

Memo: beantwoording technische vragen VVD inzake vestigen WVG Troelstraweg 197 - 199 / locatie Meubeloutlet

Van: Saskia Los (Gebiedsmanager)

Datum: 14 december 2023

VVD

Het voorliggende stuk is voorgesteld als Hamerstuk doorgeleid te worden naar de eerstvolgende raadsvergadering. We hebben ondertussen echter begrepen dat er ook sprake is van een langer lopende private ontwikkeling voor woningbouw van (betaalbare koop-)woningen waar verregaande en constructieve afstemming met een afdeling van de gemeente voor gaande was. Ook begrijpen wij dat er vorige week, voor het verstrijken van de bezwaartermijn, een bezwaar is ingediend door betrokken partijen. Het voorstel van de Griffie was om het als Hamerstuk te agenderen, aangezien er geen zienswijzen of bezwaren zijn binnengekomen. Graag zouden we het voorstel aanhouden, in afwachting van de beantwoording van onderstaande vragen.

De Dordtse VVD heeft zorgen over de mogelijke impact op eventueel vergevorderde plannen voor woningbouw, waarbij een ontwikkeling in dit gebied mogelijk vertraagt en partijen terughoudend raken met het betrekken van de gemeente bij ontwikkelingen.

Technische vragen:

1. Is de gemeente bekend met een ingediend bezwaar op de voorgenomen WVG?

De gemeente is bekend met het bezwaarschrift d.d. 4 december 2023. Zoals hieronder wordt toegelicht zal dit bezwaarschrift na het raadsbesluit volgens de gebruikelijke procedure in behandeling worden genomen.

Het besluit tot aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van het college is genomen op 24 oktober 2023. Het besluit is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 25 oktober 2023, waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 26 oktober 2023.

In de publicatie in het Gemeenteblad van 25 oktober 2023 is meegedeeld dat:

- het voorstel aan de raad en het besluit van burgemeester en wethouders voor eenieder ter inzage is gelegd;
- belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen op het raadsvoorstel, gedurende vier weken, ingaande 26 oktober 2023;
- belanghebbenden bezwaar kunnen maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders gedurende een termijn van zes weken, ingaande 26 oktober 2023.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift is wel gebruik gemaakt.

Het bezwaarschrift is gericht tegen het collegebesluit. Indien een bezwaar is ingediend tegen het collegebesluit en dit collegebesluit vervalt, omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad (artikel 6, derde lid Wvg).

Het bezwaarschrift tegen het collegebesluit, en dus ook tegen het raadsbesluit, zal worden voorgelegd aan de Bezwaarschriftencommissie Dordrecht. De Bezwaarschriftencommissie zal onderzoeken of het nodig is om een hoorzitting te organiseren en zo ja, dit inplannen. Na de hoorzitting zal een advies worden opgesteld voor de raad. Indien het bezwaar gegrond wordt verklaard, dan zal de Wvg niet langer gelden voor de onderhavige locatie. Indien het bezwaar ongegrond wordt verklaard, staat belanghebbende nog de mogelijkheid van beroep bij de rechtbank open.

2. Is er voor deze ontwikkellocatie reeds een beoogde invulling? Kunnen wij hierover geïnformeerd worden?

Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen zijn voor het eerst op 7 juli 2022 door de stuurgroep goedgekeurd. Op basis van de richtlijnen zijn we met de eigenaar in gesprek gegaan. Dit heeft na verloop van tijd tot beperkte bijstelling van de richtlijnen geleid. In bijlage 1 vindt u de meest recent door de stuurgroep geaccordeerde richtlijnen.

Korte opsomming van de richtlijnen:

- De locatie geeft mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex (urban villa, maximaal 21 appartementen) of rijwoningen (maximaal 12 stuks)
- Het versterken van de groene as/structuur van de wijk Crabbehof
- Het behoud van bestaand groen/bomen.
- Het toevoegen van een levendige plint: voor een sterke relatie tussen de woningen en het openbaar gebied.

3. Zijn er vanuit andere partijen dan de gemeente reeds vergevorderde plannen die op korte termijn tot een ontwikkeling zouden kunnen leiden?

De gemeente heeft contact met de eigenaren en Pap Projectontwikkeling over de planvorming. Het door Pap Projectontwikkeling gepresenteerde plan sluit op niet aan bij de gestelde stedenbouwkundige richtlijnen. Zie het antwoord op vraag 4 voor meer details.

4. Zo ja, waar zit dan de discrepantie tussen de beoogde plannen en wat de gemeente hier in zou willen bereiken?

Vanaf 2022 is er contact met de eigenaren van de locatie Troelstraweg 197 – 199 over de vorming van een woningbouwplan. Zij werkten eerst samen met ontwikkelaar Bolton. De plannen van Bolton voldeden niet aan de stedenbouwkundige richtlijnen uit 2022. Dit plan bevatte meer woningen dan beoogd waardoor de parkeeroplossing te veel ruimte in beslag nam. Met dit woningprogramma en parkeeroplossing kon de groene structuur/as niet versterkt en behouden worden.

In februari 2023 heeft de Gemeente in een gesprek met de eigenaren aangegeven te onderzoeken of aankoop van de locatie door de gemeente zelf interessant is.

In de tussentijd zijn de eigenaren een samenwerking aangegaan met Pap Projectontwikkeling. Het plan wat door hen is gemaakt, is bijgevoegd in bijlage 2. Voor dit plan geldt (te) veel massa, (te) veel woningen, een plint met zorgaanbieders en een bijbehorende (te) grote vraag in aantal parkeerplaatsen. Dit plan past niet binnen de stedenbouwkundige richtlijnen uit 2023.

5. In hoeverre ziet het college het risico op een verstoorde relatie met de ontwikkelaar, wat leidt tot vertraging van dit project en realisatie van onze woningbouwambitie?

Tot nu is de relatie met de eigenaren goed. Het risico op een verstoorde relatie naar aanleiding van het vestigen WVG sluiten we niet uit. Ondanks dit hebben we twee redenen voor vestiging van de Wvg. Ten eerste vanwege de strategische ligging van de kavel. De kavel ligt tegen een strook waarin we met Trivire de mogelijkheden tot herstructurering onderzoeken. Door het vestigen van de WVG houden we regie op wat er gerealiseerd kan worden op deze sleutelpositie. Ten tweede kan de Wvg juist voor versnelling zorgen. De huidige eigenaren zoeken een koper. Tot nu toe heeft zich geen koper aangediend die de kavel binnen de richtlijnen wil ontwikkelen. Door de Wvg geeft de gemeente aan een serieuze kandidaat voor aankoop te zijn. De kavel kan na aankoop door de gemeente via een tender op de markt gezet worden om zo een ontwikkelaar te vinden die snel en binnen de richtlijnen tot ontwikkeling overgaat. Uiteraard zetten we ons ook na het vestigen van de

Wvg in, om middels communicatie, de goede relatie met de eigenaren te herstellen dan wel in stand te houden.