

WORDT AFGEGEVEN

De gemeenteraad van de
Gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Breda, 27 september 2023

E-mail: [REDACTED]@kochadvocaten.nl

Betreft: Buijtenhek-Hofman/gemeente Dordrecht (A) R222378700 - 77987/LR

Uw ref.: 2023-0122346

ZIENSWIJZE ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het plangebied Weeskinderendijk Oost/woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht (Spoorzone)

Geachte raad,

Cliënten, [REDACTED] en [REDACTED], wonende te [REDACTED] Dordrecht aan de [REDACTED] aldaar, hebben mij verzocht hun belangen te behartigen in bovengenoemde kwestie. Dit in verband met de bekendmaking van het voorgenomen raadsbesluit tot aanwijzing van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. In voornoemd raadsbesluit wordt aan cliënten kenbaar gemaakt dat het perceel van cliënten (kadastraal bekend gemeente Dordrecht, [REDACTED] voorlopig wordt aangewezen als onroerende zaak waarop de Wvg van toepassing is.

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de percelen en perceelsgedeelten te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 31 augustus 2023, hun zienswijzen over het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen.

Namens cliënten wens ik de navolgende zienswijze over het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen.

Zienswijze

Cliënten zijn reeds [REDACTED] woonachtig op het adres [REDACTED]. De locatie waar de woning van cliënten is gelegen is uniek. Cliënten hebben als enigste van de woningen aan de Weeskinderendijk Oost, [REDACTED] woning. De woning staat [REDACTED]. De rest bestaat allemaal uit [REDACTED]. Cliënten hebben hier ook bewust voor gekozen. Deze situatie kan worden gezien als

bijzondere omstandigheid, dan wel reden, om het voorkeursrecht niet (ook) op de woning van cliënten van toepassing te laten zijn.

In het voorgenomen raadsbesluit van 30 augustus 2023 wordt door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat Dordrecht de ambitie heeft om tot 2030 11.000 woningen te realiseren. De in maart 2023 vastgestelde Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone geeft daar grotendeels invulling aan. De gemeente is voornemens het gebied Maasterras te transformeren, waarbij ongeveer 3.500 woningen beoogd zijn.

Om het plangebied Maasterras te transformeren is het volgens de gemeente noodzakelijk dat zij de regie behoudt en versterkt. Hiervoor is reeds toepassing gegeven aan de Wvg op de woningen aan de Weeskinderendijk 19-99, op de zgn. Sterovita-locatie en op de bedrijfspercelen 'Maasterras west'. In de afgelopen periode is gewerkt aan de ruimtelijke plannen voor dit gebied. Zo wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig masterplan, de omgevingseffectenrapportage (OER) en het ontwerpbestemmingsplan. Hieruit zou volgen dat ook de verwerving van de woningen aan de Weeskinderendijk Oost van wezenlijk belang is voor de ontwikkeling van het gebied. Het voornoemde besluit betreft dan ook de 44 woningen aan de Weeskinderendijk Oost, waaronder ook de woning van cliënten. Waarom het juist van wezenlijk belang is dat specifiek deze woningen hierin worden meegenomen, is voor cliënten volstrekt onduidelijk.

Gelet op het voorgaande, menen cliënten dat de keuze van de gemeente Dordrecht om niet alleen een voorkeursrecht te vestigen op de voornoemde woningen aan de Weeskinderendijk 19-99, op de zgn. Sterovita-locatie en op de bedrijfspercelen 'Maasterras west', maar nu ook op de woningen aan de Weeskinderendijk Oost, aan de zijde van de Vlietweg, volstrekt willekeurig is. Daarnaast is dit naar de mening van cliënten bovendien zeer onzorgvuldig in het kader van hun privaatrechtelijke eigendomsrecht. Dit doordat hun eigendomsrecht wordt belemmerd door de vestiging van het voorkeursrecht op hun onroerend goed.

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de togedachte bestemming en dat de togedachte bestemming een niet-agrarische is. Het huidige gebruik van de betreffende percelen betreft grotendeels wonen en bedrijfsmatig met bijbehorende voorzieningen. De togedachte bestemming is aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor (geïntensiveerd) wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. De huidige woningen zullen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw en daarbij behorende voorzieningen. Aangezien in de onderhavige situatie sprake is van vergelijkbaar doch intensiever (en dus afwijkend) gebruik, is volgens de gemeente aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Daarnaast geeft het huidige bestemmingsplan niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling c.q. intensivering van het (woon)gebruik weer. Om die reden kan dit derhalve niet dienen als vestigingsgrondslag. De gemeente werkt daarom momenteel aan een ontwerpbestemmingsplan, waarvan de besluitvorming in december 2023 gepland staat. De benodigde onderzoeken voor dit ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot de constatering dat voor de uitvoering van de herontwikkeling van het Maasterras de verwerving van de woningen noodzakelijk zou zijn.

Omdat op dit moment een ruimtelijk plan ontbreekt en er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden, menen cliënten dat de keuze van de gemeente Dordrecht om een voorkeursrecht te vestigen op hun onroerend goed volstrekt willekeurig is, zodat daarvan dient te worden afgezien.

Ontvangstbevestiging poststuk gemeente Dordrecht

Datum ontvangst... 27 sep 2023

Soort stuk dat in ontvangst is genomen... brief

Poststuk bestemd voor
Naam Gemeente Dordrecht

Afdeling gemeenteraad

Afzender
Naam Hr & [redacted]

Adres [redacted]

Woonplaats [redacted]

Telefoon [redacted]

In ontvangst genomen door
Naam [redacted]

Paraaf [redacted]

Stempel gemeente
STADSWINKEL
Ingekomen
d.d.: 27 SEP. 2023

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