Bijlage behorende bij BZW.1.23.0097.01

Hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften, Algemene Kamer op 8 mei 2023.

Aanwezig:

[redacted]	reclamant
de heer mr. J.H. Jonker	verweerder
mevrouw R. Keijzer	verweerder

De commissie

de heer drs. H. Schukking	voorzitter
de heer mr. H.J. Bos	lid
mevrouw mr. S. Kuypers	lid
mevrouw S. Bloemhof-van der Wal	secretaris

Verslag van de hoorzitting (samenvatting)

De voorzitter opent de hoorzitting met een woord van welkom, stelt de aanwezigen aan elkaar voor, en geeft een uiteenzetting van de te volgen procedure. *De voorzitter* geeft het woord aan [redacted]

[redacted] vertelt dat zijn panden zijn gelegen aan de Snekertrekweg [redacted] in Leeuwarden, dichtbij de rotonde aan de Marshallweg. Hij geeft aan dat hij het akelig vindt dat zijn percelen zijn aangewezen als gronden waarop op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) een voorkeursrecht is gevestigd. Hij legt uit dat hij heeft begrepen dat het terrein van Brada voor de eerste tien jaar als noodopvang zal worden ingericht met de mogelijkheid tot verlenging. [redacted] geeft aan dat het dan nog wel even duurt voordat het Spoordok gebied zich kan ontwikkelen. Hij is van mening dat er nu dan ook nog geen aanwijzing op grond van de Wvg hoeft plaats te vinden.

Hij geeft aan dat hij heeft begrepen dat de gemeente de Snekertrekweg (vanaf de rotonde) tot aan de Heliconweg af wil gaan sluiten voor autoverkeer. Dit betekent dat de kleine bedrijvigheid in deze straat minder goed bereikbaar wordt. Hij vindt dit een slecht plan.

De toekomstige bestemming zal volgens [redacted] bestaan uit wonen en kleine bedrijvigheid. [redacted] legt uit dat dit ook in zijn gebouw plaatsvindt.

[redacted] vindt dat er sprake is van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel. Voor de gebouwen van Vitens en Zandleven is geen aanwijzing op grond van de Wvg van toepassing. Hij vertelt dat zijn gebouwen ook in het bezit zijn van een energielabel en zonnepanelen. Hij heeft veel geld geïnvesteerd in de gebouwen ten aanzien van duurzaamheid. Hij zou graag meer zonnepanelen willen plaatsen, maar gelet op aanwijzing in het kader van de Wvg vraagt hij zich af of hij deze investeringen wel moet doen. Volgens [redacted] wordt hij belemmerd in zijn werkzaamheden.

Hij vertelt dat hij samen met zijn zoon, die een bouwbedrijf heeft, 10 jaar terug nog een miljoen euro in het gebouw heeft geïnvesteerd. Hij begrijpt niet dat de gemeente het gebouw plat wil gooien. Het gebouw kan nog jaren mee.

Volgens [redacted] duurt het nog jaren voordat er ontwikkeld kan worden aan de Snekertrekweg. Hij snapt niet waarom zijn gronden nu al worden aangewezen op grond van de Wvg.

Hij vindt de aanwijzing een blokkering van het vrije ondernemingschap.

[redacted] overlegt zijn schriftelijke bijdrage aan de secretaris.

De voorzitter vertelt dat inmiddels de gemeenteraad een defintief besluit heeft genomen inzake het voorkeursrecht. Dit betekent dat het bezwaarschrift van [redacted] wordt aangemerkt als

een bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad tot (definitieve aanwijzing). De raad beslist op het bezwaarschrift. [redacted] geeft aan dat hij bezwaar heeft gemaakt bij het college. *De voorzitter* legt uit dat de gemeenteraad in verband met de defintieve aanwijzing nu bevoegd gezag geworden is.

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer vertelt dat [redacted] duidelijk aangeeft dat hij in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Ze legt uit dat er op dit moment wordt gewerkt aan een gebiedsontwikkeling. Deze gebiedsontwikkeling zal gefaseerd het gebied tot ontwikkeling brengen. De eerste stappen die gezet moeten worden bestaan uit het maken van afspraken met partijen en eigenaren, maar ook de stap om op bepaalde gronden een voorkeursrecht te vestigen. De 10 jaar die [redacted] noemt die hoort volgens mevrouw Keijzer bij de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers. Hiervoor worden tijdelijke gebouwen (flexwoningen) neergezet. Hier worden afspraken met de eigenaren over gemaakt. Er is nog niets bekend over een verlenging van deze 10 jaar.
Hoofdzaak is dat de gebiedsontwikkeling vorm wordt gegeven, dit is een langdurig project.

Mevrouw Keijzer legt uit dat een voorkeursrecht wordt gevestigd voor 3 jaar. In deze 3 jaar is er tijd om afspraken te maken en wordt er toegewerkt naar een ruimtelijk plan. Dit traject is gestart in 2020 met alle eigenaren. Een voorkeursrecht vestigen is noodzakelijk om met alle eigenaren afspraken te maken. Het geeft de gemeente de mogelijkheid om een betere positie op de grondmarkt te verkrijgen. Als de gemeente de eigenaren de vrije hand geven dan is de kans groot dat er prijsopdrijving plaatsvindt en de gebiedsontwikkeling duurder wordt. De algemene voorzieningen en de investeringen in de openbare ruimte komen hierdoor onder druk te staan. Mevrouw Keijzer geeft aan dat het een heel duidelijk argument van de gemeente is om een voorkeursrecht te vestigen.

De verschillende functies in de gebouwen van [redacted] zijn volgens mevrouw Keijzer passend in toekomstig Spoordok, maar niet in dezelfde gebouwen. Het wordt een gemengd gebied waar ruimte is voor werken, wonen, recreëren, horeca etc. Mevrouw Keijzer legt uit dat door het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden van [redacted] verplicht is bij eventuele verkoop het als eerste aan te bieden aan de gemeente. Er is geen sprake van dwingende verkoop of bevriezing van het ondernemerschap. [redacted] kan zijn bedrijvigheid voortzetten. Dit geldt overigens niet alleen voor [redacted], maar voor alle eigenaren in dit gebied.

De gemeente heeft bewust gekozen om de bedrijven van Vitens en Zandleven buiten de ontwikkeling te houden. De werkgelegenheid willen zij graag voortzetten op dit terrein. Mevrouw Keijzer legt uit dat je deze bedrijven niet makkelijk hebt verhuisd en het bijt niet in de gebiedsontwikkeling.

De heer Bos vraagt zich af hoe het gaat als er tussen de gemeente en [redacted] geen overeenstemming kan worden bereikt over de vraagprijs. Hij vraagt aan mevrouw Keijzer of [redacted] het dan aan iemand anders mag verkopen. Mevrouw Keijzer legt uit dat de afspraak is dat je met elkaar in gesprek gaat er drie taxaties mogen worden uitgevoerd op grond van de Wvg. De heer Bos vraagt aan mevrouw Keijzer hoe het gaat als iemand anders dan de gemeente een hogere bieding doet en het graag wil kopen. Mevrouw Keijzer antwoordt dat dit niet toegestaan is.

De voorzitter voegt toe dat de rechtbank dan moet worden ingeschakeld.

De heer Jonker legt uit dat het begint bij de aanbieding van de [redacted]. Als er geen aanbieding wordt gedaan komt er ook geen onderhandeling. Als [redacted] bereid is om tot verkoop over te gaan zal hier over onderhandeld worden. Partijen kunnen de rechtbank verzoeken om een onafhankelijke deskundige te benoemen die vervolgens tot een prijsbepaling komt.

De heer Bos vraagt of [redacted] vrij is om het ander te verkopen als de prijs hem niet bevalt.

De heer Jonker antwoordt dat wanneer het college besluit om niet op de prijsbepaling in te gaan het drie jaar vrij is. Op het moment dat er uit de onderhandelingen een prijsbepaling volgt dan maakt dit onderdeel uit van de aanbieding.

Voor de gemeente en de eigenaren is van het belang om met elkaar afspraken te maken. Op het moment dat er panden of gronden worden verkocht dan is dat tegen een markwaarde of een nette taxatiewaarde.

De voorzitter geeft aan dat hij begrijpt dat het voorkeursrecht na drie jaar komt te vervallen. Hij vraagt zich af wat er na deze drie jaar gebeurt.

Mevrouw Keijzer antwoordt dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd voor een periode van drie jaar. Deze termijn kan eenmaal verlengd worden met drie jaar. Er geldt dus een maximale termijn van 6 jaar. Het is de bedoeling dat deze tijd wordt gebruikt om toe te werken naar een ruimtelijk plan waar de toekomstige situatie in wordt vastgelegd. Een voorkeursrecht vestigen is dan niet meer nodig, omdat dit in het ruimtelijk plan is geregeld.

De heer Bos vraagt zich af hoe het komt als de zoon van [redacted] het erft. Mevrouw Keijzer geeft aan dat dit er buiten staat.

De voorzitter vraagt aan [redacted] waarom hij van mening is dat hij zijn bedrijf niet verder kan ontwikkelen.

[redacted] antwoordt dat hij wordt beperkt in het ontwikkelen en up tot date houden van zijn gebouwen. Hij vertelt dat ze van plan waren om meer zonnepanelen plaatsen en laadpalen te plaatsen, maar omdat het voorkeursrecht op de gronden is gevestigd wil hij hier geen geld meer aan uitgeven. Je krijgt nu verpaupering van het gebouw. Twee jaar terug is in het gebouw een nieuwe CV ketel aangebracht. Dit heeft te lang op zich laten wachten. [redacted] vertelt dat ze direct een brief kregen van de gemeente. Er was geen souplesse mogelijk. Dit was een akelige periode. Hij geeft aan dat hij en zijn vrouw door deze situatie gezondheidsklachten hebben gehad. Hij wil niet onder zware druk leven.

De voorzitter vraagt aan [redacted] of dit zijn houding ten opzichte van de gemeente heeft bepaald. [redacted] antwoordt dat door het vestigen van een voorkeursrecht er weer een bepaalde druk wordt opgelegd. Hij is van mening dat zijn gronden prima buiten het plan gehouden kunnen worden, het ligt aan de rand en niet zoals mevrouw Keijzer aangeeft temidden van het plan. Volgens [redacted] is het vestigen van een voorkeursrecht niet bedoeld voor goed ontwikkelde gebouwen.

Mevrouw Kuypers vraagt aan [redacted] of hij geen vertrouwen heeft in de taxatie die zal plaatsvinden op het moment dat tot verkoop wordt overgegaan.

[redacted] antwoordt dat hij inderdaad geen vertrouwen heeft. De gemeente heeft een taxatierapport laten maken. In het rapport wordt niets gezegd over zonnepanelen.

Mevrouw Kuypers geeft aan dat [redacted] ook een taxatierapport aan de gemeente mag aanbieden.

De voorzitter vraagt of het actueel is om een taxatie uit te laten voeren door een particulier bedrijf als er nog geen concrete ideeën zijn om tot verkoop over te gaan.

Mevrouw Keijzer antwoordt dat ze in gesprek zijn met [redacted], omdat hij heeft aangegeven dat hij over wil gaan tot verkoop van zijn pand. Er is een traject gestart wat betreft taxatie.
De gemeente heeft een taxateur uitgekozen en er is een taxatie uitgevoerd. [redacted] heeft aangegeven dat hij het niet met deze taxatie eens is. Mevrouw Keijzer geeft aan dat [redacted] aan zet is om een tweede taxatie uit te laten voeren. Dit is een traject wat parallel aan dit bezwaar loopt. Ze geeft aan dat dit de werkwijze is die de gemeente wil doorlopen en graag de gronden van [redacted] zou willen verwerven.

[redacted] geeft aan dat hij niet graag afstand wil nemen van het gebouw, hij zou het graag in de familie willen houden, maar hij vertelt dat hij met deze druk niet kan leven.

De voorzitter vraagt of hij de beslissing om tot verkoop over te gaan na die tijd heeft genomen. [redacted] antwoordt dat hij zich wat gedwongen voelt.

De heer Bos vraagt of er nog meer eigenaren een bezwaarschrift hebben ingediend.

De heer Jonker antwoordt dat de termijn nog niet is verstreken. Tot nu toe is het niet bekend dat er nog meer bezwaren zijn binnengekomen.

De voorzitter constateert dat niemand nog iets heeft toe te voegen en sluit de zitting.

de voorzitter,



de secretaris,

