

Aan
de gemeenteraad

Datum 7 juni 2022
Zaaknummer 2022-0083261
Betreft Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4
Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het
'Maasterras-Weeskinderendijk West' in het plangebied
Weeskinderendijk (Maasterras Dordtse Spoorzone)

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Henk Kranendonk
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 19 april 2022 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op het 'Maasterras-Weeskinderendijk West' in het plangebied Weeskinderendijk (hierna: het plangebied) te Dordrecht;

te concluderen dat de structuurvisie 'Omgevingsvisie Dordrecht 1.0' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd, en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan;

aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en het perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en het perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30455774-02 en perceelslijst met nummer PL-30455774-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en het perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbareregisters van het Kadaster per 11 april 2022;

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

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

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

te concluderen dat 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?

Het college is op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) bevoegd tot het voorlopig aanwijzen van gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd. De raad dient conform artikel 6, lid 1 juncto 4 van de Wvg deze aanwijzing binnen drie maanden na het collegebesluit te bestendigen.

Wat is het doel?

Dordrecht heeft de ambitie om tot 2030 11.000 woningen te realiseren. De in maart 2021 vastgestelde Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone geeft daar grotendeels invulling aan. De gemeente is voornemens het gebied Maasterras te transformeren, waarbij ongeveer 2.000 tot 2.500 woningen beoogd zijn. Om het plangebied Maasterras te transformeren is het noodzakelijk dat de gemeente de regie behoudt en versterkt. Hiervoor is reeds toepassing gegeven aan de Wvg op de woningen aan de Weeskinderendijk 19-99 en op de zgn. Sterovita-locatie. Het onderhavige voorstel betreft de percelen en het perceelsgedeelte ten westen van de woningen en de Sterovita-locatie. Deze locatie 'Weeskinderendijk West' is binnen dit ontwikkelgebied het tweede te ontwikkelen deelgebied. 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 4 Wvg, wordt de regiefunctie van de gemeente gewaarborgd voor een periode van drie maanden en drie jaar. Indien de gemeente nu niet overgaat tot vestiging van het voorkeursrecht bestaat de reële mogelijkheid dat een derde op korte termijn met een bepaalde verwachting ten aanzien van het perceel/de percelen en het perceelsgedeelte, een positie inneemt die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van de gehele locatie bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het plangebied casu quo een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken zakelijke rechten. De eigenaren van de betreffende percelen en het perceelsgedeelte dienen bij voorgenomen vervreemding, de percelen en het perceelsgedeelte eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de herontwikkeling van de betreffende percelen en het perceelsgedeelte en - door verwerving van het eigendom op de percelen en het perceelsgedeelte - 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.

Vestigingslocatie

De betreffende percelen en het perceelsgedeelte zijn gelegen binnen de locatie 'Maasterras-Weeskinderendijk West', onderdeel van de Spoorzone. Specifieker aangeduid als het gebied ten noorden van de Weeskinderendijk Beneden, ten oosten van de Laan der Verenigde Naties, ten zuiden van de Weeskinderendijk en ten westen van de Hugo de Grootlaan en betreft de percelen en het perceelsgedeelte kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K, nummers 3299, 7552 (gedeeltelijk), 8243, 8446, 9120, 9121, 9292, 9293, 9342, 9343, 9344 en 9345.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Vestigingsvereisten

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 en /het perceelgedeelte betreft 'bedrijf en voor een (zeer) klein gedeelte tuin' met bijbehorende voorzieningen. De toegedachte bestemming is 'wonen met bijbehorende voorzieningen', niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Weeskinderendijk/Laan der Verenigde Naties Dordrecht, onherroepelijk (vastgesteld op 25 juni 2013) kent aan de betreffende percelen en /het perceelgedeelte de bestemmingen 'Bedrijf', en 'Gemengd' (de voor deze bestemming aangewezen

gronden zijn bestemd voor detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans, met bijbehorende werkplaatsen, magazijnen en dergelijke, bedrijf, kantoor; openbare dienstverlening en tunnel) en voor een (zeer) klein gedeelte 'Wonen' toe en geeft dus niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer. De gemeente is bezig om een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied voor te bereiden. Het vigerende bestemmingsplan kan derhalve niet dienen als vestigingsgrondslag.

Structuurvisie/omgevingsvisie

Voor het plangebied heeft de structuurvisie 'Omgevingsvisie Dordrecht 1.0' in ontwerp (3 november 2020) ter inzage gelegen en is vastgesteld op 28 april 2021. Deze structuurvisie/omgevingsvisie (hierna: structuurvisie) vigeert voor het plangebied. In deze structuurvisie zijn aanwijzingen voor de toegedachte bestemming wonen met bijbehorende voorzieningen opgenomen. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 4 Wvg.

In artikel 4 Wvg is opgenomen dat in afwijking van artikel 3, eerste lid, voor aanwijzing voorts in aanmerking komen:

a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Voorbescherming door het college

Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6, lid 1 van de Wvg), te rekenen na de datum van het collegebesluit. Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in het digitale Gemeenteblad (te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad>). Binnen deze termijn van drie maanden dient uw raad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

Wij hebben op 19 april 2022 het besluit op basis van artikel 6, lid 1 van de Wvg genomen. Dit besluit is op 20 april 2022 in het digitale Gemeenteblad gepubliceerd en op 21 april 2022 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht dient uiterlijk begin juli 2022 te zijn genomen. De laatst beschikbare raadsvergadering voor deze fatale termijn is 5 juli 2022.

Vestigingsduur en -locatie

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

De percelen en het perceelsgedeelte zijn weergegeven op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening met nummer TK-30455774-02.

Wat zijn per beslipunt 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.

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 en het perceelsgedeelte;
- 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?

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. 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. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat het perceel aan de gemeente te koop wordt aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar/zakelijk gerechtigde, dan volgt sanctie: de grondeigenaar/zakelijk gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om de 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?

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp raadsvoorstel/raadsbesluit, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het 'Maasterras-Weeskinderendijk West' in het plangebied Weeskinderendijk (Maasterras Dordtse Spoorzone) - Collegevoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het 'Maasterras-Weeskinderendijk West' in het plangebied Weeskinderendijk (Maasterras Dordtse Spoorzone) - Collegevoorstel (College van burgemeester en wethouders GDD)

Hoe wordt dit betaald?

Aan het vestigen dan wel bestendigen van een voorkeursrecht zijn geen bijzondere kosten verbonden. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan, zoals hierboven reeds is vermeld, kan betekenen dat de percelen en het perceelsgedeelte aan de gemeente te koop worden aangeboden. Hiervoor is nog geen krediet beschikbaar. Per transactie zal de gemeenteraad worden verzocht krediet beschikbaar te stellen. Tevens is op 12 oktober 2021 door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het ontwikkelgebied Maasterras (als onderdeel van de totale Dordtse Spoorzone). Uit dit krediet worden de overige planontwikkelingskosten gedekt, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een omgevingseffectrapportage en uiteindelijk een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?*Publicaties*

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

Kennisgeving belanghebbenden

De eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen en het perceelsgedeelte 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. De tekst van de kennisgeving aan belanghebbenden is aan dit voorstel toegevoegd.

Inschrijving

Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming*Bezwaar, beroep*

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.

Zienschijzen

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 het digitale Gemeenteblad en het plaatselijk blad 'DordtCentraal', onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienschijzen.

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

Vervolg

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een bestemmingsplan/omgevingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 7 juni 2022 inzake Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het 'Maasterras-Weeskinderendijk West' in het plangebied Weeskinderendijk (Maasterras Dordtse Spoorzone);

gelet op artikel 160, lid 1 onder a van de Gemeentewet;
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 april 2022 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op het 'Maasterras-Weeskinderendijk West' in het plangebied Weeskinderendijk (hierna: het plangebied) te Dordrecht;

te concluderen dat de structuurvisie 'Omgevingsvisie Dordrecht 1.0' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd, en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan;

aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en het perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en het perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30455774-02 en perceelslijst met nummer PL-30455774-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en het perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbareregisters van het Kadaster per 11 april 2022;

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

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

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

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

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. 1. Perceelslijst met nummer PL-30455774-02.docx
2. 2. Kadastrale tekening met nummer TK-30455774-02.pdf
3. 3. Publicatie Gemeentebblad.docx
4. 4. Publicatie plaatselijk blad.docx
5. 5a. Uitgaande brief aan belanghebbenden raadsbesluit.doc
6. 5b. Bijlage brief belanghebbenden.doc
7. 5c. Adreslijst Wvg Dordrecht locatie Maasterras.doc