



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

222057

ONDERWERP: Bezwaarschriften Wvg Varkensstraat e.o.

Voorstel

1. De bezwaarschriften van de heer A. El Kandoussi namens Dalia Lounge BV en mevrouw P. Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. niet-ontvankelijk te verklaren.
2. De bezwaarschriften van Gemeenschappelijk Bezit Gemeenschappelijk Bezit Van der Bas B.V.; de heer H.Th.W.M. Laheij; de heer H.J. Doerk; 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, de heer H.J.T. van Amelsfoort en de heer M.G.M. van Betuw ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Inleiding

In het kader van de ontwikkelingen in het Korenkwartier heeft uw raad in de zomer van 2017 (10 juli 2017) een voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) op gronden binnen het Korenkwartier gevestigd. Tegen dit besluit tot vestiging van het voorkeursrecht hebben de volgende partijen een bezwaarschrift ingediend:

1. Stellicher Advocaten namens;
 - a. Gemeenschappelijk Bezit Van der Bas B.V.;
 - b. De heer H.Th.W.M. Laheij;
 - c. De heer H.J. Doerk;
 - d. J. van den Elskamp Beheer B.V.;
 - e. Geurtsen Beheer B.V.;
 - f. De Koning Beheer B.V.;
 - g. Van Egdom Holding B.V.;
 - h. Van Essen International Holding B.V.
2. De heer A. El Kandoussi, exploitant van de Dahlia Lounge BV
3. Mevrouw P. Knijnenburg, exploitant van Discotheek Manhattan BV;
4. De heer H.J.T. van Amelsfoort;
5. De heer M.G.M. van Betuw.

De bezwaarmakers zijn in de gelegenheid gesteld hun bezwaar nader toe te lichten ten overstaan van de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie van de gemeente Arnhem. Deze bezwaarschriftencommissie heeft ten aanzien van de bezwaarschriften advies uitgebracht. De adviezen treft u als bijlage bij dit voorstel aan. Wij stellen u voor de adviezen van de commissie te volgen en de bezwaarschriften niet-ontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren.

Beoogd effect

Het voldoen aan de regels van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van bezwaar en beroep.

Het beslissen over de voorliggende bezwaarschriften.

Argumenten

1. Alleen eigenaren en rechthebbenden van beperkte rechten worden als belanghebbende aangemerkt.

De bezwaarmakers genoemd onder 2 en 3 exploiteren een onderneming in het gebied van het Korenkwartier. Zij zijn geen eigenaar of zakelijk gerechtigde (bijvoorbeeld erfpachter, opstalhouder) van een onroerende zaak binnen het Wvg-gebied.

De Wvg voorziet in een eerste recht van koop voor de gemeente Arnhem. De eigenaren en rechthebbenden van beperkte rechten zijn gehouden om hun eigendommen eerst aan de gemeente aan te bieden, alvorens zij de eigendommen mogen verkopen aan derden. Daarom worden ook slechts eigenaren en rechthebbenden van beperkte rechten als belanghebbenden bij een Wvg-besluit aangemerkt. De bezwaarmakers genoemd onder 2 en 3 zijn geen eigenaar of rechthebbende van beperkte rechten. Zij zijn huurder van een gebouw waarin zij hun onderneming voeren. Deze bezwaarmakers worden niet als belanghebbende bij het Wvg-besluit aangemerkt. Daarom adviseren wij om het advies van de commissie bezwaarschriften te volgen en de bezwaarschriften 2 en 3 niet-ontvankelijk te verklaren.

2. De inhoudelijke bezwaren geven geen aanleiding het besluit te wijzigen c.q. in te trekken

De bezwaarmakers onder 1, 4 en 5 worden aangemerkt als belanghebbenden. Zij zijn eigenaar van één of meerdere onroerende zaken binnen het Wvg-gebied Korenkwartier.

De bezwaarmakers hebben onder andere argumenten aangedragen ten aanzien van hun voorkeur voor het behoud van nachthoreca en de begrenzingen van het plangebied, de financiële haalbaarheid van het plan en eventuele financiële schade die zij als gevolg van het vestigen van het voorkeursrecht lijden. Ook wordt gesteld dat door het toepassen van de Wvg het beleid van de gemeente niet wordt gerealiseerd. Tevens werden door twee bezwaarmakers verwezen naar gemaakte afspraken over een eerste recht van koop.

Eventuele reacties ten aanzien van de ruimtelijke keuzes (behoud nachthoreca en begrenzing) zullen de eigenaren moeten inbrengen in de ruimtelijke procedure. De Wvg ziet slechts op een gemeentelijk voorkeursrecht van koop, op het moment dat de eigenaar zou willen verkopen. In de ruimtelijke procedure is ook aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid. Er is budget beschikbaar en kan flexibel worden ingezet. In de Wvg is voorzien in een procedure voor de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak. Er zijn voldoende waarborgen in de Wvg opgenomen die de eigenaren rechtsbescherming bieden. Op basis van het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht kan in de ogen van de gemeente geen sprake zijn

van waardevermindering. Het Wvg-besluit is immers een afgeleide van het ruimtelijke besluit en moet ook als zodanig worden gezien.

De toepassing van de Wvg is een passief instrument. Als de eigenaar wenst te verkopen, dan zal hij zijn onroerende zaak eerst moeten aanbieden aan de gemeente. Door alleen toepassen van het voorkeursrecht zal de gemeente haar ruimtelijke doelen niet verwezenlijken. De Wvg is echter één van de middelen die de gemeente inzet om het verwezenlijken van haar ruimtelijke doelen te bevorderen. Een ander is bijvoorbeeld het bestemmingsplan, wat inmiddels door uw raad is vastgesteld.

In de Wvg zijn duidelijke regels opgenomen hoe andere kooprechten in relatie moeten worden gezien met het eerste recht van koop van de gemeente. Op basis van deze regels prevaleert het eerste recht van koop van de gemeente boven de kooprechten die de eigenaren hebben afgesproken.

Wij verwijzen voor het overige naar de adviezen van de commissie bezwaarschriften.

Wij adviseren om het advies van de commissie bezwaarschriften te volgen en de bezwaarschriften 1, 4 en 5 ongegrond te verklaren.

.

Kanttelingen

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

De partijen zullen worden geïnformeerd over de beslissing op hun bezwaarschrift. Indien zij het niet eens zijn met deze beslissing, kunnen zij beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. Deze mogelijkheid zullen wij in de brief met de beslissing op het bezwaarschrift vermelden.

Communicatie

De partijen worden via een brief op de hoogte gesteld van uw beslissing op de bezwaarschriften

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Adviezen van de bezwaarschriftencommissie

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Besluit van

Zaaknummer

222057

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 februari 2018, Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed, zaaknummer: 222057;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet en de betreffende artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

besluit:

1. De bezwaarschriften van de heer A. El Kandoussi namens Dalia Lounge BV en mevrouw P. Knijnenburg namens Discotheek Manhattan B.V. niet-ontvankelijk te verklaren.
2. De bezwaarschriften van Gemeenschappelijk Bezit Gemeenschappelijk Bezit Van der Bas B.V.; de heer H.Th.W.M. Laheij; de heer H.J. Doerk; 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, de heer H.J.T. van Amelsfoort en de heer M.G.M. van Betuw ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

De griffier,

De voorzitter,