

De raad van de gemeente Duiven

Koning Willem Alexanderplein 1

postbus 6, 6920 AA Duiven

gemeente@duiven.nl

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

Geachte raad,

Namens [REDACTED], gevestigd aan de Kastanjelaan 20, 6921 ES te Duiven en mevrouw [REDACTED], woonachtig aan [REDACTED], alsmede namens de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] beide woonachtig te Duiven, teken ik bezwaar aan tegen het (voorlopige) besluit c.q. besluiten om in het kader van de Wet voorkeursrecht Gemeente op de kadastrale percelen Gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341 een voorkeursrecht van koop voor de Gemeente Duiven te vestigen.

Het college van B. en W. van de gemeente Duiven hebben op **9 en 10 mei 2023** een tweetal besluiten genomen om vermeldde percelen aan te wijzen in het kader van de wet voorkeursrecht gemeente, van de aangewezen percelen inclusief de eigendommen met het benzinestation, en de daarbij behorende werkplaats, autogarage en dienstwoning, gelegen aan de Kastanjelaan 20 en 20A. In haar besluit/besluiten geeft het college aan op betreffende gronden een woonbestemming te willen realiseren met het voornemen om deze locatie te ontwikkelen als woningbouw locatie.

Autobedrijf en benzinestation [REDACTED] BV te Duiven

Van oudsher is aan de Kastanjelaan 20 het autobedrijf [REDACTED] gevestigd met benzinestation, kantoor en dienstwoning. Het benzinestation is verhuurd aan een landelijke exploitant van benzinestations en exploiteert het benzinestation met groot succes. De bedrijfsgebouwen en de dienstwoning zijn op dit moment niet in gebruik aangezien met een derde een principe akkoord is bereikt over de verkoop van het autobedrijf met dienstwoning en benzineverkooppunt. De zeer plotselinge aanwijzing van het benzinestation en autobedrijf in het kader van de wet voorkeursrecht gemeente, leidt ertoe dat de voorgenomen overdracht van het bedrijf geen doorgang kan vinden en autobedrijf [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en haar twee zonen (juridisch rechthebbende van de dienstwoning Kastanjelaan 20A), hierdoor in ernstige mate gedupeerd worden. Bezwaarmakers hebben grote moeite met de plotselinge vestiging van dit recht door de gemeente Duiven. Sinds 2019 heeft de Gemeente Duiven de locatie Gouderegenstraat 1/Kastanjelaan 20 en 20A te Duiven al op haar bucketlijst gezet om aan te kopen voor de woningbouw.

Tot sinds kort heeft de Gemeente Duiven echter nimmer enig initiatief getoond om het autobedrijf met benzinestation te verwerven van eigenaren. Pas nadat de heren [REDACTED] in april 2023 in een persoonlijk overleg met [REDACTED] en [REDACTED] hadden aangegeven dat zij een

koper hadden gevonden die hun bedrijf met dienstwoning ging overnemen liet de gemeente voor het eerst weten ook graag de locatie te willen kopen. Op 20 april 2023 heeft de gemeente Duiven hier voor het eerst schriftelijk een verzoek toe gedaan. Vervolgens is er een afspraak gemaakt door de Gemeente voor een overleg op **8 mei (de dag voor het besluit van de gemeente Duiven om het voorkeursrecht te vestigen)** met de heren [REDACTED]. Kort voor het overleg van 8 mei werden de heren [REDACTED] gebeld en werd aangegeven dat er wat tussen was gekomen en is de afspraak verzet naar **11 mei (de dag na het besluit van de Gemeente Duiven om het voorkeursrecht te vestigen)**.

Op 11 mei werd door de heren [REDACTED] en [REDACTED] mondeling gemeld dat de gemeente de eigendommen van het [REDACTED] de wet voorkeursrecht gemeente had gevestigd.

Beide ambtenaren gaven aan verrast te zijn, door het collegebesluit c.q. de collegebesluiten, maar hier verder buiten te staan. De heren [REDACTED] hebben toen aangegeven zeer teleurgesteld te zijn en het gevoel te hebben door de gemeente bewust om de tuin te zijn geleid zodat de gemeente Duiven nog net even de wet voorkeursrecht gemeente op het autobedrijf en benzinestation kon vestigen en zodoende alsnog de verkoop van het bedrijf te kunnen blokkeren.

[REDACTED] zijn echte Duivense ondernemers en vonden het niet meer dan netjes om ook de gemeente vooraf te laten weten dat ze het bedrijf in zijn geheel verkopen en er een principe akkoord is met een ondernemer die de onderneming op locatie zal voortzetten. De heren [REDACTED] zijn dat ook uiterst teleurgesteld in de handelswijze van de gemeente waardoor het vertrouwen in de gemeente Duiven in ernstige mate is aangetast.

Blokkade overdracht autobedrijf met benzinestation en dienstwoning

Door het handelen met de gemeente is de voorgenomen verkoop van het autobedrijf met benzinestation geblokkeerd ditzelfde geldt voor de dienstwoning Kastanjelaan 20A, welke bij het kadaster nog formeel op naam staat van mevrouw [REDACTED], doch feitelijk en economisch gezien eigendom is van de heren [REDACTED]. Ook de doorlevering van het onroerend goed van mevrouw [REDACTED] aan haar 2 zoons, de heren [REDACTED] is hierdoor ook geblokkeerd. Mede hierdoor is ook de doorlevering aan de beoogde koper voor alsnog niet mogelijk.

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

Zonder enig goed en degelijk vooronderzoek heeft de gemeente duiven het voorkeursrecht gevestigd. Het lijkt er sterk op dat dit in alle haast en zonder goede onderbouwing is gebeurd en pas nadat de gemeente duiven (recent) vernam van de heren [REDACTED] dat zij voornemens zijn het bedrijf met dienstwoning aan een andere ondernemer te verkopen. Dit knelt des te meer aangezien de gemeente duiven sinds 2019 tot zeer recent geen enkele poging heeft ondernomen om het onroerend goed van de familie [REDACTED] aan te kopen dan wel gesprekken hierover aan te gaan.

Het College van B en W van de gemeente Duiven heeft duidelijk niet voor een zorgvuldige procedure gekozen, maar eerder uit eigen belang zo snel mogelijk een besluit, respectievelijk besluiten genomen om op vermeldt onroerend goed van bezwaarmakers de wet voorkeursrecht gemeente te vestigen.

Door het onzorgvuldig en misleidend handelen van de gemeente duiven kan de verkoop van het complex niet doorgaan en leiden bezwaarmakers forse financiële schade.

Wij verzoeken uw raad om geen goedkeuring te verlenen aan het college van B en W om krachtens de besluiten van 9 mei respectievelijk 10 mei op het benzine en autobedrijf [REDACTED] met dienstwoning, de wet voorkeursrecht gemeente te vestigen.



Onvolledige informatie verstrekt aan bewoners gemeente Duiven

Bij het schrijven van 10 mei 2023 laat wethoudster mevrouw Dominique van Dam weten, dat de eigenaren van autobedrijf [REDACTED] hun percelen inclusief opstallen aan de Kastanjelaan te willen verkopen. De wethoudster verzuimt daarbij te vermelden dat de gebroeders [REDACTED] aan de gemeente hebben aangegeven dat ze het bedrijf aan een derde zouden verkopen. In de bewuste brief aan de bewoners wordt de suggestie gewekt dat de gebroeders [REDACTED] te kennen hebben gegeven hun bedrijf met dienstwoning aan de gemeente te willen verkopen. De suggestieve brief wekt een verkeerd beeld naar de bewoners toe en komt niet overeen, dit is pertinent onjuist, met hetgeen [REDACTED] aan de gemeente duiven hebben laten weten.

Geen concrete plannen woningbouw

In de brief van 10 mei 2023 laat de gemeente aan de bewoners weten dat er nog geen enkel concreet plan ligt voor de invulling van de locatie Goudenregenstraat 1, waar Kastanjelaan 20 en 20A deel van uitmaken. Door de gemeente wordt gesteld dat het gaat om "toekomstige ontwikkelingen" die nog verder dienen te worden uitgewerkt. Ook ontbreekt een planologische grondslag met schets en/of ontwerpplannen voor de locatie waaraan een woonbestemming is toebedacht.

Bezwaar hebbenden hebben er grote moeite mee dat er een wet voorkeursrecht gemeente op hun percelen gevestigd wordt zonder dat er een uitgewerkt plan aan ten grondslag ligt. Ook is niet onderzocht of de aanwezigheid van het autobedrijf met actief benzinestation de bouwmogelijkheden van woningen op de huidige locatie van de school onmogelijk maakt, dan wel eventueel ook gerealiseerd kan worden door de locatie Kastanjelaan 20 en 20A buiten de plannen te laten.

Belangenafweging

Gesteld wordt dat het algemeen belang gediend zou zijn met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individueel belang. De gemeente komt zonder gedegen onderzoek tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het individueel belang. Gesteld wordt dat het autobedrijf [REDACTED] en de familie [REDACTED] niet onevenredig zwaar door het besluit worden benadeeld. Verzuimd is daarbij de belangen van bezwaarmakers en zakelijk gerechtigden in ogeschouw te nemen en in de besluitvorming te betrekken.

Zonder enig vooronderzoek stelt de gemeente dat voor de overgang naar elektrisch rijden op de huidige locatie het bedrijf exploitatie van het tankstation investeringen dient te verrichten. De gemeente stelt zelfs dat het vestigen van de Wvg een mooie kans is voor de huidige eigenaren om het onroerend goed aan de gemeente Duiven te verkopen.

Voorstaande aannames van de gemeente duiven zijn geen juist beeld van de werkelijkheid. Het op het terrein gevestigde benzinestation draait enorm goed en de omzet is de laatste jaren zelfs met 60% toegenomen. De nieuwe ondernemer wil niet voor niets juist het bedrijf van [REDACTED] overnemen! Voor een onrendabele exploitatie of teruglopende bedrijvigheid is geen enkele sprake.

Wij verzoeken u als raad om ook op grond van het ontbreken van een goed onderbouwd en degelijk plan, alsmede van het ontbreken van een zorgvuldige belangenafweging, af te zien om goedkeuring te geven aan de collegebesluiten van 9 en 10 mei 2023.

Gebrekkige financiële onderbouwing.

De financiële gevolgen van het aankopen van de aangewezen gronden zijn nog sterk afhankelijk van diverse factoren. Het ontbreken van een gedegen plan, met een goede financiële onderbouwing ontbreekt. Ook kan de gemeente duiven geen goede exploitatiebegroting overleggen, gebaseerd op de bouw van minimaal 22 en maximaal 36 woningen voor vermelde locatie.

Gesteld wordt dat er berekeningen zijn gemaakt maar deze worden niet overlegd laat staan gedeeld met derden. Ook wordt aangenomen dat de aangewezen gronden van het autobedrijf en tankstation een verhoogd risico kennen i.v.m. mogelijke bodemverontreiniging. Van de zijde van de gemeente is hierna ook geen enkel onderzoek gedaan terwijl de gemeente op grond van openbare bronnen zou dienen te weten dat er in het verleden diverse saneringen hebben plaats gevonden en geen reden meer is te veronderstellen dat de bodem verontreinigd is.

Ook verwijst de gemeente ter onderbouwing naar een door een erkend taxateur opgegeven taxatiewaarde voor de aangewezen gronden van € 850.000,= zonder dat de gemeente het taxatierapport in haar bezit heeft! De gemeente stelt gemakshalve dat op basis van haar eigen - slecht onderbouwde en onderzochte uitgangspunten (in het meest positieve scenario)- er een verlies ontstaat van € 328.000,00 maar het verlies kan oplopen naar ca. € 528,00 (bedoeld zal zijn € 528.000,00) tot € 728.000,00.

Onduidelijk is wat de door de gemeente duiven ingeschakelde taxateur gewaardeerd heeft. De heren [REDACTED] van het gelijknamige bedrijf zijn nimmer benaderd door de gemeente duiven of zij medewerking willen verlenen om hun autobedrijf met benzinestation en dienstwoning te laten taxeren.

Wanneer de gemeente Duiven gedegen vooronderzoek zou hebben gedaan en een realistische financiële doorberekening zou hebben gemaakt, zou de gemeente hebben kunnen vaststellen dat het verlies vele malen hoger zal uitkomen dan de ingeschatte € 728.000,00. Een verlies van 1,5 miljoen of meer ligt meer voor de hand.

Redenen te meer voor uw raad om aan uw college kritische vragen te stellen en aan te dringen op beter gedegen onderzoek en om geen goedkeuring te geven aan de bestuursbesluiten van 9 en n10 mei jl. om op vermeldt onroerend goed de wet voorkeursrecht gemeente te vestigen.

Participatie en communicatie.

De gemeente Duiven doet het in haar brief voorkomen dat er met de eigenaren van het benzinestation en autobedrijf met en de dienstwoning goed gecommuniceerd zou zijn. Gesteld wordt dat direct na het besluit van 9 resp. 10 mei de eigenaar telefonisch op de hoogte is gesteld van het genomen besluit en de eigenaar is uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met toelichting. Er is daarbij ook een officiële brief is overhandigd.

Zoals in het begin van het bezwaar is aangegeven, is in de werkelijkheid niet open en oprecht gecommuniceerd met de gebroeders [REDACTED] en de andere betrokken eigenaren van Kastanjelaan 20 en 20A. Zoals hier voor vermeld heeft de gemeente de heren in het "ootje" genomen en bewust gesprekken met de gebroeders [REDACTED] uitgesteld om tijd te winnen om het voorkeursrecht te vestigen op hun eigendommen. Bezwaar hebbende zijn van mening dat de gemeente duiven onrechtmatig gehandeld heeft en het vertrouwen van de burger in de overheid op deze wijze ernstig heeft beschaamd.

Op grond van voorgaande moverende redenen verzoek ik u namens bezwaarmakers om geen goedkeuring te verlenen aan het college van B en W om op de eigendommen van bezwaarmakers de wet voorkeursrecht gemeente te vestigen.

Wij verzoeken u ook met klem het collega van B en W op te dragen eerst goed en gedegen onderzoek te doen naar de beoogde woningbouwlocaties en te laten onderzoeken welke schade zij toebrengen door hun besluit/besluiten voor het autobedrijf [REDACTED] en de andere gerechtigden c.q. eigenaren van het benzine en autobedrijf met dienstwoning

Tevens wordt overwogen een verzoek om voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningen rechter van de rechtbank Gelderland Arnhem.

Bezwaarmakers vertrouwen erop dat uw raad de bezwaren van belanghebbenden wil meenemen in uw beoordeling alvorens het College van B en W van de gemeente Duiven al dan niet goedkeuring te verlenen voor het vestigen van de Wvg op vermelde eigendommen.

In reactie op uw schrijven teken ik met vriendelijke groet,

[REDACTED]