

Raadsvergadering gemeente Dordrecht

Datum: 11 juni 2024

Betreft: Perceel Troelstraweg 197-199

Geachte leden van de Raad,

Op 25 oktober 2023 werden wij onaangenaam verrast door de brief van het College waaruit bleek dat er een (voorlopig) voorkeursrecht op ons perceel aan de Troelstraweg werd gevestigd. Dit bericht kwam voor ons als een donderslag bij heldere hemel en mede om die reden hebben wij hier bezwaar tegen aangetekend. In december heeft de Raad dit voorkeursrecht bevestigd, zonder dat wij in de gelegenheid zijn gesteld ons verhaal toe te lichten. Het bezwaar is mede gericht tegen dit besluit.

Wij zijn heel blij dat wij vandaag wel de kans krijgen onze bezwaren toe te lichten.

De voornaamste reden voor het bezwaar is dat wij het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht eenvoudigweg niet begrijpen. Het plan dat wij voornemens zijn te realiseren past in ieder opzicht in de ambitie die de gemeente Dordrecht zegt te hebben. Wij staan hier vanavond dan ook om een toelichting te geven terwijl dit eigenlijk helemaal niet willen. Wat wij willen is gewoon een mooi en voor Dordrecht waardevol woningbouwproject realiseren, een project wat voldoet aan de wensen van de gemeente en aan de wensen van potentiële bewoners. Wij wisten tot 25 oktober vorig jaar niet anders dan dat we met de gemeente aan het samenwerken waren en dat er op korte termijn iets moois gebouwd ging worden.

Wij gaan er van uit dat u inmiddels allemaal kennis van ons bezwaar heeft kunnen nemen. In het bezwaarschrift worden alle gebeurtenissen, het overleg met de gemeente en onze werkzaamheden van de afgelopen jaren uitgebreid en in detail toegelicht.

Samenvattend zijn de gronden van ons bezwaar 3-ledig:

1. het college was niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen;
2. wij mochten als eigenaar van het perceel op de toezeggingen van de gemeente vertrouwen;
3. ten onrechte wordt er vanuit gegaan dat het door ons gepresenteerde plan niet binnen de gemeentelijke richtlijnen zou passen.

Het eerste bezwaar is een zuiver juridisch bezwaar en dat is iets voor een eventuele juridische procedure in beroep. Op het tweede en derde bezwaar wil ik vanavond wel even kort ingaan. Uit het bezwaarschrift blijkt dat wij al enige tijd in overleg zijn met de gemeente over het realiseren van woningbouw op ons perceel. Door de gemeente werd in eerste instantie aangegeven dat grondgebonden woningen gewenst waren maar nadat het plan voor grondgebonden woningen gepresenteerd was, stuitte dit toch op bezwaren. Daarmee waren eigenlijk alle werkzaamheden en de planontwikkeling van de eerste anderhalf jaar voor niets geweest. Nadat de gemeente had aangegeven dat de voorkeur uitging naar appartementen is ook dit plan uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de door de gemeente aangegeven richtlijnen. Vervolgens werden wij geconfronteerd met keer op keer aanvullende wensen zoals b.v. parkeren, vierkante meters appartementen en groenvoorziening. Ook in deze wensen zijn wij steeds meegegaan. Parkeren is opgelost en groenvoorziening is ruim volgens de norm geregeld, de appartementen zijn flexibel en vallen allemaal binnen de normen van gemeente. Het was naar ons idee een kwestie van de laatste punten afstemmen, vergunningen aanvragen en op korte termijn starten met de bouw. Voor deze laatste punten was zelfs al een afspraak in november 2023 gemaakt. En plotseling was daar opeens het voorlopige voorkeursrecht. Een middel wat momenteel op meer plaatsen in Dordrecht is gelegd en wat zeker niet tot gevolg heeft dat er sneller gebouwd gaat worden – hetgeen wel door de Gemeente als motivatie voor het vestigen van het voorkeurs genoemd wordt.

Inmiddels is het bezwaarschrift in de bezwaarschriftencommissie behandeld en tijdens de behandeling bleek dat de gemeente Dordrecht wederom aanvullende / nieuwe randvoorwaarden heeft. Op dit moment, althans dat is het laatste wat wij vernomen hebben, zijn de randvoorwaarden bijvoorbeeld:

- 5 bouwlagen, maximaal 5 appartementen per laag, maximaal 21 appartementen;

Wederom hebben wij het plan aangepast aan de aanvullende wensen en wij zijn vanavond bereid om dit kort te presenteren. Wij willen helemaal niet met de gemeente strijden en in onmin leven, wij willen in samenspraak de ambitie van de gemeente, en eigenlijk nog meer, realiseren.

Nogmaals, het besluit om ook op ons perceel een voorkeursrecht te leggen is voor ons onbegrijpelijk. De gemeente Dordrecht heeft voor wat betreft te realiseren woningbouw voor de komende jaren een enorme ambitie. Er moeten de komende jaren duizenden woningen per jaar gerealiseerd worden. Wij willen en kunnen die woningen realiseren waarbij wij, op verzoek van de gemeente en op onze kosten, deskundigen hebben ingeschakeld om na te gaan wat voor soort woningen realiseerbaar zijn. Op basis van de uitkomsten hiervan en rekening houdend met de randvoorwaarden hebben wij een plan ontworpen en gepresenteerd. En terwijl wij over dit plan in overleg waren en de gewenste aanpassingen aan het uitwerken waren (de volgende afspraak was al gepland), wordt er door het college een voorkeursrecht gevestigd. Keer op keer hebben wij de plannen aangepast aan de steeds aanvullende wensen van de gemeente en heeft de gemeente ons kosten laten maken. Dan, zonder dat wij op de laatste plannen zelfs maar een inhoudelijke reactie hebben ontvangen, een voorkeursrecht vestigen geeft geen pas en maakt de gemeente zeker geen betrouwbare partner. Ook het argument van de Gemeente ter motivatie van het vestigen WvG dat wij het perceel anders zouden verkopen aan een derde partij is onjuist en hiervan is nooit sprake geweest. Zoals ook benoemd in ons bezwaarschrift, is de Gemeente welgeteld 20 minuten bij ons op bezoek geweest op locatie voor een overleg. Ondanks het feit dat dit overleg nogal rommelig verliep, hebben wij tijdens dit overleg expliciet aangegeven zelf nadrukkelijk betrokken te willen zijn en blijven bij de ontwikkeling van het perceel tot woningbouw gezien ons binding met de locatie (we wonen er immers ook zelf). Er dus nooit (en ik herhaal nooit) sprake geweest van enige vorm van verkoop van ons perceel aan wie dan ook.

In december 2023 is er bij Nieuwsuur ¹ uitgebreid aandacht besteedt aan de woningbouw en de status van bouwprojecten. Als redenen voor de achterblijvende resultaten worden de stikstofproblematiek, de gestegen prijzen en de hoge rentes

¹ Nieuwsuur 18 december 2023 (NOS 2023) met demissionair minister Hugo de Jonge en emeritus hoogleraar Johan Conijn

genoemd. Daarnaast blijkt dat er bij bijna de helft van alle voorgenomen projecten nog niet met de bouw is begonnen door lopende bezwaarschriftprocedures. Procedures die vaak doorlopen tot de Raad van state en de verschillende overheidsorganen enorm belasten.

Tegen deze achtergrond is het besluit van het college voor ons nog onbegrijpelijker. Wij hebben de mogelijkheden en middelen om op korte termijn te bouwen. De bouwpartners staan in de startblokken om te beginnen. Het plan voldoet aan de wensen van de gemeente en als de gemeente nog aanpassingen zou willen, dan willen wij daar uiteraard over meedenken. Het (ten onrechte) vestigen van een voorkeursrecht werkt enkel vertragend en heeft tot gevolg dat er op dit perceel de komende jaren in het geheel niet gebouwd gaat worden. Laten wij alsjeblieft de komende tijd gebruiken om op het perceel woningbouw te realiseren en niet met elkaar allerlei juridische bewaar- en beroepsprocedures aangaan. Als wij samenwerken in plaats van elkaar tegenwerken kunnen wij niet alleen onze, maar ook de ambitie van de gemeente waarmaken.

Ik dank u voor uw aandacht.

Spreipartners B.V.

Richard van den Ende