

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1220919
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Ronald Sprik
Telefoonnummer: 035 629 2586

onderwerp: Vestiging cq bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie
'Arenapark' te Hilversum en grondverwerving

Voorstel

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023 tot het ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig aanwijzen van percelen en perceelsgedeelten;
2. Te concluderen dat er voor de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld in de perceelslijst onder Bijlage 3 thans geen planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd;
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelten, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30459745-02 en de bijbehorende perceelslijst PL-30459745-02, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 18 april 2023;
4. Te concluderen dat de percelen en perceelsgedeelten als bedoeld onder beslispoint 3. niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;
5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie/omgevingsplan is vastgesteld;
6. Te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
7. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en de Gooi en Eembode, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat;
8. Te concluderen dat er één zienswijze is ingediend op het voorgenomen raadsbesluit maar dat er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen;
9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispoint 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht	Op 23 mei 2023 heeft het college besloten percelen en perceelsgedeelten op het Arenapark voorlopig aan te wijzen in het kader van de Wvg. De raad dient dit collegebesluit binnen 3 maanden te bestendigen.	Extra raadscommissie 12 juli 2023	Extra raadscommissie 12 juli 2023	19 juli 2023

Samenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen de locatie Arenapark in Hilversum worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de herontwikkeling van het gebied verliest is het wenselijk een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het college heeft om die reden op 23 mei 2023 een voorlopig voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Binnen drie maanden dient de gemeenteraad het voorlopig voorkeursrecht te bestendigen, omdat het anders van rechtswege vervalst. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding

Er is een nieuw Stedenbouwkundig plan voor het Arenapark opgesteld. De ambitie is dit gebied te transformeren tot een bruisende en gezonde buurt. Een unieke en levendige plek waar Hilversummers graag wonen en komen en waar bedrijven zich graag vestigen. Door in te zetten op een multifunctioneel programma met sporten, werken, wonen en leren en ook een goed functionerend OV-knooppunt ontstaat een toekomstbestendig gebied.

Om de regie over de ontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden is het noodzakelijk, een voorkeursrecht op basis van de Wvg op (delen van) het onderhavige gebied te vestigen. Het college heeft om die reden op 23 mei 2023 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Binnen drie maanden dient de gemeenteraad dit voorkeursrecht te bestendigen, omdat het anders van rechtswege vervalst. Indien het voorkeursrecht niet wordt bestendigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. In dat kader wordt nu voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te bestendigen.

Probleemstelling/doel

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van derden overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten.

De eigenaren van de betreffende percelen en perceelsgedeelten dienen hun eigendom op de percelen en perceelsgedeelten bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Kader

Duur vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode van drie jaar dient een structuurvisie/omgevingsvisie/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd. Te rekenen vanaf datum inwerkingtreding van de structuurvisie/omgevingsvisie.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, ook geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Argumenten

1.1 Het collegebesluit tot vestiging van voorkeursrecht betreft een voorlopige aanwijzing

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, omdat het anders van rechtswege vervalt.

1.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt

Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen hiermee worden voorkomen.

1.4 Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen)

1.5 Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie

Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

2.1 Het bestemmingsplan 'Arenapark' en de 'Structuurvisie Hilversum 2030' maken de herontwikkeling niet mogelijk

Voor de locatie vigeren de enkelbestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer', 'Bedrijf' en 'Gemengd', op basis van het bestemmingsplan 'ArenaPark', vastgesteld op 4 juli 2012. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot realisering van de toegedachte bestemmingen c.q. de beoogde ontwikkeling, waardoor dit bestemmingsplan niet ten grondslag aan het voorkeursrechtbesluit kan worden gelegd.

Voor de locatie vigeert eveneens de 'Structuurvisie Hilversum 2030', vastgesteld op 15 mei 2013. Deze structuurvisie bevat onvoldoende aanwijzingen voor de toegedachte bestemmingen en geeft niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. De huidige structuurvisie biedt derhalve geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op basis van artikel 4 Wvg.

Vanwege het ontbreken van een grondslag in een structuurvisie of een bestemmingplan, waarin de toekomstige bestemmingen zijn opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht in dit geval gevormd door artikel 5 Wvg. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie.

3.1 Op basis van de verbeelding van het Stedenbouwkundig plan zijn de gronden aangewezen die nodig zijn voor de gemeente ter verwezenlijking van de plannen

4.1 De Wvg bevat termijnen waarbinnen eerder aangewezen gronden niet opnieuw aangewezen kunnen worden

Hiervan is geen sprake aangezien niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd voor de gronden op het Arenapark.

5.1 Het collegebesluit betreft een voorlopige aanwijzing

Het collegebesluit heeft een werkingsduur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit namelijk 23 mei 2023. Het gemeentelijk voorkeursrecht is in werking getreden op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad op 24 mei 2023. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

6.1 De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar

Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie te worden vastgesteld, op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

7.1 Na publicatie van het raadsbesluit in het Gemeenteblad treedt het voorkeursrecht in werking

8.1 Er is één zienswijze ingediend

Gedurende 4 weken (van 25 mei 2023 tot en met 21 juni 2023) was er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. In deze periode is één zienswijze ingekomen (zie bijlage 9). In de Zienswijzennota (bijlage 10) is de zienswijze van een antwoord voorzien. Geconcludeerd is dat er geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien.

Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen en perceelsgedeelten;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kantttekeningen

1.1 De gemeente kan verplicht worden gronden af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

1.2 Naleving termijnen uit de Wvg is van belang aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen

De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt een sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

3.1 Gronden in eigendom van derden waarmee een overeenkomst is gesloten zijn geen onderdeel van het besluitgebied

Voor deze gronden zijn afspraken vastgelegd waardoor het niet nodig is deze aan te wijzen in het kader van het voorkeursrecht.

Financiën, middelen & capaciteit

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden beperkt proceskosten gemaakt. Deze kosten zijn opgenomen in het voorbereidingsbudget Arenapark. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Het gevraagde krediet van € 4.800.000,- is een inschatting van het budget dat nodig is om de percelen te verwerven. Het uiteindelijke bedrag is sterk afhankelijk van een aantal onbekende factoren, zoals de uitkomst van onderhandelingen. In de programmabegroting 2024 zal een krediet van € 4.8 mln. in het meerjarig investeringsprogramma 2024 – 2027 worden opgenomen. Na de verwerving van de percelen zullen deze tegen de boekwaarde worden ingebracht in de nog te openen grondexploitatie Arenapark. Deze grondexploitatie zal volgens planning begin 2024 worden geopend. Dit heeft als gevolg dat in de meerjarenraming geen rekening gehouden hoeft te worden met kapitaallasten. In het geval van vertraging van de opening van de grondexploitatie zullen de kapitaallasten overigens beperkt blijven tot de rentelast omdat op gronden niet wordt afgeschreven. Ook de onderhouds- en beheerkosten alsmede eventuele huuropbrengsten zullen betrokken worden in de (nog te openen) grondexploitatie Arenapark.

Uitvoering

Communicatie/openbaarheid

Participatie en in - extern overleg

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor derden een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsvoorstel. Hiervan is gebruik gemaakt.

Publicatie

Het raadsbesluit wordt zo spoedig mogelijk bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 20 juli 2023 en in de Gooi en Eembode en voorts op de gebruikelijke wijze. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit is bekend gemaakt.

Kennisgeving belanghebbende

Aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten wordt, op de dag van de publicatie in het Gemeenteblad, een kennisgeving over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht met bijlagen gestuurd, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving Kadaster

Binnen vier dagen na inwerkingtreding van het raadsbesluit zal dit door de gemeente in het Kadaster worden ingeschreven. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is.

Verwijdering aantekening Kadaster door gemeente

Wanneer binnen drie jaar na dagtekening van het raadsbesluit geen omgevingsvisie (of omgevingsplan) is vastgesteld voor de in de aanwijzing betrokken percelen en perceelsgedeelten, waaraan een van het bestaande gebruik afwijkende bestemming (functie) is toegedacht of toegekend, vervalt het voorkeursrecht (artikel 9 lid 2 Wvg). De gemeente dient het Kadaster dan opdracht te geven de aantekening uit het register van het Kadaster te verwijderen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Collegevoorstel 23 mei 2023
2. Collegebesluit 23 mei 2023
3. Perceelslijst met kenmerk PL-30459745-02
4. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30459745-02
5. Kopie publicatie Gemeenteblad
6. Kopie publicatie Gooi en Eembode
7. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlagen
8. Eigendomsinformatie Kadaster
9. Zienswijze GACE
10. Nota beantwoording Zienswijzen
11. Raadsinformatiebrief 2023-46