https://www.ecli.nl/nl/RVS:2025:2982)). Onder omstandigheden kan ook een beroep op deze uitzonderingsgrond worden gedaan als de onderhandelingspositie van het bestuursorgaan in de toekomst in het geding komt. Dat kan bijvoorbeeld als uit de informatie blijkt hoe het bestuursorgaan zich in onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden een bestuursorgaan tot overeenstemming wil komen. Daar is in dit geval sprake van nu het gemeentebestuur en betrokkene op basis van onderhandelingen en gestelde voorwaarden in de daarvoor bedoelde documenten hebben vastgelegd dat op deze informatie geheimhouding rust.

#### **Wijze van bekendmaking**

Dit besluit wordt digitaal aan u toegezonden.

#### **Plaatsing op internet**

Dit besluit wordt geanonimiseerd op [www.gemeentenieuwegein.nl](https://www.gemeentenieuwegein.nl) gepubliceerd.

#### **Bezwaar**

Als u het niet eens bent met ons besluit, kunt u hiertegen schriftelijk bezwaar maken.

#### **Vragen**

Als u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek, dan kunt u contact opnemen met [gemeente@nieuwegein.nl](mailto:gemeente@nieuwegein.nl). Voor meer informatie over de Woo-procedure, kunt u kijken op [www.nieuwegein.nl](https://www.nieuwegein.nl).

**Bladnummer** 8/8

**Zaaknummer** 1170367

**Onderwerp** **Woo-besluit (deelbesluit 1)**

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders, namens deze,



J

Afdelingshoofd Communicatie, Juridische Zaken en Dienstverlening

**Bijlagen:**

1. Bezwaarclausule
2. Relevante artikelen Woo
3. Zoekslagdocument
4. Inventarislijst relevante documenten

## Toelichting grondslagen

### [J] Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen