



Lasondersingel 125
7514 BP Enschede
Postbus 199
7500 AD Enschede

Tel. 053 - 3040030
Fax 053 - 3040031

www.ds-advocaten.nl
info@ds-advocaten.nl

Bezwaarschriftencommissie
gemeente Dordrecht
t.a.v. de heer mr. P.J. van Bruggen
Noordendijk 248
3311 RR DORDRECHT

Vooraf per e-mail:
Pj.van.bruggen@rechtsteden.nl

7 maart 2024

Inzake: Spreipartners B.V./ advies - 81785 LM/MJS

Uw kenmerk: 2023-0170698

Onderwerp: Aanvullend bezwaarschrift vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

E-mail: info@ds-advocaten.nl

Geacht leden van de bezwaarschriftencommissie gemeente Dordrecht,

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Spreipartners B.V. (gevestigd te 3317 TE Dordrecht aan de Troelstraweg 197), te dezer zake domicilie kiezende te Enschede aan de Lasondersingel 125 ten kantore van DS Advocaten (postbus 199, 7500 AD Enschede) voor wie ondergetekenden in deze optreden als advocaat en gemachtigden, hebben wij d.d. 4 december 2023 een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit d.d. 24 oktober 2023, verzonden op 25 oktober 2023 (kenmerk: 2023-0149156) tot aanwijzing van het perceel van Spreipartners B.V. (Troelstraweg 197-199 te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1658, ter grootte van 2.300 m²) als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

D.d. 19 december 2023 heeft de Gemeenteraad Dordrecht kennis genomen van hiervoor genoemd besluit en de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet) aangewezen, voor de duur van drie jaren, als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Zowel het bezwaarschrift d.d. 4 december 2023 als dit aanvullend bezwaarschrift zijn mede gericht tegen het besluit van de Gemeenteraad Dordrecht d.d. 19 december 2023.

D.d. 27 februari 2024 heeft Spreipartners B.V. de uitnodiging voor de vergadering van de bezwaarschriftencommissie d.d. 18 maart 2024 te 19.30 uur ontvangen. Spreipartners B.V. maakt graag gebruik van deze uitnodiging en zal, vergezeld van ondergetekende(n), aanwezig zijn. Voorafgaand aan deze vergadering wenst Spreipartners B.V. hierbij de gronden van haar bezwaarschrift nader aan te vullen alsmede nog enkele aanvullende producties in het geding te brengen. Deze producties zullen tijdens de vergadering nader worden toegelicht.

AANVULLENDE GRONDEN VOOR BEZWAAR

De Gemeenteraad is voorafgaand aan het nemen van haar besluit onjuist, althans onvolledig, door het College geïnformeerd. Het College is ten tijde van de raadsvergadering vertegenwoordigd door mevrouw De Jonge (wethouder). Waar hierna mevrouw De Jonge, wiens naam in de notulen steeds staat vermeld, wordt geciteerd, wordt u vriendelijk verzocht dit als uitlatingen van het College te beschouwen.

- Zoals bekend is door Spreipartners B.V. d.d. 4 december 2023 een bezwaarschrift ingediend. Vervolgens is er een raadsvoorstel gedaan gedateerd op 5 december 2023, derhalve na ontvangst van het bezwaarschrift. Bij de uitnodiging voor de vergadering van de Bezwaarschriftencommissie zijn echter de bestanden gevoegd en uit de naam van het bestand volgt dat het raadsvoorstel niet van 5 december

doch van 7 december 2023 is (**productie 34**: screenshot bijlagen bij uitnodiging), derhalve drie dagen na ontvangst van het bezwaarschrift. Het College heeft vervolgens van dit raadsvoorstel, in overleg met de griffie, een hamerstuk van gemaakt met de kanttekening dat er geen zienswijze was ingediend. Mevrouw De Jonge merkt hierbij op dat Spreipartners B.V. heeft laten weten geen gebruik te zullen maken van een zienswijze (**productie 35**: notulen van de raadsvergadering pagina 138, laatste alinea). Dit laatste is juist, zij vermeldt echter niet dat Spreipartners B.V. heeft laten weten, nadat de gemeente telefonisch een afspraak wilde maken om de impact van het besluit toe te lichten, dat zij geen gebruik zou maken van een zienswijze omdat zij tijdig een gemotiveerd bezwaarschrift zou indienen. Zij vermeldt daarnaast niet dat ten tijde van het neerleggen van het raadsvoorstel dit bezwaarschrift al drie dagen binnen was. Het was aantoonbaar reeds voorafgaand aan het indienen van het raadsvoorstel bekend dat Spreipartners B.V. bezwaren had tegen het besluit van het College. Ondanks deze wetenschap is er voor gekozen om, zonder dat het besluit ooit in de commissie ter sprake is geweest, en zonder de bekende bezwaren aan de raad kenbaar te maken, het raadsvoorstel als hamerstuk te agenderen. De enkele mededeling dat er geen zienswijze was ingediend is met de wetenschap dat er tijdig een bezwaarschrift ingediend zou worden en dat dit reeds ontvangen was, misleidend.

- Uit de notulen van de raadsvergadering d.d. 19 december 2023 (**productie 35**: notulen van de raadsvergadering pagina 140, tweede alinea) volgt dat mevrouw De Jonge besloten heeft dat het raadsvoorstel geagendeerd zou worden voor 19 december 2023. Als motivering hiervoor wordt aangegeven dat het raadsbesluit ook in 2023 genomen zou moeten worden. Letterlijk:

“Doordat de Wvg vervalt, moet het raadsbesluit ook voor 1 januari 2024 worden genomen, want het moet allebei onder dezelfde wet worden besloten (productie 35: notulen van de raadsvergadering pagina 140, tweede alinea)”; en

“Maar we zitten hier wel met een eenmalige unieke situatie dat er een overgang is van de ene naar de andere wet. En het proces lopende was (productie 35: notulen van de raadsvergadering pagina 141, tweede alinea)”; en

“Voorzitter, idealiter proberen wij dat natuurlijk niet in een kort tijdsbestek te proppen, want wij vinden dat er ook een goed proces moet worden doorlopen. En daarna de constatering van, wat ik al eerder heb gezegd, dit is wel eenmalig dat het in '23 moest, vanwege de Wvg. Ik ben het helemaal met u eens, en ook met de heer Groenewege, normaliter moet je daar gewoon een normaal en net proces voor doorlopen (productie 35: notulen van de raadsvergadering pagina 141, vierde alinea)”.

Uit art. 4.1 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet volgt echter dat als een voorkeursrechtprocedure voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gestart, hierop het oude recht uit de Wvg van toepassing blijft. Dit betekent dat als onder oud recht een procedure tot vestiging van een voorkeursrecht is gestart, hetgeen het geval is, daarop het oude recht (Wvg) van toepassing blijft totdat het besluit onherroepelijk is. Er was geen enkele reden om niet een 'normaal en net proces' te doorlopen. De motivering van de noodzaak om het raadsbesluit reeds op 19 december 2023 te behandelen is hiermee feitelijk onjuist.

- Door mevrouw De Jonge wordt aangegeven dat sprake zou zijn van een unieke situatie omdat er een bezwaar tegen het collegebesluit was ingediend. In tegenstelling tot wat hier wordt verondersteld, is het helemaal geen unieke situatie dat een belanghebbende kiest voor het indienen van een bezwaarschrift in plaats van een zienswijze. In dit specifieke geval is het al helemaal niet vreemd omdat men reeds op de hoogte was van de bezwaren van Spreipartners B.V. Hier komt nog bij

dat Spreipartners B.V. ten tijde van het collegebesluit nog lopende afspraken had met de gemeente en op verzoek van de gemeente marktonderzoeken had laten uitvoeren door externe makelaars waarvoor zij de kosten droeg. Dat Spreipartners ezwaren had tegen het besluit is derhalve niet alleen medegedeeld, doch had men ook kunnen bevroeden. Dat de lopende afspraken werden afgezegd, doet hier niet aan af.

- Door mevrouw De Jonge wordt aangegeven (**productie 35**: notulen van de raadsvergadering pagina 143, tweede alinea) dat er al langere tijd gesprekken zijn gevoerd met Spreipartners B.V. Zij geeft ook aan dat er meerdere plannen zijn langs geweest en beoordeeld, die helaas niet binnen de kaders vielen die voor deze plot gelden.

Wat echter niet wordt aangegeven is dat de kaders steeds wijzigden en dat de kaders ook nadat Spreipartners B.V. haar laatste plan had gepresenteerd, wederom gewijzigd zijn. Dat het plan niet perfect binnen de kaders paste is wellicht juist, doch dit is het gevolg van het nadien wijzigen van de kaders. Spreipartners B.V. verwijst in deze naar de 'Memo: beantwoording technische vragen VVD inzake vestigen WVG Troelstraweg 197-199/ locatie Meubeloutlet' van de hand van de gebiedsmanager Saskia Los d.d. 14 december 2023 (**productie 36**: memo pagina 2 onder punt 2). Tussentijds werden de stedenbouwkundige richtlijnen bijgesteld en daarover werd Spreipartners niet geïnformeerd terwijl deze wel met inmiddels verouderde richtlijnen teruggestuurd werd naar de tekentafel.

- Als motivatie voor het vestigen van de Wvg wordt gesteld dat de Wvg juist voor versnelling kan zorgen (**productie 36**: memo pagina 2 onder punt 5). Dit omdat de huidige eigenaren een koper zouden zoeken. Spreipartners is echter nimmer op zoek geweest naar een koper, heeft ook nooit aangegeven dat zij op zoek zou zijn naar een koper en is ook

niet voornemens het perceel te verkopen, Spreipartners wil ontwikkelen en dit heeft zij ook immer medegedeeld.

Nu Spreipartners B.V. niet op zoek is naar een koper heeft de vestiging van de Wvg geen versnelling, doch enkel vertraging tot gevolg.

Het zorgvuldigheidsbeginsel zoals neergelegd in art. 3:3 Awb brengt met zich mee dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten. Dit geldt temeer als deze kennis en feiten vervolgens aan de gemeenteraad worden gepresenteerd bij een raadsbesluit wat geagendeerd wordt als hamerstuk. Uit de hiervoor opgesomde punten volgt dat bij de voorbereiding van het besluit is uitgegaan van veronderstellingen en aannames en dat geenszins zorgvuldig kennis en feiten zijn vergaard. Het bestreden besluit is hiermee in strijd met het recht genomen en dient derhalve met terugwerkende kracht te worden herroepen.

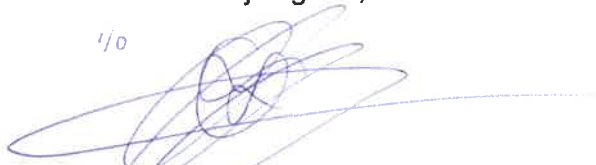
Conclusie:

Spreipartners B.V. verzoekt u nogmaals haar bezwaar kennelijk gegrond te verklaren en aan haar een proceskostenveroordeling zoals bedoeld in art. 7:15 Awb toe te kennen.

Spreipartners zal haar bezwaar d.d. 18 maart a.s. komen toelichten.

Met vriendelijke groet,

1/0

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.G.M. Stassen en L. Meijerink', written over a horizontal line.

J.G.M. Stassen en L. Meijerink.