

dien ik bij dezen een zienswijze in tegen het voornemen.

Bezwaarschrift | Herhaald en ingelast

1. Namens cliënten is een bezwaarschrift ingediend tegen de voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg. Dit bezwaarschrift wordt overgelegd als **productie 1**. U wordt verzocht om dit bezwaar tevens in behandeling te nemen als zienswijze in het kader van het voorgenomen raadsbesluit. In aanvulling daarop, brengen cliënten graag het volgende onder de aandacht.

Voorkeursrecht te verstrekend en onevenredig

2. Ter plaatse van het gebied waarop het voornemen bestaat een voorkeursrecht te vestigen, zijn diverse eigenaren. Aangezien de kans op uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling (hierdoor) zeer gering is, en in het verleden al is mislukt, is de inperking van het eigendomsrecht door het vestigen van het voorkeursrecht te verstrekend.
3. Daarnaast zorgt de vestiging van het voorkeursrecht en het uitdragen van de voorgestane ontwikkeling in het gebied voor onrust waardoor eventuele nieuwe (langdurige) verhuur van de panden wordt belemmerd.
4. Ook is tot 30 augustus 2023 nergens voor cliënten kenbaar ter sprake gekomen dat Weeskinderdijk (Oost) betrokken zou worden bij de ontwikkelplannen. Hierdoor hebben bewoners er steeds op vertrouwd dat eventuele ontwikkelingen geen effect zouden hebben op hun woning. Het nu ineens vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken van cliënten / bewoners zorgt voor veel onzekerheid en stress bij cliënten en in de buurt. Zo besteden zij veel privétijd aan de onduidelijke en 'spontane' vestiging van het voorkeursrecht. Daarnaast is het een zeer ingrijpend besluit, de cliënten / bewoners voelen zich er niet goed bij dat er spontaan een inbreuk kan worden gemaakt op hun eigendomsrecht. De 'spontane', nooit eerder genoegzaam kenbaar gemaakte vestiging van een voorkeursrecht op de woningen zorgt ook voor een inbreuk op het vertrouwen in de handelingen van de gemeente.
5. Tevens bestaat er geen noodzaak tot het vestigen van het voorkeursrecht. Gelet op het feit dat bewoners ter plaatse met veel plezier wonen, waardoor zij de grond niet zullen verkopen, is er 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. Daarom vinden de bewoners het onbegrijpelijk dat in het raadsvoorstel wordt benoemd dat de kans reëel is dat derden op korte termijn een positie gaan innemen op de grond van de bewoners.
6. Er is bovendien geen sprake 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. Cliënten verwijzen ter onderbouwing van deze grief voor het overige naar productie 1 (en in het bijzonder de randnummers 7 tot en met 11 (paragraaf 'Artikel 6 Wvg ten onrechte toegepast')).

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

Onduidelijk plan

7. Uit het aanwijzingsbesluit blijkt niet waar de plannen van de gemeente exact op zien. Tot op heden ligt er geen (ontwerp)bestemmingsplan, inpassingsplan of (ontwerp)structuurvisie ten grondslag aan de voorgenomen plannen, althans, dit blijkt niet uit het voorgenomen raadsbesluit. Zonder één van de voorgenoemde plannen of visies kan de raad geen voorkeursrecht vestigen.
8. De enige uitzondering is als in het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie of bestemmingsplan.² Vereiste is wel dat het afwijkend gebruik (van het bestemmingsplan) al is vastgelegd.³ Dit is tot op heden onduidelijk. Er staat alleen dat er een bestemmingsplan of omgevingsplan wordt opgesteld
9. In het raadsbesluit valt verder nog te lezen dat in oktober 2023 een planologisch voornemen wordt gestuurd naar de raad. Wrang is dat de zienswijze tot uiterlijk 28 september 2023 kan worden ingediend. Hierdoor kunnen cliënten / de bewoners niet adequaat reageren op het voorgenomen besluit.
10. Uit het ontwerp raadsbesluit kan niet duidelijk worden afgeleid wat nu het afwijkende gebruik wordt. Het afwijkende gebruik / het plan is dus onduidelijk. Het enige wat duidelijk lijkt te zijn is dat er woningen moeten worden gebouwd. Maar er is onduidelijkheid over het aantal te bouwen woningen (zie ook weer randnummer 6 van deze zienswijze).
11. Vanwege die onduidelijkheid, kan de stelling van de gemeente dat sprake zal zijn van intensivering van grondgebruik, niet worden geverifieerd. Nergens in het raadsbesluit, ook niet in de overwegingen, is duidelijk gemaakt op grond van welke feiten of omstandigheden de stelling zou kunnen worden ingenomen dat er intensivering van grondgebruik zal zijn op de locatie van de woningen van cliënten / bewoners. Bovendien wordt in het raadsvoorstel benoemd dat er nog wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig masterplan, waaruit zou blijken dat de woningen aan de Weeskinderendijk Oost nodig zijn voor de ontwikkelingen ('Maasterras'). Zolang het stedenbouwkundig masterplan niet klaar is, kunnen er geen conclusies aan worden verbonden. En het kan al helemaal niet de onderbouwing zijn voor het mogen vestigen van een voorkeursrecht, wat een inbreuk is op het eigendomsrecht. Dit allemaal heeft ook invloed op de stelling van het college / de gemeente dat de locatie intensiever gaat worden gebruikt.

Gebrekkige informatie voorhanden: niet mogelijk om een gewogen en juiste beslissing te nemen

12. Bij de tijdelijke aanwijzing is een kaart toegevoegd. De kaart bevat juridische fouten. Zo moet volgens het Besluit voorkeursrecht gemeenten de kaart minimaal een schaal hebben van 1:2500. De door het college gebruikte kaart heeft een andere schaal, namelijk van 1:700.⁴ Dit heeft invloed op de juiste beoordeling, aldus de minister.⁵
13. Daarnaast moet worden vermeld hoe groot de percelen zijn en van wie de percelen zijn.⁶ Dit is nergens vermeld.

² Artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

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

⁴ Artikel 3 sub a Besluit voorkeursrecht gemeenten.

⁵ Staatsblad 2010/247, p. 5.

⁶ Artikel 3 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten.

14. Bovendien wordt bij punt 4 van het raadsbesluit benoemd dat de percelen niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit klopt volgens cliënten niet.
15. Dit alles maakt dat de raad over onjuiste, althans gebrekkige informatie beschikt, waardoor het onmogelijk is een gedegen en deugdelijk afgewogen beslissing te maken.

Conclusie

16. Het manco aan het ontwerp raadsbesluit is dat het niet duidelijk maakt wat de voorgenomen plannen zijn. Onduidelijk, want niet met documenten onderbouwd, is welk ander gebruik optreedt (terwijl een gebruikswijziging wel vereist is om een voorkeursrecht te mogen vestigen). Deze manco's maken dat cliënten niet effectief hun zienswijze naar voren kunnen brengen.
17. Desalniettemin is hiervoor uiteengezet dat het voorkeursrecht niet moet worden gevestigd op de gronden van cliënten. Vestiging van een voorkeursrecht is een te vergaande maatregel en er kan niet worden voldaan aan een aantal juridische vereisten.
18. Bovendien is er door de gemeente pas op 30 augustus 2023 gesproken over de noodzaak om de woningen van de bewoners te verkrijgen voor de planverwezenlijking. Dit schaadt het vertrouwen (vertrouwensbeginsel).
19. Cliënten verzoeken daarom de gemeenteraad om af te zien van het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken aan de Weeskinderendijk Oost, althans niet te vestigen op de onroerende zaken van cliënten.

Met vriendelijke groet,



Jan-Willem Verhoeven

Bijlage(n): - productie 1: bezwaarschrift tegen voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg

PRODUCTIE 1

wordt bij dezen bezwaar gemaakt tegen het besluit.

GRONDEN VAN BEZWAAR

Feiten

1. Voor zover cliënten bekend, is de gemeente vanaf 2020 begonnen met de ontwikkeling van plannen omtrent hun eigendommen. Die plannen heetten Maasterras en Dordtse Mijl. Destijds was het voornemen om de woningen aan de Weeskinderendijk te behouden vanwege het oude stadsgezicht. De loodsen op de 'Indofin-locatie', gelegen aan de [REDACTED] zouden worden gesloopt, waarna op de 'Indofin-locatie' een nieuwe groene woonwijk zou worden gerealiseerd. Cliënten hadden op zich een positieve basishouding ten opzichte van deze plannen, omdat zij in hun woningen zouden kunnen blijven wonen. Wel waren er de nodige zorgen over de sloop- en (nieuw)bouwwerkzaamheden op de 'Indofin-locatie', en met name de overlast en eventuele schade die die werkzaamheden zouden (kunnen) veroorzaken op de bijna 100 jaar oude, niet geheide woningen van cliënten. Bovendien maken cliënten zich zorgen over de schending van hun privacy (in de achtertuin) en verminderde daglichttoetreding als gevolg van de hoogbouw (grenzend aan hun achertuinen).
2. In juni 2022 verstuurde de gemeente een nieuwsbrief. Daarin viel o.a. te lezen: *'Om te kunnen bouwen heeft de gemeente het liefst alle grond in bezit. We zijn daarover in gesprek met de grondeigenaren en huiseigenaren.'* Het is goed om te benadrukken dat de gemeente toen, in juni 2022, uitsluitend gesprekken voerde met bewoners van de Weeskinderendijk (Noord), maar uitdrukkelijk niet met cliënten / bewoners van de Weeskinderendijk (Oost). De woningen van cliënten kwam derhalve niet voor in de gemeentelijke plannen.
3. De gemeente verstuurde een volgende nieuwsbrief in december 2022. Ook in die nieuwsbrief meldde de gemeente dat zij het liefst grond in bezit wenste te hebben en (daarom) nog steeds in gesprek zou zijn met bewoners van de Weeskinderendijk (Noord). Herhaald zij dat de woningen van cliënten opnieuw niet vermeld waren in de gemeentelijke plannen.
4. De laatste nieuwsbrief dateerde van juli 2023. Ook uit die nieuwsbrief konden cliënten niet afleiden dat Weeskinderendijk (Oost) zou worden meegenomen in de ontwikkelingsplannen van de gemeente.
5. Dit veranderde op 30 augustus 2023. Toen ontvingen cliënten / bewoners van de Weeskinderendijk (Oost) ineens een brief met de mededeling dat het college gebruik maakte van zijn bevoegdheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. De 'spontane' vestiging van een voorkeursrecht op de onroerende zaken van cliënten zorgde - en zorgt - voor veel onzekerheid en stress bij cliënten en in de buurt.
6. Er is een informatiebijeenkomst gehouden op 11 september 2023. Tijdens deze informatiebijeenkomst is cliënten te kennen gegeven dat hun woningen zouden moeten wijken voor 295 tot 433 nieuwe woningen, een busbaan en een fietspad. U zult begrijpen dat cliënten zich met deze ontwikkeling niet (zonder meer) kunnen verenigen. Ook met het bestreden besluit kunnen cliënten zich niet verenigen vanwege de volgende redenen.

Artikel 6 Wvg ten onrechte toegepast

7. Aan het bestreden besluit is artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: 'Wvg') ten grondslag gelegd.
8. Uit de tekst van het bestreden besluit kan niet worden afgeleid welke bestemming aan de gronden is toegedacht, en dat het gebruik van die gronden afwijkt van de toegedachte bestemming. In zoverre kleeft aan het bestreden besluit een motiveringsgebrek.
9. Uit het raadsbesluit leiden cliënten af dat de gronden, net als nu, gebruikt zullen worden voor woningen. Zodoende is geen sprake van afwijkend, maar van vergelijkbaar gebruik. In zoverre is het instrument van de voorlopige aanwijzing ten onrechte ingezet.
10. Voor de volledigheid: in het ontwerp raadsvoorstel wordt zonder nadere onderbouwing gesteld dat sprake is van intensivering van het gebruik, omdat *'woningbouw mogelijk gemaakt wordt met hogere bebouwing dan thans aanwezig is'*. Deze enkele stelling in het ontwerp raadsbesluit wordt echter niet met documenten gestaafd. Sterker nog, in het ontwerp raadsbesluit wordt erkend dat in de structuurvisie *'geen aanwijzingen [zijn opgenomen] voor de toegebrachte bestemming c.q. de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de locatie'*.
11. Als de ambities en uitgangspunten niet zijn terug te leiden tot enige (Ontwikkel)visie, dan is het rechtens niet toegestaan om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Om die reden dient het bestreden besluit te worden herroepen c.q. te worden ingetrokken.

Bestreden besluit voldoet niet aan vestigingsvereisten

12. Het collegebesluit voldoet overigens niet aan de vestigingsvereisten van artikel 6 Wvg.

Foute marges op kaart

13. Volgens het Besluit voorkeursrecht gemeenten moet de kadastrale kaart minimaal een schaal hebben van 1:2500.¹ De schaal van 1:2500 wordt door de minister als adequaat gezien, wat nodig is voor een goede beoordeling.²
14. Bij het tijdelijke aanwijzingsbesluit is een kaart toegevoegd. De kaart bevat gebreken: de kaart heeft een schaal van 1:700. Daarmee voldoet de kaartaanduiding niet aan de wettelijke vereisten.

Namen van eigenaren en gerechtigden ontbreken

15. Volgens de wet moet ook vermeld worden hoe groot de percelen zijn waarop het voorkeursrecht zal gaan gelden. Ook moet worden vermeld wie de eigenaren en rechthebbenden zijn van de percelen.³

¹ Artikel 3 sub a Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010.

² Staatsblad 2010/247, p. 5.

³ Artikel 6 lid 2 jo. Artikel 3 lid 2 sub c en d Wet voorkeursrecht gemeenten.

16. In het besluit wordt vermeld dat het college deze gegevens op de bijbehorende kadastrale tekening heeft aangegeven. Echter klopt dit niet. Noch uit uw besluit noch uit de bijlagen blijken de hiervoor benoemde vereiste gegevens.

Ontbreken planologisch grondslag

17. Volgens het Besluit voorkeursrecht gemeenten moet het besluit ook vermelden op welke planologische grondslag het voorkeursrecht is gevestigd.⁴ Dit moet vermeld worden zodat eenieder na kan gaan of de aanwijzing van een perceel of perceelgedeelte of het hiertoe strekkend voorstel ook inderdaad wordt gedekt door een planologische maatregel, in welk stadium deze zich bevindt en in voorkomend geval welke betekenis deze onderliggende maatregel heeft voor de duur van de aanwijzing.⁵
18. Noch in het besluit, noch in de bijlage bij het besluit is een planologisch grondslag vermeld. Hiermee is het besluit in strijd met de wet.

Onzorgvuldige besluitvorming

19. Op grond van artikel 3:2 Awb moet het bestuursorgaan zich bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren omtrent de feiten en de af te wegen belangen.⁶ De wetgever acht een zorgvuldige voorbereiding van besluiten van groot belang. Enkel met de juiste gegevens kan er een goed besluit worden genomen.⁷
20. Uit het voorgaande volgt dat verschillende wetsbepalingen niet (correct) in acht zijn genomen. Het bestreden besluit is (dus) onzorgvuldig tot stand gekomen.

CONCLUSIE

21. Cliënten verzoeken het college om hun bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen c.q. in te trekken, althans een zodanige beslissing te nemen die ertoe leidt dat er géén voorlopige aanwijzing plaatsvindt, onder toekenning van een proceskostenveroordeling ex artikel 7:15, tweede lid, van de Awb.

Met vriendelijke groet,

Bijlage(n): - productie 1: publicatie van het bestreden besluit

⁴ Artikel 2 lid 2 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010.

⁵ Staatsblad 2010/247, p. 5.

⁶ Kamerstukken II 1988 – 1989, 21221, nr. 3, p. 62.

⁷ Kamerstukken II 1988 – 1989, 21221, nr. 3, p. 63 – 64.

PRODUCTIE 1

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op het plangebied Weeskinderendijk Oost/woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht (Spoorzone)

Vestiging voorkeursrecht

Besluit tot aanwijzing van percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') bekend dat zij, op basis van het bepaalde in artikel 6 Wvg op 29 augustus 2023 hebben besloten om percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Gebied

De betreffende percelen zijn gelegen binnen de locatie 'Weeskinderendijk Oost', onderdeel van de Spoorzone. Specifieker aangeduid als het gebied ten noorden van de Weeskinderendijk Beneden, ten oosten van de Hugo de Grootlaan, ten zuiden van het spoor en ten westen van de Vlietweg te Dordrecht c.q. de percelen plaatselijk bekend als [REDACTED]

Deze percelen zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met nummer TK-30404274-01 en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 15 augustus 2023.

De locatie is aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor (geïntensiveerd) wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Inwerkingtreding

Het besluit van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023 treedt één dag na deze publicatie in werking. Het besluit geldt voor een periode van ten hoogste drie maanden, tenzij voor die periode een raadsbesluit is genomen.

Inzage stukken

Om te voldoen aan artikel 7, lid 1 Wvg ligt het besluit met bijbehorende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie, met ingang van 31 augustus 2023 voor eenieder kosteloos ter inzage in de hal van het Stadskantoor van de gemeente Dordrecht, Spuiboulevard 300 te 3311 GR Dordrecht. De actuele openingstijden zijn te raadplegen via de website van de gemeente: www.dordrecht.nl. Daarnaast is het besluit met bijbehorende stukken ook digitaal in te zien door het raadplegen van de volgende link: www.dordrecht.nl/wvgweeskinderendijkooost.

Kennisgeving

De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot deze percelen ontvangen één dezer dagen een afzonderlijke kennisgeving.

Gevolgen van de vestiging

Nadat het besluit van burgemeester en wethouders in werking is getreden, moeten eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het besluit begrepen percelen, wanneer zij hun perceel/percelen dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Dordrecht te koop aanbieden.


Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de percelen te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen, worden belanghebbenden, gelast op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 31 augustus 2023, hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Dordrecht, Postbus 8 te 3300 AA Dordrecht. Indien belanghebbenden hun zienswijze aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met [REDACTED] [REDACTED], onder telefoonnummer 14078.

Bezwaar

De voorlopige aanwijzing van burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van gemelde percelen tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, ingevolge de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.



Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 31 augustus 2023, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht, Postbus 8 te 3300 AA Dordrecht.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht, Postbus 50951 te 3007 BM Rotterdam.

Nadere inlichtingen

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED], via telefoonnummer [REDACTED] of per email: [REDACTED]@dordrecht.nl.

Dordrecht, 30 augustus 2023.
Burgemeester en wethouders van Dordrecht

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