

Algemene Bezwaarschriftencommissie

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van mevrouw P. Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 10 juli 2017 waarbij de gronden aan weerszijden van de Varkensstraat zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 30 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg) van toepassing zijn en de gemeenteraad van Arnhem (hierna: de raad) voorgesteld dit voorkeursrecht te bestendigen. Tegen dit besluit heeft mevrouw P. Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 10 juli 2017 heeft de raad overeenkomstig het voorstel van het college het collegebesluit van 30 mei 2017 bestendigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende grondplantekening en de lijst van percelen en belanghebbenden van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

Het bezwaar

Voor het bezwaar wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 19 juni 2017, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 29 september 2017, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

De procedure

Voornoemd bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie van 13 oktober 2017. Voor het verhandelde ter zitting wordt verwezen naar het ter zake opgemaakte verslag, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast.

Na afloop van de hoorzitting is mevrouw Knijnenburg in de gelegenheid gesteld om door overlegging van statuten en uittreksels van de Kamer van Koophandel aan de tonen dat zij gerechtigd is om Discotheek Manhattan B.V. te vertegenwoordigen.

De overwegingen van de commissie

Op grond van artikel 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht staat bezwaar tegen besluiten alleen open voor een belanghebbende.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Ingevolge het derde lid van dit artikel worden ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Mevrouw Knijnenburg heeft namens Discotheek Manhattan B.V. bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van 30 mei 2017. Uit het eerste lid van artikel 6 van de Wvg volgt dat het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4, of 5 in werking treedt. In het tweede lid van dit artikel is - voor zover hier van belang - bepaald dat indien bezwaar aanhangig is tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, het bezwaar mede tegen het besluit van de gemeenteraad wordt geacht te zijn gericht.

Gelet op de omstandigheid dat de gemeenteraad op 10 juli 2017 met toepassing van artikel 5 in samenhang met artikel 3, tweede lid, van de Wvg een gemeentelijk voorkeursrecht heeft gevestigd op (dezelfde) gronden in het plangebied Korenkwartier en dat dit besluit op 13 juli 2017 is bekend gemaakt, volgt uit bovenstaande artikelen dat het bezwaar van mevrouw Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. mede gericht is tegen het besluit van gemeenteraad van 10 juli 2017. Het besluit van het college is van rechtswege vervallen.

De commissie stelt vast dat mevrouw Knijnenburg bezwaar heeft ingesteld namens Discotheek Manhattan B.V. In de stukken bevinden zich geen statuten en/of uittreksels van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat mevrouw Knijnenburg bevoegd is Discotheek Manhattan B.V. te vertegenwoordigen. Mevrouw Knijnenburg is tijdens de hoorzitting in de gelegenheid gesteld om bedoelde statuten te overleggen. Ondanks toezeggingen van mevrouw Knijnenburg om dat dezelfde dag te regelen heeft de commissie de door mevrouw Knijnenburg toegezegde statuten nooit ontvangen. De commissie kan dan ook niet vaststellen dat mevrouw Knijnenburg bevoegd is om Discotheek Manhattan B.V. te vertegenwoordigen. Mevrouw Knijnenburg is in de gelegenheid gesteld om het verzuim te herstellen maar zij heeft hier geen gebruik van gemaakt.

De commissie overweegt daarnaast verder als volgt.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder e, van de Wvg wordt verstaan onder vervreemder: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan.

Algemene

Bezwaarschriftencommissie

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder f, van de Wvg wordt verstaan onder vervreemding: overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht op opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

In artikel 3, lid 2, aanhef en onder d, van de Wvg is bepaald dat een besluit tot aanwijzing ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbende op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen, vermeldt.

Uit de stukken en het verhandelde tijdens de hoorzitting is gebleken dat Discotheek Manhattan B.V. geen eigenaar is van het perceel grond of van het onroerend goed dat op het perceel grond staat. Discotheek Manhattan B.V. huurt het pand en exploiteert de discotheek Manhattan B.V. aan de Varkenstraat 6 te Arnhem. Huur en exploitatie betreffen geen beperkt recht zoals bedoeld in het Wvg.

Gelet op de Wvg zijn uitsluitend eigenaren en rechthebbenden van beperkte rechten belanghebbenden bij de aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht rust. Het gemeentelijk voorkeursrecht heeft (namelijk) uitsluitend de verplichting tot gevolg voor de eigenaar of rechthebbende om bij voorgenomen vervreemding de onroerende zaak of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Deze aanbiedingsplicht heeft geen gevolg voor huurders of exploitanten van de panden waarop het voorkeursrecht rust. De omstandigheid dat mevrouw Knijnenburg dat anders ervaart, maakt dat niet anders. Zoals reeds vastgesteld huurt bezwaarmaakster het pand. Als gevolg heeft zij geen belang dat rechtstreeks bij het besluit is betrokken maar een afgeleid belang via een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar van het pand.

Gelet op het hiervoor overwogene acht de commissie bezwaarmaakster geen belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb.

Als gevolg van het bovenstaande acht de commissie het bezwaar van mevrouw Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. niet-ontvankelijk. De commissie komt dan ook niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift. Het bestreden besluit kan in stand blijven.

Algemene Bezwaarschriftencommissie

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaar van mevrouw P. Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. tegen het besluit van de gemeenteraad van 10 juli 2017 niet-ontvankelijk te verklaren.

de secretaris,

de voorzitter,