

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 juni 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0084863
Betreft Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het plangebied Spuiboulevard 314-380 te Dordrecht (Crownpoint)

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mark van Oosterhout
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 19 mei 2020 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op de beoogde locatie Spuiboulevard 314-380 (hierna: het plangebied) te Dordrecht;

te concluderen dat er geen planologische grondslag is, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan;

aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30433087-02 en perceelslijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 12 mei 2020;

te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld;

te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;

dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad 'DordtCentraal', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat;

te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

College van B&W ex artikel 6 Wvg

Daarna bestendiging van het besluit door de gemeenteraad ex artikel 5 Wvg binnen 3 maanden na het besluit van het college, dus uiterlijk 14 juli 2020.

Wat is het doel?

Aanleiding

De gemeente is voornemens het plangebied Spuiboulevard 314 – 380 te Dordrecht te transformeren naar wonen. De transformatie is onderdeel van de gehele transformatie van de Spuiboulevard. De huidige bestemming van het plangebied is 'gemengd'. Om het plangebied te transformeren is het noodzakelijk dat de gemeente de regie behoudt. Door het vestigen van een voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wvg, dat binnen drie maanden dient te worden gevolgd door een besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 5 Wvg, wordt de regiefunctie van de gemeente gewaarborgd voor een periode van drie maanden en drie jaar. Binnen die periode dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, waarmee het voorkeursrecht doorloopt gedurende een termijn van tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Om de regie over de transformatie van het perceel te behouden en eventuele ongewenste transacties te voorkomen is het noodzakelijk om het perceel onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen.

Indien de gemeente dit nu niet doet bestaat de reële mogelijkheid dat een derde op korte termijn met een bepaalde verwachting ten aanzien van het perceel, positie inneemt die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van het perceel bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen.

De gemeente is eigenaar van de op de bij dit besluit behorende perceelslijst en kaart vermelde gronden (Bijlagen 1 en 2). De gronden zijn in erfpacht uitgegeven. In de betreffende akte is bepaald dat de erfpachter niet zonder toestemming van de eigenaar (gemeente) de opstallen kan overdragen of toebedelen. De erfpachter kan echter stellen dat de (bloot) eigenaar c.q. de gemeente op onredelijke gronden haar toestemming voor een overdracht (of toebedeling) van het erfpachtrecht weigert en de kantonrechter verzoeken om vervangende toestemming te verlenen. Met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht versterkt de gemeente haar regiefunctie, doordat de erfpachter bij een voorgenomen vervreemding diens erfpachtrecht aan de gemeente dient aan te bieden. Het voorkeursrecht op basis van de Wvg biedt dan ook meer zekerheid dan alleen de privaatrechtelijke afspraak.

Huidig gebruik/toegedachte bestemming

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming en dat de toegedachte bestemming een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen betreft kantoor en parkeren met bijbehorende voorzieningen. Het huidige gebruik past blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Schil', vastgesteld op 27 maart 2012 en onherroepelijk, ook als zodanig binnen de vigerende bestemming 'gemengd-3'. Op basis van de bestemming 'gemengd-3' zijn diverse vormen van gebruik mogelijk, zoals voor:

- wonen;
- detailhandel;
- perifere detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca - 1;
- bedrijf;
- maatschappelijk;
- kantoor;

- atelier;
- cultuur en ontspanning;
- sport;
- openbare parkeergarage;
- parkeren;
- openbare verbinding;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen.

De gemeente wenst het gebruik van het plangebied te intensiveren ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen en de overige op basis van het bestemmingsplan 'Schil' toegestane andere functies niet meer te bestemmen. Voor de transformatie van de gehele Spuiboulevard is een ontwikkelvisie opgesteld, die in 2016 is besproken met de gemeenteraad en in 2017 verder is uitgewerkt. Deze ontwikkelvisie is nu vrijgegeven voor participatie. De gemeente is dan ook voornemens om een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied vast te stellen, reden waarom het vigerende bestemmingsplan niet als vestigingsgrondslag kan dienen.

Voor het plangebied vigeert de Structuurvisie Dordrecht 2040, vastgesteld op 17 december 2013. In de structuurvisie zijn geen aanwijzingen voor de toegedachte bestemming wonen opgenomen.

De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 5 Wvg. In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht 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. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Voorbescherming door burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in de Staatscourant. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege. Burgemeester en wethouders hebben op 19 mei 2020 het besluit op basis van artikel 6 Wvg vastgesteld. Dit besluit is op 20 mei 2020 in de Staatscourant gepubliceerd en op 21 mei 2020 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht dient uiterlijk op 18 augustus 2020 te zijn genomen.

Vestigingsduur en locatie

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

De betreffende percelen zijn gelegen op de locatie 'Crownpoint' plaatselijk bekend als Spuiboulevard 314-380. Dit gebied ligt aan de rand van het oude centrum van Dordrecht. Specifieker aangeduid ten oosten van de Sluisweg, ten zuiden van de Spuiboulevard, ten westen van het Stadskantoor en ten noorden van het Geldelozepad te Dordrecht.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken zakelijke rechten.

De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen, bij voorgenomen vervreemding, eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en - door verwerving van het eigendom op de percelen - zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

Het beoogd effect is het versterken van de gemeentelijke regierol bij de transformatie van het plangebied naar wonen met bijbehorende voorzieningen.

Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Argumenten voor vestiging

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop door een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Geldingsduur

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch van rechtswege verlengd.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen; zij zijn vrij om te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel kan vellen over een reële prijs.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Risico's

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van één of meer marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Als de gronden niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan -indien nodig- tot onteigening worden besloten, mits de gemeente tijdig een bestemmingsplan voor de betreffende percelen heeft vastgesteld.

Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de aangeboden grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat marktpartijen dan vrij zijn om de percelen aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Hoe wordt dit betaald?

Vorbereidingskrediet Spuiboulevard.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan, zoals hierboven reeds is vermeld, betekenen dat het perceel aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Publicaties

De bekendmaking van het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het plaatselijke blad het 'DordtCentraal' en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

De eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen worden, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, schriftelijk over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6, lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, geacht te zijn gericht tegen het te nemen raadsbesluit.

Het ontwerp voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en het plaatselijk blad het 'DordtCentraal', onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat er geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept raadsbesluit aan te passen.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 juni 2020 inzake Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het plangebied Spuiboulevard 314-380 te Dordrecht (Crownpoint);

gelet op Wet voorkeursrecht gemeenten;

b e s l u i t :

kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 19 mei 2020 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op de beoogde locatie Spuiboulevard 314-380 (hierna: het plangebied) te Dordrecht;

te concluderen dat er geen planologische grondslag is, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan;

aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30433087-02 en perceelslijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 12 mei 2020;

te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld;

te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;

dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad 'DordtCentraal', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat;

te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Aldus besloten in de vergadering van

