

Aan
de gemeenteraad

Datum 29 juni 2021
Zaaknummer 2021-0086241
Betreft Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4
Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied
Weeskinderendijk te Dordrecht (Sporzone)

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Anthon Lodewijks
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 18 mei 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op de beoogde locatie Weeskinderendijk (hierna: het plangebied) te Dordrecht;

te concluderen dat de omgevingsvisie 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 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-30443974-02 en perceelslijst met nummer PL-30443974-02, 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, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 3 mei 2021;

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 niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;

dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant, het Gemeenteblad 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?

Besluit van het college van B&W ex artikel 6 Wvg d.d. 18 mei 2021.

Daarna bestendiging van het besluit door de gemeenteraad ex artikel 4 Wvg binnen 3 maanden na het besluit van het college, te weten op 13 juli 2021.

Wat is het doel?

De gemeente is voornemens het plangebied Maasterras, waaronder Weeskinderendijk 19 – 99 te Dordrecht, te transformeren naar wonen met bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling is onderdeel van de transformatie van de gehele Spoorzone. Dordrecht staat voor de opgave om tot 2030 tienduizend extra woningen te bouwen om de regio sociaal-economisch sterker, duurzamer en gezonder te maken. De Dordtse Spoorzone biedt daar volop kansen voor, met capaciteit voor ongeveer 6.000 woningen en 84.000 m2 bruto vloeroppervlak voor andere functies. De huidige bestemming van het plangebied is 'wonen'. Het toekomstig gebruik 'wonen' zal veel intensiever zijn dan het huidig gebruik 'wonen', daar we inzetten op verdichting en zo woningbouw mogelijk gemaakt kan worden met hogere bebouwing dan thans aanwezig is.

Om het plangebied te transformeren is het noodzakelijk dat de gemeente de regie behoudt en versterkt. Tevens wenst de gemeente eventuele ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) te voorkomen. Geruchten daaromtrent doen zich inmiddels te ronde. 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 en worden ongewenste transacties voorkomen.

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, een positie inneemt die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van de percelen 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 dienen hun 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 herontwikkeling 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 (geïntensiveerd) wonen met bijbehorende voorzieningen.

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 betreft wonen met bijbehorende voorzieningen. De toegedachte bestemming is (geïntensiveerd) wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. De intensivering ziet op verdichting op de percelen binnen het plangebied, waardoor woningbouw mogelijk gemaakt wordt met hogere bebouwing dan thans aanwezig is. Hierdoor is er in de onderhavige situatie sprake van vergelijkbaar doch intensiever (en dus afwijkend) gebruik. Daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Bestemmingsplan

Het huidige gebruik past blijkens het bestemmingsplan Weeskinderendijk/Laan der Verenigde Naties Dordrecht, onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25) ook als zodanig binnen de vigerende bestemming 'wonen'.

Het bestemmingsplan geeft echter niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling c.q. intensivering van het huidige gebruik weer en de gemeente is dan ook voornemens 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 1.0 in ontwerp (2020-11-03) ter inzage gelegen en deze is vastgesteld op 28 april 2021. Deze structuurvisie/omgevingsvisie vigeert voor het plangebied. In deze omgevingsvisie 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 van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders kan 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. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 mei 2021 het besluit op basis van artikel 6 Wvg genomen. Dit besluit is op 19 mei 2021 in de Staatscourant gepubliceerd en op 20 mei 2021 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht wordt op 13 juli 2021 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/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

De betreffende percelen zijn gelegen binnen de locatie 'Sporzone' plaatselijk bekend als Weeskinderendijk 19, 21, 27, 29, 33, 41, 43, 51, 61, 67, 81, 95, 97 en 99, te Dordrecht. Aangeduid als het gebied ten oosten van de Hugo de Grootlaan, ten noorden van de Weeskinderendijk Boven, ten westen van de Vlietweg en ten zuiden van de Korte Parallelweg te Dordrecht.

Wat zijn per besispunt 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;
- 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 van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

Het is 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.

Om speculaties op de onroerend goed markt te voorkomen worden op het voorstel en de bijlagen geheimhouding opgelegd tot het moment van publicatie. De belangen van de gemeente tot

geheimhouding en ongewenste speculatie ten aanzien van de op de perceelslijst vermelde percelen wegen zwaarder dan openbaarheid van het besluit tot die tijd.

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 plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone/Maasterras) - Collegevoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone/Maasterras) - Collegevoorstel, zaaknummer 2021-0065724.

Hoe wordt dit betaald?

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat een perceel/percelen 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). Zolang geen voorbereidingskrediet is aangevraagd en geen GREX is vastgesteld zal een eventuele verwerving anders bekostigd moeten worden. Op basis van taxatie zal een college- en raadsvoorstel worden opgesteld waarin om dit krediet wordt gevraagd.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Publicaties

De bekendmaking van het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en het plaatselijke blad 'DordtCentraal' en voorts op de gebruikelijke wijze. Voor de tekst van de publicaties in de Staatscourant, het Gemeenteblad en Dordtcentraal wordt verwezen naar [Bijlage 3a](#), [Bijlage 3b](#) en [Bijlage 4](#) bij dit voorstel.

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. Voor de tekst van de kennisgeving aan de belanghebbenden wordt verwezen naar [Bijlage 5](#) bij dit voorstel.

Inschrijving van het voorkeursrecht

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

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 'DordtCentraal', onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

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

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2021 inzake Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone);

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);

b e s l u i t :

kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 18 mei 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op de beoogde locatie Weeskinderendijk (hierna: het plangebied) te Dordrecht;

te concluderen dat de omgevingsvisie 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 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-30443974-02 en perceelslijst met nummer PL-30443974-02, 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, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 3 mei 2021;

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 niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;

dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant, het Gemeenteblad 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

Bijlagen

1. 1. Perceelslijst met nummer PL-30443974-02.docx
2. 2. Kadastrale tekening met nummer TK-30443974-02.pdf
3. 3b. Publicatie Gemeenteblad.docx
4. 4. Publicatie plaatselijk blad DordtCentraal.docx
5. 5a. Brief belanghebbenden gemeentepapier.doc
6. 5b. Bijlage brief belanghebbenden.doc
7. 3a. Publicatie Staatscourant.docx