Algemene
Bezwaarschriftencommissie

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van de heer M.G.M. van Betuw 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 gemeenteraad) voorgesteld dit voorkeursrecht te bestendigen. Tegen dit besluit heeft de heer M.G.M. van Betuw bezwaar gemaakt.
De heer Van Betuw heeft tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen het voorstel aan de gemeenteraad om het voorkeursrecht te bestendigen. Bij besluit van 10 juli 2017 heeft de gemeenteraad 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 30 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.

De overwegingen van de commissie

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 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 afgeweken.

De heer Van Betuw heeft 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.

Algemene
Bezwaarschriftencommissie

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 de heer Van Betuw mede gericht is tegen het besluit van gemeenteraad van 10 juli 2017. Het besluit van het college is van rechtswege vervallen.

De commissie overweegt als volgt.
Uit de stukken en het verhandelde tijdens de hoorzitting is gebleken dat de heer Van Betuw eigenaar is van het appartementsrecht Munterstraat 3 in Arnhem. Op dit pand heeft de gemeenteraad bij het bestreden besluit een voorkeursrecht gevestigd. De heer Van Betuw kan zich niet met dit besluit verenigen. De heer Van Betuw geeft aan dat zijn pand niet direct aan de Varkensstraat grenst en helemaal niets van doen heeft met de problemen in de Varkensstraat. De heer Van Betuw stelt verder dat er sprake is van willekeur omdat diverse (horeca)panden in de buurt niet onder het voorkeursrecht vallen. Ten slotte stelt hij dat er een mondelinge stilzwijgende overeenkomst is tussen hem en de heer Van Amelsfoort over het recht van eerste aankoop op het pand in de Munterstraat.

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 daghoreca. Om deze voorgenomen wijziging mogelijk te maken heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op percelen gelegen aan de Varkensstraat en omgeving.
Naar verwachting zal de enkele vestiging van het voorkeursrecht de gestelde overlast in de Varkensstraat niet oplossen. Deze vestiging van het voorkeursrecht moet echter gezien worden met de planologische wijziging van het plangebied waarmee de gemeenteraad deze overlast wil oplossen. De omstandigheid dat de Munterstraat niet direct aan de Varkensstraat grenst en al langere tijd geen overlast kent, betekent niet dat de gemeenteraad geen voorkeursrecht op de percelen en panden in deze straat zou mogen vestigen. De Munterstraat is onderdeel van het plangebied waarin een andere planologie wordt beoogd dan de thans vigerende planologie. Zo voorziet de gemeenteraad op het perceel van de heer Van Betuw, anders dan nu het geval is, geen (zware) avond en nachthoreca.
Naar het oordeel van de commissie kan de omstandigheid dat percelen en panden in andere straten niet in dit besluit zijn meegenomen niet leiden tot het oordeel dat de gemeenteraad in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld. De commissie overweegt in dat verband dat voor bedoelde percelen en panden geen wijziging van het planologisch regime voorzien wordt.

Wat betreft de door de heer Van Betuw aangevoerde mondelinge overeenkomst met de heer Van Amelsfoort die door de vestiging van het voorkeursrecht wordt doorbroken, overweegt de commissie als volgt. Los van de omstandigheid dat de heer Van Betuw deze gestelde mondelinge overeenkomst met de heer Van Amelsfoort niet nader heeft onderbouwd met (bijvoorbeeld) stukken, betreft het hier geen uitzondering zoals bedoeld in artikel 10, lid 2 en lid 3, van de Wvg.
Deze gestelde mondelinge overeenkomst staat dan ook de vestiging van het voorkeursrecht niet in de weg. Daarbij overweegt de commissie dat geenszins vaststaat dat de gemeente een lagere prijs zal betalen dan de heer Van Amelsfoort bij een eventuele aankoop/verkoop van zijn appartementsrecht.

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie het bezwaar van de heer Van Betuw ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Algemene
Bezwaarschriftencommissie

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaar van de heer M.G.M. van Betuw tegen het besluit van de gemeenteraad van 10 juli 2017 ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

11 december 2017

de secretaris, de voorzitter,

VERSLAG VAN DE HOORZITTING VAN DE ALGEMENE BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE

13 oktober 2017

Aanwezig	
de heer mr. P.H. Broier	voorzitter
mevrouw R. Oosterhoff	lid
mevrouw mr. R.C.J. Cremers	lid
mevrouw mr. B.C. Evers	secretaris
mevrouw mr. F.H. de Vries	notulist
mevrouw G.J.M. van der Bijl en mevrouw mr. ing. J. de Vries namens het college van burgemeester en wethouders van Arnhem en de gemeenteraad van Arnhem	verweerders
Niet verschenen zonder kennisgeving:	
de heer M.G.M. van Betuw	bezwaarmaker

Wet voorkeursrecht gemeenten

De voorzitter opent de zitting en stelt vast dat de heer Van Betuw niet is verschenen en vraagt of verweerder nog een toelichting wil geven op het verweerschrift.

Verweerder verwijst naar het verweerschrift en vult het volgende aan.
Het pand waar de heer Van Betuw eigenaar van is, heeft als bestemming Centrumdoeleinden 4. In deze bestemming zijn alle vormen van horeca toegestaan en is er geen woonbestemming.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming Centrumdoeleinden en wordt ook de bestemming wonen, maatschappelijke doeleinden en sport toegevoegd. Voor de avond- en nachthoreca die nu nog mogelijk is, komt een uitsterfconstructie.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de zitting.

de secretaris, de voorzitter,

mevrouw mr. B.C. Evers de heer mr. P.H. Broier