Verweerschrift

Bezwaar tegen voorlopig besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht Gemeente m.b.t. de percelen Kastanjelaan 20 en 20A te Duiven

In de procedure met zaaknummer Z/23/111471 maakt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven (hierna: het college) de reactie kenbaar op het bezwaarschrift dat de Autobedrijf [redacted] Duiven BV en [redacted] [redacted] (hierna: bezwaarmaker) heeft ingediend. Het bezwaar richt zich tegen de besluiten van het college van Burgemeester en Wethouders van 9 en 10 mei tot voorlopige aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341. Ingevolge artikel 6 lid 3 wordt dit bezwaar geacht mede gericht te zijn tegen het besluit van 11 juli 2023 (hierna: het bestreden besluit) inhoudende de aanwijzing: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven maken ingevolge artikel 7 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend, dat de gemeenteraad van Duiven op dinsdag 11 juli heeft besloten om diverse percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341 aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Achtergrond

Op 20 juni 2023 ontving de gemeenteraad het bezwaar tegen het voorlopig besluit in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten m.b.t. de percelen Kastanjelaan 20 en 20a te Duiven. In dit schrijven verzocht bezwaarmaker de gemeenteraad geen goedkeuring te verlenen aan het college van B&W om op de eigendommen van bezwaarmakers de Wet Voorkeursrecht Gemeenten te vestigen en het college van B &W op te dragen om eerst goed en gedegen onderzoek te doen naar de beoogde woningbouwlocaties en te laten onderzoeken welke schade zij toebrengen door hun besluit/besluiten voor Autobedrijf [redacted] Duiven BV en de andere gevestigden c.q. de eigenaren van het benzinestation en autobedrijf met dienstwoning.

De eigenaren hebben tijdens een kennismakingsgesprek met de gemeente aangegeven in gesprek te zijn met een potentiële koper voor de percelen inclusief opstallen, deze gesprekken bevinden zich volgens de eigenaren in een vergevorderd stadium. Dit betekent dat de eigenaren voornemens zijn de gronden te verkopen. Gezien de locatie van de gronden, rechtstreeks gelegen aan de locatie aan de Goudenregenstraat 1, de mogelijkheid geeft tot het vergroten van het plangebied voor de woningbouwontwikkeling en daarmee ook de mogelijkheid tot het toevoegen van extra woningen in de gemeente Duiven, is het wenselijk om als gemeente deze gronden in eigendom te verkrijgen. Om te voorkomen dat over de verkoop van deze percelen afspraken kunnen worden gemaakt met een andere partij was het advies aan de gemeenteraad om alle zeven de percelen aan te wijzen in het kader van de Wvg op basis van artikel 6 Wvg. Door op deze percelen de Wvg van toepassing te verklaren kan de gemeente besluiten om op het moment dat de eigenaren deze percelen willen verkopen de regie te pakken voor de ontwikkeling van deze gronden.

Bezwaargronden (samengevat)

Samengevat voert bezwaarmaker in zijn bezwaarschrift de volgende gronden aan:

- Het principe akkoord voor de verkoop van het autobedrijf met dienstwoning en benzineverkooppunt gevestigd aan de Kastanjelaan 20 en 20a te Duiven geen doorgang kan vinden. Dit door het opgelegde voorkeursrecht, gelijk aan art. 6 Wvg van de gemeente Duiven;
- De blokkering voor de doorlevering van het onroerend goed van [redacted] aan haar zonen J. en [redacted]
- Door het onzorgvuldig handelen, niet handelend in het algemeen belang van de gemeente Duiven leiden de bezwaarmakers financiële schade. Het verstekken van onvolledige, onjuiste informatie van de gemeente Duiven aan de bewoners van de gemeente Duiven;
- Het ontbreken van concrete plannen van woningbouw, oftewel het ontbreken van een planologische grondslag met schets en/of ontwerpplannen voor de locatie waaraan woonbestemming is toebedacht. En het ontbreken van onderzoek naar bouwmogelijkheden van woningen met een autobedrijf met actief benzinestation;
- Dat de gemeente Duiven zonder gedegen onderzoek, plan en/of onjuiste aannames tot de conclusie is gekomen dat het algemeen belang voor het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder weegt dan het individuele belang. Daarbij is door de gemeente Duiven verzuimd een zorgvuldige belangenafweging van bezwaarmakers en zakelijk gerechtigde in de besluitvorming te betrekken;
- Het ontbreken van een gedegen juiste financiële onderbouwing van de gemeente Duiven;
- Het onrechtmatig handelen door de gemeente Duiven, door o.a. het niet open en oprecht communiceren naar de bezwaarmakers, waardoor het vertrouwen in de overheid is beschadigd.

Reactie op de bezwaargronden

Ad 1. Blokkade overdracht autobedrijf met benzinestation en dienstwoning

Voor het vestigen van het voorkeursrecht, hebben wij de openbare registers geraadpleegd. Als er sprake was geweest van een koopovereenkomst met een koper, dan had de eigenaar deze afspraken kunnen vastleggen en inschrijven in openbare registers. Dit was echter niet het geval.
Overigens is het inschrijven in de registers geen verplichting. Maar omdat er geen koopovereenkomst staat ingeschreven is er ook geen bescherming, voor bijvoorbeeld het vestigen van een voorkeursrecht door de gemeente. Daarnaast kan het in deze ook zijn dat het er nog geen koopovereenkomst was gesloten, immers er wordt gesproken over een potentiële koper. De gemeente is ook niet bekend en of bekend geworden n.a.v. het bezwaar in welk stadium de gesprekken tussen de eigenaren en de potentiële koper onderhandelingen zijn. Ook heeft De Witte geen documenten overlegd waaruit volgt dat er sprake is van een afdwingbare verplichting jegens een andere koper.

De doorlevering van [redacted] aan haar zonen, J. en [redacted] kan in tegenstelling tot hetgeen in het bezwaar vermeld staat, wel degelijk gerealiseerd worden. De Wet Voorkeursrecht kent hiervoor een bescherming. De gemeente hoeft niet in de gelegenheid te zijn gesteld het betreffende goed te verkrijgen, indien de vervreemding aan bloed- en aanverwanten in de rechte of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind plaats vindt. Zie art. 10 lid 2 sub a Wvg.

Ad 2. Schade als gevolg van plotselinge aanwijzing voorkeursrecht gemeente locatie Kastanjelaan 20 en 20a te Duiven

De Witte rentmeesters stelt namens [redacted] en Autobedrijf [redacted] Duiven BV dat zij financieel worden benadeeld, maar onderbouwt dit verder niet.

Het college wil daarnaast opmerken dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- 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 beperktgerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij 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, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

Ad 3. Onvolledige informatie verstrekt aan bewoners gemeente Duiven

De heren [redacted] hebben in hun gesprek met de gemeente bij de twee ambtenaren aangegeven ook aan de gemeente te willen verkopen “als de gemeenteraad nog ergens een zak geld heeft liggen”. Beide ambtenaren kunnen deze uitspraak bevestigen. Het college stelt zich daarom op het standpunt dat inwoners geen onjuiste informatie hebben ontvangen.

Ad 4. Geen concrete plannen voor woningbouw

Aan het begin van dit kalenderjaar is een projectgroep binnen 1Stroom gestart met het project om de locatie aan de Goudenregenstraat 1 (basisschool De Droomgaard) te ontwikkelen. Één van de eerste stappen in dit proces was een kennismakingsgesprek met de eigenaar van de Kastanjelaan 20 en 20a om de komende ontwikkelingen te bespreken. Dat gesprek leidde al vroeg in het proces, dus nog voordat plannen concreter worden, tot een keuze voor de gemeente; namelijk om wel of geen Voorkeursrecht toe te passen. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente nog niet concreet bezig was met het ontwikkelen van de betreffende locatie.

Ad 5. Belangenafweging

De Wvg vereist niet dat er op voorhand een uitvoerige individuele afweging plaatsvindt. Persoonlijke omstandigheden kunnen worden aangebracht in de onderhandelingsfase. Nuances kunnen worden opgenomen in de vervreemdingsvoorwaarden. Daarbij dient het algemene belang van inwoners en de buurt afgewogen te worden tegen het belang dat de huidige eigenaren hebben met de verkoop. We hebben ook meegewogen dat het autobedrijf al is gesloten, de medewerker(s) met pensioen zijn en de huidige eigenaren ook met pensioen willen en dat de eigenaren hebben aangegeven dat gesprekken met ontwikkelaars niets hebben opgeleverd. Niet is vastgesteld dat verkoop aan de gemeente per definitie nadeliger zou uitvallen voor de eigenaren dan wanneer zij verkocht zouden hebben aan een andere koper. Bovendien dient de eerste stap, namelijk het in onderhandeling treden en het noemen van de voorwaarden, nog door de eigenaren gezet te worden. Mochten de gemeente en de eigenaren er niet uitkomen in de onderhandelingen, biedt artikel 15 Wvg voldoende bescherming voor de eigenaren als vervreemder.

De aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Als de eigenaar de gronden aan de gemeente wil verkopen, dan is de eigenaar binnen de wet beschermd zodat eigenaar en gemeente tot een eerlijke verkoopprijs komen zoals eerder beschreven.

De gemeente heeft afgewogen of het wenselijk is een tankstation en autogarage met een woonwijk te combineren. De huidige situatie is historisch zo gegroeid, maar zou bij nieuwe ontwikkelsituaties niet snel weer ontstaan. Omdat de eigenaar in gesprek met de gemeente aangaf bereid is te verkopen doet zich nu de situatie voor dat én de gemeente op naastgelegen perceel wil ontwikkelen én de eigenaar wil verkopen waardoor de bedrijfsactiviteiten zouden kunnen stoppen. Bij verkoop met de huidige bedrijfsactiviteiten blijft de huidige situatie bestaan, maar dan met een andere eigenaar. Door het voorkeursrecht toe te passen ontstaat een situatie waarmee voor huidige en toekomstige bewoners een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden.

Het beoogd effect is om als gemeente een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken ten opzichte van de huidige situatie. Door het mogelijk verdwijnen van het autobedrijf en het tankstation op de aangewezen gronden, en daar ook woningen te ontwikkelen, wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen vergroot. Zij wonen daarmee niet meer rechtstreeks naast een tankstation/autobedrijf, maar naast enkele nieuwbouwwoningen.

Ad 6. Gebrekkige financiële onderbouwing

De Wvg kent geen verplichting om financieel onderzoek te doen voordat de gemeenteraad een besluit neemt om gronden onder de Wvg aan te wijzen. Het college heeft de situatie voor de gemeenteraad in beeld gebracht en om een besluit gevraagd. Omdat de mogelijkheid van een snelle verkoop van de eigenaar aan een derde partij als reëel werd ingeschat heeft het situatieonderzoek, dat ook uit een financiële component bestaat, niet openbaar plaatsgevonden. In het raadsvoorstel is daarom het volgende opgenomen: In de financiële paragraaf in dit voorstel worden de financiële gevolgen voor de eventuele aankoop geschetst. Deze zijn echter nog sterk afhankelijke van diverse factoren

waardoor nu geen helder beeld te schetsen is over deze gevolgen. Zo zijn de huidige berekeningen gebaseerd op een woningbouwprogramma van 36 woningen voor het totale plangebied (Goudenregenstraat 1 + aangewezen percelen) in de prijsklasse tussen € 295.000,- en 388.000. Echter indien het aantal woningen wijzigt door het laten intekenen door een stedenbouwkundige of wanneer het woningbouwprogramma wijzigt om aan te sluiten op het programma uit de woondeal 2.0 heeft dit financiële consequenties.

Ad 7. Participate en communicatie

Op 13 april vond een kennismakingsgesprek met de heren [redacted] plaats. Naar aanleiding daarvan is een vervolggesprek gepland. Tussentijds heeft het college besloten Wvg toe te passen. [redacted] is daar op 9 mei (dag besluit college) direct telefonisch over geïnformeerd. Op 11 mei vond een tweede gesprek plaats met de heren [redacted] waarbij het besluit van het college mondeling is toegelicht. Op 11 mei is ook de brief met informatie over het besluit naar de heren [redacted] en omwonenden gestuurd. Het college is van mening dat de eigenaren tijdig zijn geïnformeerd over het besluit van het college. Na besluit van het college zijn de eigenaren actief uitgenodigd om deel te nemen aan de ronde tafel op 15 juni en 4 juli waar inwoners met raadsleden kunnen spreken over het onderwerp voordat besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvindt en heeft de wethouder de eigenaren uitgenodigd voor een gesprek. De eigenaren zijn niet op deze uitnodigingen ingegaan.

Conclusie

Vooralsnog zien we op basis van het bezwaar, geen reden om het Voorkeursrecht op de percelen gelegen aan de Kastanjelaan 20 en 20A te Duiven op te heffen. Wel willen wij u in de gelegenheid stellen om cliënten ambtelijk te horen.

Er is namelijk in de raadsverordening geen mandaat gegeven voor het horen door een bezwarencommissie.