

Bijlage 7. Zienswijzennota

Behorend bij het raadsvoorstel 'Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk Oost / woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht (Sporzone)'

Nota naar aanleiding van zienswijzen inzake het aanwijzen van gronden waarop de Wet voorkeursrecht van toepassing is

Inleiding

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 (Sporzone). Dit besluit is op 30 augustus 2023 bekendgemaakt. De raad dient binnen drie maanden na het collegebesluit te besluiten tot bestemming van het voorkeursrecht.

Het ontwerpvoorstel aan de raad, met de daarbij behorende stukken, heeft voor belanghebbenden vanaf 31 augustus 2023 ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het digitale Gemeentebled en het plaatselijk blad 'DordtCentraal', onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tot en met 27 september 2023, 24:00 uur. Tevens zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden elk afzonderlijk schriftelijk op de hoogte gesteld.

Ontvankelijkheid-algemeen

Belanghebbenden zijn op basis van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit naar voren te brengen. Een belanghebbende is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een (rechts)persoon een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

In het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn dit de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden tot de met voorkeursrecht belaste percelen. Enkel deze groep personen/ondernemingen dienen immers bij een voorgenomen vervreemding diens eigendom/beperkt zakelijk recht als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Hierna wordt per zienswijze ingegaan op de ontvankelijkheid. Indien de zienswijze ontvankelijk is, wordt de strekking van de zienswijze opgenomen, waarna een reactie en een conclusie daarop volgt.

Zienswijzen en reacties

1. Zienswijze Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gevoegd in het bezwaarschrift tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders. De brief is bij de gemeente ingekomen op 1 september 2023.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienwijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door de eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 1

1. Indiener is het niet eens met het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op haar perceel, omdat bij de aankoop daarvan dit besluit niet bekend was en indiener heeft getekend voor volledige vrijheidskeuze bij de eventuele latere verkoop van haar perceel.

Reactie op de zienswijze 1

- Ad 1. Ten tijde van de aankoop van het perceel door indiener was evenmin bij de gemeente bekend dat - mede in het kader van het algemeen belang - tot herontwikkeling van het gebied diende te worden overgegaan. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich genoodzaakt om locaties binnen de gemeente nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Eén daarvan betreft de vestigingslocatie, waar het perceel van indiener onderdeel van uitmaakt.

De Wet voorkeursrecht gemeenten is een publiekrechtelijk grondbeleidsinstrument dat de gemeente kan inzetten om regie te houden op gebiedsontwikkelingen. Het effect van het publiekrechtelijk voorkeursrecht, te weten het niet meer vrij kunnen verkopen van gronden met bijbehorende opstallen, prevaleert boven privaatrechtelijke afspraken ten aanzien van volledige vrijheidskeuze bij een eventuele latere verkoop.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

2. Zienswijze Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

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 om 15:45 uur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door de eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 2

1. Indiener licht haar visie op de (on)mogelijkheden van de plannen van de gemeente toe. Zo is het naar de mening van indiener 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. Indiener getuigt het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht van weinig betrouwbaar gemeentebestuur. Zes jaar geleden is het perceel met bijbehorende woning door indiener gekocht van de gemeente. Mochten de plannen van de gemeente doorgaan, dan lijkt het indiener logisch dat de gemeente behulpzaam is, ook financieel, met het aanbieden van een vergelijkbaar huis tegen dezelfde condities.

Reactie op de zienswijze 2

- Ad 1. De gemeente stelt het zeer op prijs dat indiener haar 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 indiener bij het verder uitwerken van de plannen betrokken in de vorm van een zorgvuldig participatietraject.

- Ad 2. De gemeente betreurt het dat er door het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een breuk in het vertrouwen jegens de gemeente bij indiener 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 indiener haar met voorkeursrecht belaste grond aan de gemeente te koop aanbiedt, 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. Indiener 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.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

3. Zienswijze Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 25 september 2023. Tevens is de brief per e-mail gezonden naar de gemeente op 25 september 2023 om 16:57 uur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door de eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 3

1. Indiener wijst de gemeente erop dat de brief inzake het vestigen van het voorkeursrecht aangetekend is verzonden, maar dat indiener echter nooit voor de ontvangst van deze brief heeft getekend. Graag wordt vernomen of hier vanuit de gemeente nog enig onderzoek naar is gedaan.

2. Verder licht indiener het aankoop- en verbouwproces van het met voorkeursrecht belaste perceel toe. Zo zijn indiener en de destijds verkopende partij tijdens de aankoop- en verkoopperiode (in 2020) bij de gemeente nagegaan of er nog bouwplannen waren in het gebied. Vanuit de gemeente is daarop aangegeven dat er in de nabije toekomst geen bouwplannen waren voor dit gebied, de woning kon 'met een gerust hart' worden aangekocht, omdat de bouwplannen op de lange baan waren geschoven. De afgelopen 2,5 jaar heeft indiener veel tijd, energie en geld geïnvesteerd in de benodigde verbouwing. Indiener was hieraan nooit begonnen als zij juist was geïnformeerd in 2020. Indiener acht het duidelijk dat er in 2020 wel degelijk plannen lagen voor het gebied.
3. Indiener stelt dat de onzekerheid die het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht met zich meebrengt, het woonplezier bederft. Mocht indiener ooit tot verkoop willen overgaan, dan wil indiener zelf kunnen bepalen op welke wijze en aan wie. Indiener acht het onacceptabel dat de gemeente met het vestigen van het voorkeursrecht de vrijheid en het recht van eigendom van indiener ontnemt.

Reactie op de zienswijze 3

- Ad 1. De gemeente heeft van meerdere eigenaren in het vestigingsgebied vernomen dat de aangetekende brief wel is ontvangen, maar geen ondertekening van de ontvanger heeft plaatsgehad. Naar de mening van de gemeente een kwalijke zaak. De gemeente heeft inmiddels begrepen dat dit probleem bij de bezorging van post zich in heel Nederland voordoet. De gemeente is een klachtprocedure jegens de bezorgdienst gestart.
- Ad 2. De gemeente kan het zich goed voorstellen dat door indiener de afgelopen 2,5 jaar veel tijd, energie en geld geïnvesteerd in de benodigde verbouwing. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich evenwel genoodzaakt om locaties binnen de gemeente nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Eén daarvan betreft de vestigingslocatie, waar het perceel van indiener onderdeel van uitmaakt. Het inzicht om de onderhavige locatie nader te onderzoeken is recentelijk ontstaan. In het jaar 2020 was dit helaas nog niet bekend. De gemeente kan het zich echter niet voorstellen dat namens de gemeente destijds is aangegeven dat er in de nabije toekomst geen bouwplannen waren voor dit gebied. Een en ander valt namens de gemeente nooit met zekerheid te melden en dat doet de gemeente in de praktijk dan ook niet.
- Ad 3. De gemeente heeft geenszins de bedoeling om met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht het woonplezier van indiener te bederven. Het doel van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is met name om de regie op de beoogde herontwikkeling te behouden, haar onderhandelingspositie te versterken en grondspeculatie te voorkomen, zodat in relatieve rust kan worden gewerkt aan de verdere planvorming.

De gemeente benadrukt verder dat de Wet voorkeursrecht gemeenten een passief grondverwervingsinstrument is. Het verplicht de eigenaren niet om tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar voornemens is de met voorkeursrecht belaste gronden te verkopen, dient de eigenaar de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

4. Zienswijze Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door de heer [xxx] namens [xxx] eigenaren van woningen aan de Weeskinderendijk bij brief van 26 september 2023. Tevens is de brief per e-mail gezonden naar de gemeente op 26 september 2023 om 11:23 uur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door eigenaren van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 4

1. Indiener acht de inperking van het eigendomsrecht door de vestiging van het voorkeursrecht te verstrekkend, omdat de kans op uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling zeer gering is.
2. Daarnaast is indiener van mening dat de vestiging van het voorkeursrecht en het uitdragen van de voorgestane ontwikkeling in het gebied voor onrust zorgt, waardoor eventuele nieuwe (langdurige) verhuur van de panden wordt belemmerd.
3. Tot 30 augustus 2023 is nergens voor indiener kenbaar ter sprake gekomen dat het vestigingsgebied betrokken zou worden bij de ontwikkelplannen. Het nu ineens vestigen van een voorkeursrecht zorgt voor veel onzekerheid en stress bij indiener en in de buurt. Indiener voelt zich er niet goed bij dat er spontaan een inbreuk kan worden gemaakt op haar eigendomsrecht. Deze 'spontane', nooit eerder genoegzaam kenbaar gemaakte vestiging van een voorkeursrecht zorgt ook voor een inbreuk op het vertrouwen in de handelingen van de gemeente.
4. Indiener is van mening dat er geen noodzaak bestaat tot het vestigen van het voorkeursrecht. Gelet op het woonplezier is er geen reden om tot verkoop over te gaan en geen reden om aan te nemen dat de gronden onderwerp worden van onwenselijke speculaties. Het doel van de wetgever was immers om te voorkomen dat de grondprijzen zouden stijgen doordat ontwikkelingsplannen bekend worden en investeerders/speculanten hun slag slaan.¹ Indien er wel aanwijzingen zijn dat buurtgenoten hun gronden willen verkopen, was het voldoende geweest om op die gronden een voorkeursrecht te vestigen.
5. Indiener stelt dat er geen sprake is van gebruik dat afwijkt van het plan. In het ontwerp raadsvoorstel is alleen maar gesteld dat het toekomstig gebruik 'veel intensiever' zal zijn, zonder dat hiervoor een deugdelijke onderbouwing is gegeven. Het afwijkende gebruik / plan (bijvoorbeeld de woningaantallen) is dan ook onduidelijk.
6. Uit het vestigingsbesluit blijkt niet waar de plannen van de gemeente op zien. Tot op heden ligt er geen (ontwerp)bestemmingsplan, inpassingsplan of ontwerp(structuurvisie) ten grondslag aan de voorgenomen plannen. Zonder één van de voorgenoemde plannen of visies kan de raad geen voorkeursrecht vestigen. De enige uitzondering is als in het vestigingsbesluit wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie of bestemmingsplan. Vereist is dan wel dat het afwijkend gebruik (van het bestemmingsplan) al is vastgelegd.² Dit is tot op heden onduidelijk.

¹ Kamerstukken II 1994 – 1995, 24235, nr. 3, p. 2, 4 en 5.

² Kamerstukken II 2006 – 2007, 30938, nr. 3., p. 57.

7. Indiener refereert aan een passage in het ontwerp raadsvoorstel waarin wordt vermeld dat er nog wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig masterplan, waaruit zou blijken dat de betreffende woningen benodigd zijn voor de herontwikkeling. Zolang het stedenbouwkundig masterplan niet klaar is, kunnen er geen conclusies aan worden verbonden en kan dit geen onderbouwing zijn voor de vestiging van het voorkeursrecht.
8. Indiener is van mening dat de kaart behorende bij het voorlopige vestigingsbesluit juridische fouten bevat. Zo moet volgens het Besluit voorkeursrecht gemeenten de kaart minimaal een schaal van 1:2500 hebben. De gehanteerde kaart heeft een schaal van 1:700.
9. Daarnaast moet volgens indiener op basis van artikel 3, lid 2, Wet voorkeursrecht gemeenten worden vermeld hoe groot de percelen zijn en van wie de percelen zijn. Dit is volgens indiener nergens vermeld.
10. Bovendien wordt bij punt 4 van het ontwerp raadsbesluit aangegeven dat de percelen niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit klopt volgens indiener niet.

Reactie op de zienswijze 4

- Ad 1. De systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten brengt mee dat op het moment waarop het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden aangewend, meestal onzeker is of de beoogde ontwikkeling feitelijk zal worden gerealiseerd. Deze onzekerheid hoeft echter niet in de weg te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht, gelet op het doel van de wet tot het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen.³

Dit geldt te meer bij vestiging van het voorkeursrecht bij toepassing van artikel 5 Wvg, omdat daaraan, zoals vermeld, inherent is dat van de toegedachte bestemmingen nog slechts een globaal beeld bestaat.⁴ Op basis van de jurisprudentie kan bovendien worden geconcludeerd dat ook de financiële onzekerheid over de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling niet in de weg hoeft te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.⁵ Desalniettemin acht de gemeente de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling op voorhand sterk aanwezig en is zij voornemens om op korte termijn het formele planologische traject te starten.

- Ad 2. De gemeente heeft geenszins al doel om met de vestiging van het voorkeursrecht onrust in het gebied te creëren. Het doel van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is met name om de regie op de beoogde herontwikkeling te behouden, haar onderhandelingspositie te versterken en grondspeculatie te voorkomen, zodat in relatieve rust kan worden gewerkt aan de verdere planvorming.

Gezien de beoogde herontwikkeling van het gebied is vooropgesteld een eventuele nieuwe (langdurige) verhuur van de panden niet wenselijk. Graag treedt de gemeente met indiener in gesprek over het oplossen van eventuele verhuurproblemen.

³ ABRvS 29 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3543.

⁴ ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445.

⁵ ABRvS 26 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX8248.

Ad 3. De gemeente betreurt het dat er door het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een breuk in het vertrouwen jegens de gemeente bij indiener is ontstaan. Dit is uiteraard niet de bedoeling.

Burgemeester en wethouders zijn evenwel bevoegd om terstond op grond van artikel 6 Wvg het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan de met voorkeursrecht te belaste gronden een andere, niet-agrarische bestemming is toegedacht respectievelijk gegeven en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Laatstgenoemde situatie doet zich in het onderhavige geval voor. Dat burgemeester en wethouders terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting, het gemeentelijk voorkeursrecht kunnen vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen eigenaren in het plangebied en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en speculanten kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist tracht te voorkomen.

Ad 4. De Wet voorkeursrecht gemeenten kent drie doelstellingen. Deze doelstellingen zijn:

1. versterking van de regisserende rol van de overheid;
2. verbetering van de onderhandelingspositie van de overheid op de grondmarkt;
3. beheersing van de grondprijzen.

Naast het beheersen van de grondprijzen heeft de gemeente met de vestiging van het voorkeursrecht ook als doel om de regierol bij de herontwikkeling te behouden en haar onderhandelingspositie te versterken. Om deze doelen te behalen is er naar de mening van de gemeente noodzaak om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan. Daarbij is het voor de gemeente op voorhand niet in te schatten welke eigenaren al dan niet overgaan tot verkoop van hun gronden aan projectontwikkelaars en/of speculanten.

Ad 5. De gemeente verwijst allereerst naar haar reactie ad 3. Indachtig deze bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders is er ten tijde van dat besluit geen planologische grondslag benodigd. Met de openbaarmaking van dergelijke plannen, zou het effect van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht immers kunnen worden doorkruist. De beoogde plannen van de gemeente zullen binnen afzienbare tijd openbaar worden gemaakt, waarin onder meer het afwijkende gebruik (met woningaantallen) inzichtelijk wordt gemaakt.

Ad 6. Indiener refereert aan de vestigingsgrondslagen genoemd in artikel 3 en artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten. Op basis van deze wetsartikelen dient er een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie te zijn als grondslag voor het voorkeursrecht. De grondslag van het voorkeursrecht door de raad betreft evenwel artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierin is opgenomen:

'In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.'

De raad heeft dan ook de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen indien de gronden c.q. herontwikkeling nog niet zijn/is opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie. Voldoende is dat in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, waarvan het gebruik afwijkt van die

bestemming. Op basis van vaste jurisprudentie is van belang dat ook in de situatie dat er sprake is van vergelijkbaar doch intensiever gebruik er sprake is van afwijkend gebruik.⁶ De intensivering ziet op verdichting op de percelen binnen het plangebied, waardoor woningbouw mogelijk gemaakt wordt met hogere bebouwing dan thans aanwezig is. Hierdoor is er in de onderhavige situatie sprake van vergelijkbaar doch intensiever (en dus afwijkend) gebruik. Ten overvloede wordt opgemerkt dat dit beoogd intensiever gebruik tevens blijkt uit de plannen die binnen afzienbare tijd openbaar worden gemaakt.

Ad 7. Indiener merkt terecht op dat de gemeente momenteel werkt aan het stedenbouwkundig masterplan, maar ook de omgevingseffectrapportage (OER) en het ontwerpbestemmingsplan. Deze planologische stukken dienen ten tijde van het raadsbesluit nog niet klaar te zijn, om als onderbouwing voor de vestiging van het voorkeursrecht te kunnen fungeren. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar ad 6.

Ad 8. Ingevolge artikel 3 Besluit voorkeursrecht gemeenten dient het kadastraal overzicht, bedoeld in artikel 3, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten te worden vervat in een kaart, die is ingericht met inachtneming van onder meer het volgende voorschrift:

‘de kaart wordt vervaardigd op een schaal van ten minste 1 op 2500, waarop de kadastrale indeling van het gebied waarin zich aangewezen gronden bevinden is aangegeven;’

De schaal op de kaart dient dus minimaal 1:2500 te zijn. Het vervaardigen van een kaart op de schaal van 1:700 is dan ook juridisch toegestaan. Sterker nog, dit is aanzienlijk nauwkeuriger dan is vereist. Een kaart op de schaal van 1:2600 zou bijvoorbeeld niet in lijn zijn met deze bepaling, hetgeen hier zoals vermeld niet aan de orde is.

Ad 9. Indiener merkt terecht op dat ingevolge artikel 3, lid 2, Wet voorkeursrecht gemeenten moet worden vermeld hoe groot de percelen zijn en van wie de percelen zijn. Verwezen wordt naar bijlage 1 van het besluit waarin de perceelslijst met nummer PL-30404274-01 is opgenomen. Hierin staan de namen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden vermeld alsmede zijn de groottes van de met voorkeursrecht belaste percelen opgenomen.

Ad 10. De gemeente heeft reeds voorafgaand onderzoek verricht naar een eventuele eerdere vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de onderhavige percelen. Dit blijkt niet het geval te zijn geweest, waardoor als besluitpunt is opgenomen dat de percelen niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

5. Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 26 september 2023. Tevens is de brief per e-mail gezonden naar de gemeente op 25 september 2023 om 10:16 uur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienwijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door de eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

⁶ ABRvS d.d. 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871.

Strekking van de zienswijze 5

1. Indiener licht de aankoopreden van het met voorkeursrecht belaste perceel en haar zorgen omtrent het vervolg toe. Na aankoop heeft indiener haar ziel, spaarpot en zaligheid in de isolatie en renovatie van de bijbehorende woning gestopt. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft vele nadelige effecten op de straat. Zo worden investeringen in de woningen uitgesteld, hetgeen tot verloedering en achterstallig onderhoud gaat zorgen en de woningen hierdoor minder waard worden. Indien de woningen worden verkocht, dan wordt dit naar de mening van indiener anti-kraak. Ook dit leidt volgens indiener tot verloedering, maar ook overlast en zelfs criminaliteit.
2. Indiener geeft aan niet over voldoende financiële middelen te beschikken om een soortgelijke woning terug te kopen, mede gelet op de huidige rentestand. Indiener heeft dan ook niet het gevoel dat er rekening met haar wordt gehouden.
3. Indiener stelt dat indien het plan door de raad niet wordt goedgekeurd en het gevestigde voorkeursrecht niet wordt verlengd, dit nog steeds een nadelig effect heeft op de eventuele latere verkoop van de woning. Potentiële kopers worden afgeschrikt vanwege het verleden met alle ontwikkelplannen.
4. Indiener acht het verontrustend dat de gemeente zonder wederhoor direct het voorkeursrecht kan vestigen, te meer nu het de eigen grond en het huis van indiener betreft. Het feit dat de gemeente zomaar kan bepalen wat er met het huis en de grond gebeurt, zorgt ervoor dat indiener weinig vertrouwen meer heeft in de gemeente. Vooral omdat aan indiener meerdere malen is gemeld dat deze specifieke plannen pas twee à drie maanden oud zijn. Dit lijkt indiener wat impulsief.
5. Indiener acht het schrikbarend hoe de gemeente haar van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht op de hoogte heeft gesteld. Zo is de aangetekende brief door de brievenbus gegoooid (dus zonder handtekening).
6. Ten slotte had indiener meer professionaliteit van de gemeente verwacht. In de aangetekende brief stond duidelijk dat het alleen de Wet voorkeursrecht gemeenten betrof, maar tijdens de informatiebijeenkomst werd er direct gesproken over het uitkopen van bewoners en sloop van de huizen. Een en ander leidt tot veel stress en onzekerheid.

Reactie op de zienswijze 5

- Ad 1. De gemeente kan het zich goed voorstellen dat door indiener haar ziel, spaarpot en zaligheid in de isolatie en renovatie van de woning heeft gestopt. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich evenwel genoodzaakt om locaties binnen de gemeente nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Eén daarvan betreft de vestigingslocatie, waar het perceel van indiener onderdeel van uitmaakt.

Dat door het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht sec de door indiener geschetste nadelige effecten optreden, acht de gemeente onaannemelijk. Het gebruik dat indiener van de gronden maakt, kan ondanks het gemeentelijk voorkeursrecht normaal blijven plaatsvinden. Het gemeentelijk voorkeursrecht is een passief grondverwervingsinstrument. Het geeft de verplichting het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden, maar verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als gevolg daarvan heeft de gemeente een eerste recht van koop. Na aankoop van de grond met bijbehorende woning door de gemeente zal zij als eigenaar erop toezien dat de door indiener geschetste nadelige effecten niet optreden.

- Ad 2. De gemeente wijst indiener allereerst op hetgeen ad 1. is opgenomen. Indiener is geenszins verplicht om op basis van het gevestigde voorkeursrecht tot verkoop van haar met voorkeursrecht belaste gronden aan de gemeente over te gaan. Indien indiener wel tot verkoop besluit en de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot aankoop overgaat, zal rekening worden gehouden met de financiële positie van indiener. Indiener 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.
- Ad 3. De gemeente acht de vrees van indiener dat indien het plan door de raad niet wordt goedgekeurd en het gevestigde voorkeursrecht niet wordt gecontinueerd, dit nog steeds een nadelig effect heeft op de eventuele latere verkoop van de woning, ongegrond. Vooropgesteld is het niet de verwachting dat de raad het gevestigde voorkeursrecht niet bestendigd. De vestigingslocatie heeft eerder op de nominatie gestaan om herontwikkeld te worden, aangezien de gemeente al langere tijd de wens heeft om deze locatie te herontwikkelen. Door diverse redenen is dit nooit tot stand gekomen. Dit heeft indiener en overige potentiële kopers kennelijk niet afschrikt bij de betreffende aankopen.
- Ad 4. De gemeente betreurt het dat er door het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een breuk in het vertrouwen jegens de gemeente bij indiener is ontstaan. Dit is uiteraard niet de bedoeling.

Burgemeester en wethouders zijn evenwel bevoegd om terstond op grond van artikel 6 Wvg het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan de met voorkeursrecht te belaste gronden een andere, niet-agrarische bestemming is toegedacht respectievelijk gegeven en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Laatstgenoemde situatie doet zich in het onderhavige geval voor. Dat burgemeester en wethouders terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting, het gemeentelijk voorkeursrecht kunnen vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen eigenaren in het plangebied en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en speculanten kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist tracht te voorkomen.

- Ad 5. De gemeente heeft van meerdere eigenaren in het vestigingsgebied vernomen dat de aangetekende brief wel is ontvangen, maar geen ondertekening van de ontvanger heeft plaatsgehad. Naar de mening van de gemeente een kwalijke zaak. De gemeente heeft inmiddels begrepen dat dit probleem bij de bezorging van post zich in heel Nederland voordoet. De gemeente is een klachtprocedure jegens de bezorgdienst gestart.
- Ad 6. De gemeente heeft professionaliteit hoog in het vaandel staan en betreurt het dat indiener van mening is dat de gemeente hierin onvoldoende heeft gepresteerd. Hetgeen in de aangetekende brief is vermeld, te weten de vestiging van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, is het besluit waar het in de onderhavige procedure om draait. Tijdens de informatiebijeenkomst is ook gesproken over een eventuele uitkoop en mogelijke sloop van de huizen. De gemeente begrijpt dat dit tot veel stress en onzekerheid leidt, maar dit is op dit moment nog niet aan de orde. Het gemeentelijk voorkeursrecht is een passief grondverwervingsinstrument. Het geeft de verplichting het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden, maar verplicht de eigenaren niet tot verkoop.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

6. Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 26 september 2023. Tevens is de brief per e-mail gezonden naar de gemeente op 25 september 2023 om 16:09 uur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door de eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 6

1. Indiener licht het aankoopproces van het met voorkeursrecht belaste perceel en haar zorgen omtrent het vervolg toe. Na aankoop (zes jaar geleden) van de woning van de gemeente heeft indiener talloze weekenden, avonden en vakanties besteed aan het renoveren van diens - nu toekomstbestendige - woning. Het is dan ook voor indiener des te pijnlijker dat nu, na al het harde werk en de investeringen, besloten wordt dat deze inspanningen als minderwaardig worden beschouwd en dat de straat plat moet worden gegooid voor nieuwe woningbouw.
2. Indiener refereert aan het argument van de gemeente dat ze wil bijdragen aan het oplossen van de woningnood, maar deze beslissing heeft als direct gevolg dat indiener haar woonzekerheid verliest. Indiener was en is zich bewust van eerdere plannen voor sloop in het verleden, maar gezien het feit dat de gemeente zelf de verkoop regelde en er garanties in de koopakte werd geboden met betrekking tot ons eigendomsrecht, heeft indiener niet alleen haar huis, maar ook haar thuis gevonden op de Weeskinderendijk. Het vinden van een vergelijkbare woning in de gemeente lijkt momenteel onmogelijk.
3. Het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht brengt aanzienlijk emotionele schade en stress met zich mee. De toekomst is nu onduidelijk, en het voelt als een zware last voor indiener en haar medebewoners. Daarbij wil indiener benadrukken dat haar straat een levendige en hechte gemeenschap is geworden, waarin met trots wordt gewoond. Verzocht wordt dan ook om rekening te houden met zowel de bestaanszekerheid als de emotionele belangen van de bewoners, en om serieus te overwegen wat er al is bereikt in onze straat.

Reactie op de zienswijze 6

- Ad 1. De gemeente kan het zich goed voorstellen dat door indiener talloze weekenden, avonden en vakanties besteed aan het renoveren van diens - nu toekomstbestendige - woning. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich evenwel genooddacht om locaties binnen de gemeente nader te onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Eén daarvan betreft de vestigingslocatie, waar het perceel van indiener onderdeel van uitmaakt.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht betekent echter niet dat de inspanningen van indiener als minderwaardig worden beschouwd, integendeel. Ook is er nog geen sprake van het 'moeten plat gooien van de straat voor nieuwe woningbouw'. Er is enkel sprake van een besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het doel daarvan is met name om de regie op de beoogde herontwikkeling te behouden, haar onderhandelingspositie te versterken en grondspeculatie te voorkomen, zodat in relatieve rust kan worden gewerkt aan de verdere planvorming.

- Ad 2. De gemeente hecht er belang aan te melden dat het voorkeursrecht een passief grondverweringsinstrument is. Het verplicht de eigenaren niet om tot verkoop over te gaan. Pas wanneer de eigenaar voornemens is de met voorkeursrecht belaste gronden te verkopen, dient de eigenaar de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het verliezen van de woonzekerheid en de eventuele onmogelijkheid van het vinden van een vergelijkbare woning in de gemeente staan dan ook los van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Dergelijke aspecten komen aan de orde indien indiener zijn met voorkeursrecht belaste gronden aanbiedt en de gemeente een zogeheten 'beginselbesluit' heeft genomen om in onderhandeling te treden over het aangeboden.
- Ad 3. De gemeente betreurt het dat het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht aanzienlijke emotionele schade en stress met zich meebrengt. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Voor een nadere toelichting over de doelstelling van het voorkeursrecht en het effect van daarvan wordt verwezen naar ad 1 en 2. De gemeente houdt te allen tijde rekening met zowel de bestaanszekerheid als de emotionele belangen van de bewoners en hetgeen reeds is bereikt in de straat van indiener.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

7. Weeskinderendijk [xxx]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend bij brief van 27 september 2023. Tevens is de brief per e-mail gezonden naar de gemeente op 27 september 2023 om 22:00 uur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door de eigenaar van een van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Strekking van de zienswijze 7

1. Indiener licht het aankoopproces van het met voorkeursrecht belaste perceel en haar zorgen omtrent het vervolg toe. Na aankoop van de woning in 2016 van de gemeente heeft indiener al haar spaargeld van de afgelopen jaren (tot nu toe) gespendeerd aan de verbouwing van de woning. Dat lijkt nu volgens indiener allemaal voor niets. Indiener wenst van de gemeente zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over mogelijke uitkoop.
2. Daarnaast vraagt indiener zich af op welke manier de gemeente indiener gaat compenseren. Indiener omschrijft het zeldzame woonconcept en acht een ruimhartige financiële compensatie voor het verlies het minste wat de gemeente kan doen, waarbij ook oog moet zijn voor de vele investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan.
3. Indiener stelt voor om proactief met iedere bewoner in gesprek te gaan en daarbij oog te hebben voor ieders persoonlijke situatie. Daarbij wordt een betrouwbare en royale rol van de gemeente verwacht.

Reactie op de zienswijze 7

- Ad 1. De gemeente kan het zich goed voorstellen dat indiener al haar spaargeld heeft besteed aan het verbouwen van de woning. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich evenwel genoodzaakt om locaties binnen de gemeente nader te

onderzoeken voor (intensievere) woningbouw. Eén daarvan betreft de vestigingslocatie, waar het perceel van indiener onderdeel van uitmaakt.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht betekent echter niet dat de inspanningen van indiener voor niets zijn geweest. Er is op dit moment geen enkele sprake van een verplichte verkoop. Er is enkel sprake van een besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het doel daarvan is met name om de regie op de beoogde herontwikkeling te behouden, haar onderhandelingspositie te versterken en grondspeculatie te voorkomen, zodat in relatieve rust kan worden gewerkt aan de verdere planvorming.

- Ad 2. De gemeente wijst indiener allereerst op hetgeen ad 1. is opgenomen. Indiener is geenszins verplicht om op basis van het gevestigde voorkeursrecht tot verkoop van haar met voorkeursrecht belaste gronden aan de gemeente over te gaan. Indien indiener wel tot verkoop besluit en de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot aankoop overgaat, zal rekening worden gehouden met de gedane investeringen door indiener. Indiener 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.
- Ad 3. De gemeente is voornemens om alle bewoners te betrekken bij de verdere planvorming en dan ook een proactieve rol op haar te nemen. Daarbij handelt de gemeente te allen tijde in lijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder ook het zijn van een betrouwbare overheid. Graag wordt met indiener een afspraak gepland om haar situatie te bespreken.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Conclusie

Er zijn zienswijzen ingediend, er bestaat echter geen aanleiding om de voordracht aan de raad aan te passen en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen. Wij stellen u voor deze zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.