

Verslag hoorzitting bezwaarschriftencommissie Dordrecht d.d. 5 februari 2024

Commissie:

de heer de heer mr. H.T.J.F. Verhappen (voorzitter)

de heer mr. J.M. van der Klooster

de heer mr. A.J. de Heer (lid)

mevrouw M. van Groningen (secretaris)

Bezwaarmaker(s):

de heer mr. C. Lubben (DAS), mevrouw M. van Wijk, Weeskinderendijk 117, in Dordrecht,

de heer R. Neef en mevr. P.H. Staat

de heer D. Kaniukov

de heer mr. J.W. Verhoeven namens:

- o de heer van den Berg
- o de heer/mevrouw Pelyvas
- o de heer Gomez
- o de heer Metsch
- o de heer Termeer
- o de heer/mevrouw C.A. van Ginneken
- o de heer Kok, Weeskinderendijk 151
- o de heer/mevrouw E.M. Hollenberg
- o de heer B. Vogel
- o de heer B. van Maastrigt en mevrouw J. Huiskes
- o de heer/mevrouw V. Velasco en D. Garcia
- o de heer/mevrouw M.C.K. v.d. Berg
- o de heer/mevrouw V.A. Labruyere
- o de heer/mevrouw Nuninga
- o de heer S.J. Dekker
- o de heer/mevrouw H.W. Hofman
- o de heer Peters

De heer P. van der Meer en mevrouw T. van der Plas

de heer mr. de Haan namens de heer R. de Bruin

de heer L.J.H. Rentmeester, namens de heer M.C.W.P. Buijtenhek en mevrouw M. Buijtenhek-Hofman

Verweerder:

De heer P. Kramer

De heer O. van den Broek

Mevrouw M. Pronk

Kort zakelijk verslag

Dit verslag bevat een korte zakelijke samenvatting van het besprokene tijdens de hoorzitting. Standpunten die al uit de ingediende stukken van de bezwaarschriftprocedure blijken zijn in het verslag niet opgenomen. Als gebruik gemaakt is van een pleitnotitie is deze toegevoegd als bijlage aan dit verslag.

De vergadering wordt door de **voorzitter** geopend. De voorzitter heet iedereen welkom en stelt de commissieleden en de secretaris voor. Daarna legt de voorzitter de procedure en het verloop van de zitting kort uit.

Bezwaarmakers krijgen de gelegenheid om de bezwaren toe te lichten.

De heer Rentmeester voert aan dat zijn cliënten al meer dan 24 jaar woonachtig is op de Weeskinderendijk 207. De aankoop van deze woning is destijds een bewuste keuze geweest. Uit het niets worden zij nu geconfronteerd met het gevestigde voorkeursrecht. De woning is de enige vrijstaande woning in de wijk. Er is daarom sprake van bijzondere omstandigheden. Cliënten worden beperkt in hun privaatrechtelijk eigendomsrecht.

Mevrouw Huiskes voert aan dat zij en haar partner de woning aan de Weeskinderendijk 163 destijds van de gemeente hebben gekocht. Het besluit tot vestiging van voorkeursrecht zorgt voor veel spanning, (financiële) zorgen, stress en heeft grote invloed op hun privéleven. Van participatie is geen sprake geweest. In het ontwerpbestemmingsplan is te zien dat er grotere en duurdere woningen zijn beoogd. Er is geen sprake van intensivering. Er wordt een pleintnota overgelegd (bijgevoegd).

Mevrouw Labruyere, bewoner van Weeskinderendijk 169, bevestigt het pleidooi van mevrouw Huiskes. Zij voert aan dat het gevoel van rust en veiligheid verdwijnt. De onzekerheid over de toekomst neemt toe. Bewoners weten niet waar ze aan toe zijn. Op de website van de gemeente zijn privacy gegevens vermeld. Dit is inmiddels hersteld. De reacties op de ingediende zienswijzen waren triest. Bewoners zijn niet serieus genomen. Het menselijk aspect wordt niet meegenomen in de overwegingen, maar genegeerd.

Verweerder reageert op de standpunten van bezwaarmaker.

De heer Kramer legt de beweegredenen uit om op het betreffende gebied een voorkeursrecht te vestigen. Dit doet hij aan de hand van sheets (bijgevoegd).

De heer Van den Broek legt de juridische procedure uit. De beoogde bestemming is afwijkend van de huidige bestemming en niet agrarisch. De gemeente een discretionaire bevoegdheid om voorkeursrecht toe te passen. Omdat een bestemmingsplan of structuurvisie dit niet mogelijk maakt, doet de gemeente dit op grond van artikel 5 Wvg. Dit is mogelijk omdat er een ontwerpbestemmingsplan ligt, waarin de beoogde bestemming is opgenomen.

De heer Van den Broek en de heer Kramer beantwoorden de vragen van de commissie.

Waarom wordt het voorkeursrecht uitgerekend deze locatie gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt juist op deze locatie gevestigd, om marktpartijen en grondspeculanten voor te zijn. Speculanten zullen de grond willen aankopen om deze vervolgens voor een hogere prijs weer aan de gemeente verkopen.

Er ligt inmiddels een ontwerpbestemmingsplan. Verandert dit de grondslag van het besluit?

Dit is niet het geval. Om op grond van artikel 3 van de Wvg (bestemmingsplan) een voorkeursrecht te kunnen vestigen, dient er sprake te zijn van een vastgesteld bestemmingsplan.

Is de inmiddels in werking getreden Omgevingswet nog van invloed op deze procedure?

In deze situatie niet, omdat het voorkeursrecht al is gevestigd voor 1 januari 2024, dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wat is de huidige stand van zaken m.b.t. het bestemmingsplan?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 31 januari jl. ter inzage gelegen. Nu worden de zienswijze verzameld. De planning is om het bestemmingsplan na de zomerperiode voor te leggen aan de raad.

Komen er inderdaad grotere huizen op de beoogde locatie?

Op de locatie wordt veel meer bouw wordt gerealiseerd (geïntensiveerd), waaronder hoogbouw. Voor de 44 woningen, komen er 295 tot 433 terug.

Bezwaarmakers voeren verder nog aan dat

- er participatietraject is gevolgd;
- nog steeds niet duidelijk is dat er van verdichting sprake is;
- dat een projectontwikkelaar desgewenst ook zou kunnen kiezen voor nieuwbouw;
- onduidelijk is of het vestigen van het voorkeursrecht een verbod op onteigening is;
- de woningen in 2016 reeds als kluswoningen verkocht. De vestiging was niet te voorzien.

De heer Van den Broek en de heer Kramer reageren dat:

- voor de vestiging van voorkeursrecht geen participatietraject is vereist, omdat dit juist het doel van de vestiging kan doorkruisen. De gemeente zet zich wel in om in deze fase de bewoners op de juiste wijze te begeleiden en te informeren;
- de intensivering voor het hele gebied geldt, niet per perceel;
- projectontwikkelaars door nieuwbouw juist kunnen zorgen voor versnippering van het gebied. Dit wil de gemeente voorkomen;
- de gemeente zich op dit moment in de passieve fase bevindt. Bewoners worden niet actief benaderd om de woningen te verkopen. De gemeente is in afwachting van de vaststelling van het bestemmingsplan;
- Door voortschrijdend inzicht wil de gemeente de woningen terugkopen van de bewoners.

De **voorzitter** bepaalt dat er binnen twee weken advies zal worden uitgebracht aan het college en de gemeenteraad, dankt eenieder voor zijn aanwezigheid en sluit de zitting.
Dordrecht, 6 februari 2024

de heer mr. H.T.J.F. Verhappen
voorzitter



mw. M. van Groningen
secretaris