

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer <.....>
Betreft Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet).

Vergadering van 19 december 2023

Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht

Kernteam/Opgave: Opgaven – Bouwende stad

Auteur: Monique Pronk

E-mail: m.pronk@dordrecht.nl

Verantwoordelijke: G. Smid

Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de raad voor te stellen

1. kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 24 oktober 2023 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet);
2. te concluderen dat thans geen planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikelen 2 en 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
3. aan te wijzen op basis van artikelen 2 en 5 Wvg voor de duur van drie jaren als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, het perceel, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30405174-02 en perceelslijst met nummer PL-30405174-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van het in de aanwijzing opgenomen perceel, de 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 11 oktober 2023;
4. te concluderen dat het perceel niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken is geweest;
5. te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld;
6. 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, lid 1 Wvg ontstaat;
7. *te concluderen dat wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/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 gemeenteraad dient conform artikel 6, lid 1 juncto artikelen 2 en 5 van de Wvg deze aanwijzing binnen drie maanden na het collegebesluit te bestendigen.

Wat is het doel?

Aan de Troelstraweg 197-199 (verder: 'locatie' of 'plangebied') te Dordrecht ligt de Meubeloutlet. De Meubeloutlet ligt ten noorden van het plangebied Crabbehof West.

In 2022 heeft de eigenaar van de outlet aangegeven te willen stoppen met de bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheden te willen onderzoeken om woningbouw op deze locatie te realiseren. Hiertoe is een samenwerking gezocht met een ontwikkelaar. De rol van de gemeente was faciliterend en de gemeente heeft voor een mogelijke herontwikkeling gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld, zodat het aansluit op de omliggende ontwikkelingen.

In Crabbehof West wordt door de gemeente samen met Trivire gewerkt aan een verbetering van de leefbaarheid. Dit is vastgelegd in het op 16 mei 2023 door uw raad vastgestelde ontwikkelkader Crabbehof. Qua ligging heeft de Meubeloutlet een sleutelpositie naar de wijk en de Zuidendijk. Deze locatie kan ingezet worden als aanjager van de ontwikkeling van Crabbehof West. Daarbij kan de herontwikkeling van deze locatie een bijdrage leveren aan het verminderen van de woningnood en diversiteit in het woningaanbod.

Gezien de wens tot ontwikkeling van Crabbehof West en het gegeven dat de ontwikkelaar tot op heden geen plan heeft gepresenteerd, passend binnen voornoemde randvoorwaarden, wenst de gemeente van een faciliterende rol over te gaan op een actieve rol.

Om het gemeentelijk ambitieniveau op de locatie te behalen, de doelstellingen uit het ontwikkelkader Crabbehof te behalen en de ontwikkeling in Crabbehof west vorm te geven, is het voorstel om zelf de regie nemen. Door hier in te zetten op een actief grondbeleid en verwervingsinstrumenten toe te passen kan de gemeente als aanjager dienen voor de ambitie die de gemeente heeft ten aanzien van de bouw van woningen op de betreffende locatie. Ook kan de grondpositie bijdragen aan realisatie van de doelstellingen in het ontwikkelkader Crabbehof. Als eerste doelstelling is daarin geformuleerd bijdragen aan de wooncrisis door een toename in woningaanbod.

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 artikelen 2 en 5 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 deze locatie een positie inneemt, die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van de 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 het in het besluit betrokken perceel.

De eigenaar dient zijn eigendom op het perceel, 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 wonen met bijbehorende voorzieningen.

Vestigingslocatie

De locatie is gesitueerd aan de westkant van Crabbehof, tegen de Zuidendijk, gelegen aan de Troelstraweg 197-199.

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 huidig gebruik van de locatie is conform het vigerende bestemmingsplan (zie hierna) is bedrijfsmatig. Feitelijk is ter plaatse een Meubeloutlet met bijbehorende voorzieningen gevestigd. De toegedachte bestemming is wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. De huidige opstallen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven', vastgesteld op 14 oktober 2014. Op basis van het bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Bedrijf'. De toegedachte woonbestemming kan op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan geeft dus niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer en de gemeente is dan ook voornemens om een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan voor het plangebied voor te bereiden. Het vigerende bestemmingsplan kan derhalve niet dienen als vestigingsgrondslag.

Structuurvisie/omgevingsvisie

Verder vigeert er voor de locatie een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), genaamd 'Omgevingsvisie Dordrecht 1.0', vastgesteld op 28 april 2021. In de structuurvisie zijn geen aanwijzingen voor de toegedachte bestemming c.q. de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de locatie opgenomen.

Planologisch voornemen

In de Wijkvisie Crabbehof (2012) is de gehele strook waarvan de Meubeloutlet onderdeel is, aangewezen voor transformatie naar wonen in een middel- tot hogere segment. Het toevoegen van woningen past binnen de visie. Deze Wijkvisie is herijkt en de uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in het op 16 mei 2023 door de raad vastgestelde ontwikkelkader Crabbehof.

De grondslag voor vestiging van een voorkeursrecht door de raad wordt daarom gevormd door artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten. In artikel 2 Wvg is opgenomen dat de gemeenteraad gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging in aanmerking komen 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. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie of omgevingsvisie.

Wat zijn per beslispunt 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 eigenaar wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hem in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaar 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 eigenaar van een aangewezen perceel;
- 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;
- de eigenaar niet wordt verplicht om zijn eigendom te verkopen; hij is vrij om te bepalen of, en wanneer hij tot verkoop wenst over te gaan;
- de eigenaar, wanneer hij in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen hij verkoopt 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 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, dan volgt sanctie: de grondeigenaar/ 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 en ontwerp-raadsbesluit, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet) (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, betekenen dat het perceel aan de gemeente te koop worden aangeboden. Hiervoor is nog geen krediet beschikbaar. Indien een transactie tot stand komt, zal de gemeenteraad worden verzocht krediet beschikbaar te stellen.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Publicaties

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

Kennisgeving belanghebbende

De eigenaar van het in het besluit betrokken perceel wordt, 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 belanghebbende is aan dit voorstel toegevoegd.

Inschrijving

Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeentebblad 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.

Zienswijzen

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 Gemeentebblad en het plaatselijk blad 'DordtCentraal', onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/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 structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Secretaris

burgemeester

Bijlagen

1. Perceelslijst;
2. Kadastrale tekening;
3. Kopie publicatie in het Gemeenteblad;
4. Kopie publicatie in het plaatselijk blad;
5. Brieven aan belanghebbenden.

De GEMEENTERAAD DORDRECHT van de gemeente DORDRECHT;

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van <.....> inzake Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet).

gelet op artikel 160, lid 1 onder a van de Gemeentewet

gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten;

Raadsbesluit

1. kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 24 oktober 2023 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet);
2. te concluderen dat thans geen planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikelen 2 en 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
3. aan te wijzen op basis van artikelen 2 en 5 Wvg voor de duur van drie jaren als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, het perceel, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30405174-02 en perceelslijst met nummer PL-30405174-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van het in de aanwijzing opgenomen perceel, de 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 11 oktober 2023;
4. te concluderen dat het perceel niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken is geweest;
5. te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld;
6. 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, lid 1 Wvg ontstaat;
7. *te concluderen dat wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.*

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 19 december 2023.

Burgemeester,

Raadsgriffier,