



Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van mr. K.T.E. Huisman, namens Gemeenschappelijk Bezit Van Der Bas B.V., de heer H.Th.W.M. Laheij, de heer H.J. Doerk, de besloten vennootschappen J. van den Elskamp Beheer B.V., Geurtsen Beheer B.V., De Koning Beheer B.V., Van Egdom Holding B.V., Van Essen International Holding B.V. tegen het besluit van Raad van de gemeente Arnhem van 20 juni 2017 tot het bestendigen van het door het college gevestigde voorkeursrecht.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 31 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. Bij besluit van 10 juli 2017 heeft de raad overeenkomstig het voorstel van het college het collegebesluit van 30 mei 2017 bestendigd en de percelen, zoals aangegeven op de bij het besluit behorende grond-plantekening en de lijst van 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. Tegen dit besluit heeft mr. K.T.E. Huisman, namens Gemeenschappelijk Bezit Van Der Bas B.V., de heer H.Th.W.M. Laheij, de heer H.J. Doerk, de besloten vennootschappen J. van den Elskamp Beheer B.V., Geurtsen Beheer B.V., De Koning Beheer B.V., Van Egdom Holding B.V., Van Essen International Holding B.V., bezwaar gemaakt.

Het bezwaar

Voor het bezwaar wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 september 2017 en aangevuld op 24 augustus 2017, dat geacht wordt deel uit te maken van dit advies en hier te zijn ingelast. Het college heeft ter zitting aangegeven dat er in het verweerschrift ten onrechte staat vermeld dat bezwaarmaker niet-ontvankelijk is voor de gronden die niet eerder in het pro-forma bezwaarschrift zijn aangevoerd.

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

Voor genoemd bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie van 12 december 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.

De overwegingen van de commissie

In artikel 2 van de Wvg is bepaald dat de gemeenteraad gronden kan aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Ingevolge het tweede lid van artikel 3 van de Wvg vermeldt een besluit tot aanwijzing ten aanzien van onroerende zaken waarop het betrekking heeft:

a. de kadastrale aanduiding;

- b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
- c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
- d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

In het derde lid van dit artikel is bepaald dat bij het besluit een kadastraal overzicht behoort waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de Wvg komen, in afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, voor aanwijzing ook in aanmerking 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.

In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat artikel 3, tweede en derde lid, van toepassing is.

Ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg kan een vervreemder eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Het tweede en derde lid van dit artikel bevatten de situaties waarin van het eerste lid kan worden afge-
weken.

De commissie overweegt op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting als volgt

De Wvg maakt het mogelijk dat gemeenten een voorkeursrecht vestigen op gronden om voorrang aan die gemeenten te verschaffen bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. De gemeenteraad en het college hebben onder meer beleid vastgesteld ten aanzien van het Korenkwartier op grond waarvan de Varkensstraat geleidelijk uit het horecaconcentratiegebied zal worden gehaald. Er is een plangebied vastgesteld waarin een andere planologie wordt beoogd dan de thans vigerende planologie. In plaats van (avond- en nacht)horeca wil de gemeente de gronden in de toekomst hoofdzakelijk gebruiken voor wonen, werken, leisure en winkels, al dan niet ondersteund door dag horeca. Om deze voorgenomen wijziging mogelijk te maken heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op percelen gelegen aan de Varkensstraat en omgeving. Dat bezwaarmakers een voorkeur hebben voor het behoud van de nacht-horeca in de Varkensstraat doet hier niet aan af. De gemeenteraad heeft immers de beleidsvrijheid om de toekomstige ontwikkeling van een gebied in de gemeente vast te stellen.

Naar verwachting zal de enkele vestiging van het voorkeursrecht de gestelde overlast in de Varkensstraat inderdaad niet oplossen. De vestiging van het voorkeursrecht moet echter gezien worden in combinatie met de planologische wijziging van het plangebied waarmee de gemeenteraad deze overlast wil oplossen.

Het feit dat de betrokken horeca ondernemingen niet verplicht zijn om hun pand te verkopen en hier dus nog jaren kunnen blijven zitten maakt het voorkeursrecht naar het oordeel van de commissie niet zinloos, zoals de gemachtigde stelt. Immers dan zou het vestigen van voorkeursrecht meestal zinloos zijn, omdat men zolang het pand niet verkocht is, men kan doorgaan met datgene wat de gemeente liever ziet verdwijnen. Het gaat derhalve om ontwikkelingen op de lange termijn die de gemeente op deze wijze tijdig kan bijsturen

Ten aanzien van de bezwaren dat betrokkenen financiële schade lijden als gevolg van het vestigen van het voorkeursrecht, overweegt de commissie als volgt. Men wordt verplicht het pand eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Deze is gehouden hiervoor een marktconforme prijs te betalen, die door de rechter kan worden getoetst. Indien betrokkenen een lagere prijs ontvangen bij de verkoop van hun panden, omdat er niet langer een nacht-horecabestemming op de gronden is gevestigd, zal moeten worden gezien in hoeverre er sprake van planschade. Dit betreft derhalve geen schade als gevolg van het vestigen van het voorkeursrecht. Naar het oordeel van de commissie heeft het vestigen van het voorkeursrecht geen directe financiële schade tot gevolg. Dat derden zouden worden benadeeld omdat zij mogelijk het pand niet zou kunnen kopen, zoals in bezwaar is aangevoerd, is geen direct gevolg van het voorkeursrecht, maar hooguit een indirect gevolg, omdat dit een toezegging tussen twee partijen betreft, waarbij de gemeente geen partij is.

Voor wat betreft het bezwaar dat de gemeente met beschikbare budget van € 10 miljoen onvoldoende geld zou hebben om de betreffende panden aan te kopen, overweegt de commissie als volgt. Het college heeft ter zitting aangegeven dat hier zogeheten werkkapitaal betreft, hetgeen betekent dat dit kapitaal niet eenmalig wordt bestemd voor de aankoop van panden, maar dat de gemeente zal trachten de verworven panden zo snel mogelijk na een transformatie en of functiewijziging te verkopen, waarna het hiervoor ontvangen kapitaal weer vrijvalt.

Met betrekking tot het bezwaar dat er met betrokkenen geen overleg heeft plaatsgevonden over het voornemen tot het vestigen van het voorkeursrecht, overweegt de commissie als volgt. Het toepassen van het voorkeursrecht is juist bedoeld om onverwachts, dus zonder voorkennis van betrokkenen toe te passen. Immers indien betrokkenen van te voren op de hoogte zouden zijn van de toepassing van dit recht, zou men voordien nog verkooptransacties kunnen verrichten, waardoor het gebruik van dit recht door de gemeente illusoir zou worden. Overigens heeft men wel de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te brengen voordat de raad het voorkeursrecht heeft bestendigd.

Gelet op het hiervoor overwogene acht de commissie het bezwaar ongegrond. Het bestreden besluit kan in stand blijven.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaar van mr. K.T.E. Huisman, namens Gemeenschappelijk Bezit Van Der Bas B.V., de heer H.Th.W.M. Laheij, de heer H.J. Doerk, de besloten vennootschappen J. van den Elskamp Beheer B.V., Geurtsen Beheer. B.V., De Koning Beheer B.V., Van Egdom Holding B.V., Van Essen International Holding B.V. tegen het besluit van de Raad van de gemeente Arnhem van 20 juni 2017 ongegrond te verklaren en het bestreden besluit kan in stand blijven.

11 januari 2018

de secretaris,

de voorzitter,

VERSLAG VAN DE HOORZITTING VAN DE ALGEMENE BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE

van 12 december 2017 in Stadskantoor 53 te Arnhem.

Aanwezig

De heer mr. P. Broier	voorzitter
De heer W. Matser	lid
De heer mr. E.A. Tanamal	secretaris
De heer O.C. Whiteley	notulist
Mevrouw mr. K.T.E. Huisman	gemachtigde
Mevrouw A. de Jong	toehoorder
De heer Vertongen	toehoorder
Mevrouw G. van der Bijl namens het college van burgemeester en wethouders van Arnhem	verweerder
De heer H.W. Bijsterbosch	taxateur

Behandeling van het bezwaarschrift van mevrouw Huisman (namens haar cliënten) van 24 augustus 2017.

Verslag

De voorzitter opent de zitting en legt de werkwijze van de commissie uit. De voorzitter geeft aan dat het bezwaarschrift is gericht tegen het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op de Varkensstraat.

Mevrouw Huisman geeft aan dat haar bezwaarschrift voor zich spreekt en dat zij graag nog wil reageren op het verweerschrift van het college. Mevrouw Huisman stelt dat het besluit waartegen het bezwaar is gericht onderdeel uit maakt van een aantal besluiten van de gemeente, die haar cliënten onevenredig benadelen. Mevrouw Huisman stelt daarnaast dat ten onrechte in het verweerschrift is gesteld dat het bezwaar niet-ontvankelijk zijn, omdat er (later) aanvullende gronden zijn aangevoerd.

Mevrouw Huisman stelt verder dat haar cliënten het onbegrijpelijk vinden dat de gemeente bij het opstellen van het beleid, het wijzigen van het bestemmingsplan en het vestigen van het voorkeursrecht hun niet betrokken of gehoord heeft. Mevrouw Huisman stelt dat het beleid door deze maatregelen niet gerealiseerd wordt, omdat het voorkeursrecht niet leidt tot gedwongen verkoop van panden en omdat de (huidige) horeca nog jaren geëxploiteerd zou kunnen worden. Daarom is volgens mevrouw Huisman het vestigen van een voorkeursrecht op de panden (nagenoeg) zinloos.

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft volgens mevrouw Huisman ook grote financiële consequenties voor haar cliënten. De panden van haar cliënten zijn namelijk volledig of grotendeels ingericht ten behoeve van nacht-horeca en zullen de panden aanzienlijk in waarde dalen als deze niet meer als nacht-horeca te gebruiken zijn. Mevrouw Huisman voert verder aan dat de gemeente niet beschikt over voldoende middelen en/of budget om de voorgestelde plannen te realiseren. Volgens mevrouw Huisman heeft de gemeente ook geen planschaderisicoanalyse laten opstellen door een deskundig bureau en daardoor kan de gemeente niet stellen dat er geen grote financiële schade is als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft het (gevestigde) voorkeursrecht een waarde verminderend effect op de eigendommen van cliënten, omdat de marktwaaarde van hun eigendommen gedaald is door de acties/het beleid van de gemeente. Ook kunnen de panden volgens mevrouw Huisman niet meer verkocht worden aan de hoogsteieder.

Mevrouw Van der Bijl geeft aan dat bij het vestigen van een voorkeursrecht niet vooraf overleg gehouden hoeft te worden met betrokken partijen, mede vanwege het feit dat het vestigen van een

voorkeursrecht een overvaltechniek is. Is er eenmaal een voorkeursrecht gevestigd dan kunnen betrokken partijen bezwaar maken en hun zienswijze naar voren brengen. Het wijzigen van het bestemmingsplan is volgens mevrouw Van der Bijl een van de maatregelen om tot een beter woon- en leefklimaat te komen en de zware nacht horeca op de Varkensstraat uit te laten sterven. Daarnaast stelt mevrouw Van der Bijl dat niemand zijn of haar pand(en) gedwongen hoeft te verkopen, maar dat een eventuele verkoop op vrijwillige basis gebeurt.

De heer Bijsterbosch voert aan dat het voorkeursrecht een passief middel is zodat de gemeente de situatie rondom de Varkensstraat kan bewaken en vooraan in de rij kan staan mocht een van de eigenaren besluiten over te gaan tot de verkoop van zijn of haar pand(en). De heer Bijsterbosch stelt dat de Wet voorkeursrecht gemeenten voldoende rechtsbescherming biedt ten aanzien van (de vaststelling) van de waarde van het pand. De heer Bijsterbosch voert daarnaast aan dat het budget flexibel is en de gemeente na een functiewijziging en/of transformatie de panden weer verkoopt. Daarnaast betwist de heer Bijsterbosch dat er sprake is van waardevermindering door het beleid en als dat wel zo is de Wet voorkeursrecht gemeenten hiervoor voldoende waarborgen biedt.

De voorzitter vraagt mevrouw Van der Bijl naar de zin in het verweerschrift dat bezwaar niet ontvankelijk zou zijn. Mevrouw Van der Bijl geeft aan dat dit incorrect is en dat het bezwaar gewoon ontvankelijk is. De voorzitter vraagt vervolgens mevrouw Huisman naar het causale verband tussen de schade en het vestigen van het voorkeursrecht. Mevrouw Huisman geeft aan dat het vestigen van het voorkeursrecht eerder gemaakte afspraken tussen verhuurder(s) en huurder(s) doorkruisen. Door het wijzigen van het bestemmingsplan zijn volgens mevrouw Huisman de panden in waarde gedaald en daarnaast zijn de panden niet ingericht voor dag horeca.

De heer Bijsterbosch stelt dat het voorkeursrecht geen inbreuk maakt op het eigendom of gebruik van de panden van betrokken partijen. Pas bij een verkoop heeft een gevolg, namelijk dat de gemeente vooraan de rij zal staan. De heer Bijsterbosch voert aan dat de enige vraag die hier speelt is of een voorkeursrecht gevestigd mag worden en dat de rest niet van belang is in deze procedure. De heer Bijsterbosch stelt verder dat de Wet voorkeursrecht gemeenten verwijst naar de regels omtrent onteigening en bescherming biedt als er een waardeverschil is tussen de waarde van het pand onder de oude en nieuwe plannen. De hoogste waarde is dan volgens de heer Bijsterbosch leidend. De heer Bijsterbosch vraagt zich af of de plannen überhaupt leiden tot een waardevermindering van de panden.

Mevrouw Huisman voert aan dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan geen planschade risico analyse is opgesteld. Volgens mevrouw Huisman deugen de besluiten niet. Als het een passief middel is, maar de gemeente geen budget heeft waarom doen ze het dan? Volgens mevrouw Huisman is er ook geen transformatiebudget om de panden te verbouwen naar een (door de gemeente gewenste) functie. Door de besluiten is er heel veel angst bij de eigenaren en gaan zij niet meer investeren in hun panden, wat ook een waarde verminderend effect heeft op de panden. Als de gemeente slechts vijf of zes panden op het oog heeft, waarom dan voorkeursrecht op de hele Varkensstraat? Mevrouw Huisman stelt dat vroeger gesproken is over het treffen van maatregelen, maar dat daar niets mee is gedaan.

De heer Bijsterbosch geeft nog een keer aan dat het hier uitsluitend gaat om het voorkeursrecht. Als er een aanbod komt vanuit de eigenaren naar de gemeente, zal volgens de heer Bijsterbosch de gemeente bij ieder aanbod een afweging maken of het wel of niet overgaat tot de koop van het aangeboden pand.

De voorzitter meldt dat de commissie voldoende heeft gehoord en binnen enkele weken advies zal uitbrengen. Hij sluit vervolgens de vergadering.

de secretaris,

de voorzitter,