

Postadres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

■■■■ en ■■■■
■■■■

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Datum 8 november 2023
Zaaknummer 2023-0144488
Betreft Reactie op zienswijze inzake raadsvoorstel 'Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk Oost / woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht (Spoorzone)'

Geachte ■■■■ en ■■■■,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 augustus 2023 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) besloten tot het toepassen van de Wvg op het plangebied Weeskinderendijk Oost / woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht (Spoorzone). Dit besluit is op 30 augustus 2023 bekendgemaakt. De raad dient binnen drie maanden na het collegebesluit een besluit te nemen over het voorkeursrecht.

Het ontwerpvoorstel aan de raad, met de daarbij behorende stukken, heeft voor belanghebbenden vanaf 31 augustus 2023 ter inzage gelegen. U bent op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u gebruik gemaakt. De zienswijze is ingediend bij brief van 15 september 2023. De brief is bij de gemeente ingekomen op 20 september 2023. Tevens is de brief per e-mail gezonden naar de gemeente op 16 september 2023.

De gemeenteraad heeft op 7 november 2023 besloten tot het toepassen van de Wvg en daarmee een besluit genomen over uw zienswijze. In deze brief berichten wij u over de gemeentelijke reactie en haar besluit op de door uw ingediende zienswijze.

Strekking van de zienswijze

1. U licht uw visie op de (on)mogelijkheden van de plannen van de gemeente toe. Zo is het naar uw mening mogelijk een idee om Weeskinderendijk-boven te laten staan en op te nemen in de nieuwe wijk en om aan de rivierkant een mooie, verhoogde waterkering/dijk/boulevard te bouwen. Verder zijn er vraagtekens bij de geschiktheid van de grond om een nieuwe wijk ter plaatse te realiseren. Gezien het gebruik van de locatie bestaat er een gerede kans op vervuiling van de grond. Verzocht wordt om deze punten mee te nemen in de besluitvorming rondom de nieuwe wijk.
2. U getuigt het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht van weinig betrouwbaar gemeentebestuur. Zes jaar geleden is het perceel met bijbehorende woning door u gekocht van de gemeente. Mochten de plannen van de gemeente doorgaan, dan lijkt u logisch dat de gemeente behulpzaam is, ook financieel, met het aanbieden van een vergelijkbaar huis tegen dezelfde condities.

Datum 8 november 2023

Zaaknummer 2023-0144488

Reactie op de zienswijze

Ad 1. De gemeente stelt het zeer op prijs dat u uw visie over de (on)mogelijkheden van de plannen van de gemeente deelt. Informatie over de (staat van de) locatie is meer dan welkom. De gemeente benadrukt evenwel dat het bij het onderhavige besluit (slechts) gaat om een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaren bij een voorgenomen verkoop de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden.

Zienswijzen die zien op het planologisch aspect komen eerst bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen aan de orde. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de procedure tot de totstandkoming van het bestemmingsplan. Voor behandeling van deze zienswijzen is in het kader van de behandeling van de zienswijzen tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dan ook geen plaats.

Daarbij wordt opgemerkt dat deze geuite zienswijzen zeer serieus worden genomen en dan ook worden genomen in de verdere planologische besluitvorming. Ook wordt u bij het verder uitwerken van de plannen betrokken in de vorm van een zorgvuldig participatietraject.

Ad 2. De gemeente betreurt het dat bij u door het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een breuk in het vertrouwen jegens de gemeente is ontstaan. Dit is uiteraard niet de bedoeling. De situatie zes jaar geleden zag er helaas compleet anders uit dan nu. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich genoodzaakt om de vestigingslocatie nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Indien de plannen van de gemeente doorgaan, dan stelt de gemeente zich behulpzaam op. Nadat een woning met voorkeursrecht aan de gemeente te koop wordt aangeboden, zal de gemeente een zogeheten beginselbesluit nemen om al dan niet in onderhandeling te treden over het aangeboden. Na een positief beginselbesluit wordt een onderhandelingstraject gestart. U heeft alsdan recht op een vergoeding van de werkelijke waarde, ofwel de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de toekomstige bestemmingen. Het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven.

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk maar ongegrond verklaard en er is geen aanleiding geweest om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Vervolg

Met het raadsbesluit d.d. 7 november 2023 is de aanwijzing, waartoe burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wvg op 29 augustus 2023 hebben besloten, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendigd. Dit heeft als gevolg dat indien u tot vervreemding (lees ook: verkoop) van uw met voorkeursrechte belaste perceel wil overgaan, u de gemeente eerst in de gelegenheid dient te stellen om tot aankoop daarvan over te gaan. De gemeente heeft dan ook feitelijk een eerste recht van koop.

Datum 8 november 2023
Zaaknummer 2023-0144488

Met verzending van deze brief is de zienswijzenprocedure beëindigd. Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt naar aanleiding hiervan geen bezwaar indienen. U kunt nu wel een bezwaarschrift indienen tegen het besluit dat de raad heeft genomen met betrekking tot de bestending van het gevestigde voorkeursrecht. Indien u bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders ex artikel 6 Wvg van 29 augustus 2023, hoeft u niet opnieuw een bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders wordt, op grond van artikel 6, derde lid van de Wvg, geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit van 7 november 2023.


Per separate brief wordt u nader geïnformeerd over de betekenis van het raadsbesluit tot bestending van het voorkeursrecht, de terinzagelegging daarvan en de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders



C.H.W.M. Post
secretaris



A.W. Kolff
burgemeester

Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)