Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Arenapark Hilversum

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Arenapark Hilversum'. Deze nota wordt als bijlage bij het raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (verder: Wvg) van 19 juli 2023 opgenomen en is onderdeel van het raadsbesluit. In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord.

1.1. Leeswijzer

Na de inleiding (Hoofdstuk 1) en de leeswijzer (paragraaf 1.1) wordt het procesverloop van de vestiging van het voorkeursrecht geschetst.
In Hoofdstuk 2 wordt de enige ingekomen zienswijze behandeld. Paragraaf 2.1 beantwoordt de vraag of de indieners van de zienswijze belanghebbenden zijn. Paragraaf 2.2 ziet op de ontvankelijkheid. In paragraaf 2.3 wordt de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven. In hoofdstuk 3 volgt de reactie op de ingediende zienswijze. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

1.2. Procesverloop

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 23 mei 2023 ex artikel 6 van de Wvg besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de locatie 'Arenapark' te Hilversum, gemeente Hilversum. Het besluit heeft betrekking op het gebied dat is aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met nummer TK-30459745-01 en op de bij het besluit behorende perceelslijst PL-30459745-01 vermelde gronden.
Het besluit van burgemeester en wethouders is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 24 mei 2023, waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 25 mei 2023.

In de publicatie in het Gemeenteblad van 24 mei 2023 is meegedeeld dat:

- het voorstel aan de raad (i.c. gemeld besluit van burgemeester en wethouders /het raadsbesluit met bijbehorende stukken) voor eenieder ter inzage is gelegd;
- belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen op het raadsvoorstel, gedurende vier weken, ingaande op de datum van inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad van Hilversum voor op 19 juli 2023 te besluiten een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 5 Wvg. Met het raadsbesluit van 19 juli 2023 zal het gemeentelijk voorkeursrecht, dat is gevestigd ex artikel 6 Wvg op 23 mei 2023, binnen de wettelijke termijn van drie maanden zijn bestendigd.

Deze nota heeft betrekking op de ingediende zienswijze.

2. Zienswijze

2.1. Zijn indieners zienswijze belanghebbenden?

Er is één zienswijze ingediend namens:

GACE Hilversum 1 S.à.r.l. (bij het kadaster bekend als GACE HILVERSUM 1 S.À.R.L.) en GACE Hilversum 2 S.à.r.l., (hierna tezamen aangeduid als "GACE").

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, Awb wordt onder 'belanghebbende' verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
De indieners van de zienswijze zijn blijkens de bij het onderhavige besluit van 23 mei 2023 behorende perceelslijst en de kadastrale registratie eigenaar van één of meer van de bij gemeld besluit aangewezen percelen. Indieners zijn dan ook belanghebbenden in de zin van de Wvg en de Awb.

2.2. Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen over het raadsvoorstel konden worden ingediend liep van 25 mei 2023 tot en met 21 juni 2023, 24.00 uur.
De zienswijze is gedateerd 21 juni 2023, binnengekomen bij de gemeente op 21 juni 2023. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

2.3. Inhoud zienswijze

Hierna wordt de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

2.3.1 Zienswijze GACE

1. GACE en gemeente zijn al enige tijd in overleg over een mogelijke grondruil tussen een gedeelte van het perceel gemeente Hilversum, sectie D, nummer 4350 en een gedeelte van het perceel gemeente Hilversum, sectie D, nummer 4101.
   GACE is voornemens om op het rechthoekige perceel dat na de ruiling zou ontstaan onder meer een hotel en een kantoorgebouw te realiseren. Aan de zuidrand van dit perceel wil de gemeente, op een gedeelte van het perceel van GACE, openbaar gebied realiseren, e.e.a. blijkt ook uit het Masterplan.

2. GACE geeft aan onaangenaam verrast te zijn door de vestiging van het voorkeursrecht op haar percelen en meent dat dit de onderhandelingen over de grondruil oneigenlijk doorkruist.

3. De in de aanwijzing opgenomen strook aan de oost- en noordzijde van perceel gemeente Hilversum, sectie D, nummer 4350 maakt onderdeel uit van het bouwvlak waarop GACE in de toekomst een hotel wenst te realiseren.

4. Over de aanwijzing van de percelen gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3825, 3827 en 3828 wordt opgemerkt dat deze geen belang dient. GACE is niet voornemens deze percelen te ontwikkelen, aangezien deze langdurig zijn verhuurd aan Nike. De binding van de perceelsgedeelten met de Nike kantoren, die eveneens in eigendom zijn bij GACE, maakt dat GACE ook niet voornemens is deze perceelsgedeelten te verkopen.

5. GACE stelt dat met de voorlopige aanwijzing voor het vestigen van het voorkeursrecht geen gemeentelijk belang wordt gediend en dat het college dit ten onrechte niet heeft onderkend.

6. Verder stelt GACE dat de vestiging van het voorkeursrecht de gemeente bevoordeelt in de onderhandelingen, met name bij de strook aan de oost- en noordkant van het perceel Hilversum, sectie D, nummer 4350. Het college sorteert hiermee als het ware voor op het bestemmen van deze strook als openbaar gebied, waardoor de omliggende percelen, bij de gemeente in eigendom, dan volledig geëxploiteerd kunnen worden voor andere functies. Het

college gebruikt het voorkeursrecht derhalve op een oneigenlijke manier.

7. Tenslotte verzoekt GACE de raad niet in te stemmen met het raadsvoorstel en de percelen, althans de percelen van GACE, niet aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

3. Reactie op de zienswijze

Hierna volgt een reactie op de ingediende zienswijze.

Ad 1, 4 en 5.
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente, hetgeen inhoudt dat de gemeente op grond van de Wvg bevoegd is om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen indien dat noodzakelijk of gewenst is om de doelstellingen waarvoor het voorkeursrecht kan worden gevestigd te bewerkstelligen. De (financiële) belangenafweging bij de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft reeds plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Wvg, zoals blijkt uit de parlementaire geschiedenis. De verdere belangenafweging vindt wel (beperkt) plaats, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel waarin de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is beargumenteerd, gedaan. De gemeente heeft voor de vestiging van het voorkeursrecht een belangenafweging gemaakt voor wat betreft het belang van het behouden van de regie enerzijds en het belang van de eigenaren c.q. anderszins gerechtigden om vrijelijk over hun eigendom c.q. recht te beschikken, anderzijds.

Na vaststelling door de raad (beoogd 19 juli 2023) vormt het Stedenbouwkundig plan het actuele kader voor de gebiedsontwikkeling. Het Masterplan waarnaar GACE verwijst doet in deze niet (meer) ter zake.
Hetzelfde geldt voor de verwijzing naar het vigerend bestemmingsplan. Het Stedenbouwkundig plan kent een andere stedenbouwkundige structuur dan het vigerende bestemmingsplan. De percelen belast met het voorkeursrecht zijn nodig voor de realisatie van de openbare ruimte in het vast te stellen Stedenbouwkundig plan. Na vaststelling wordt het Stedenbouwkundig plan planologisch vertaald in het omgevingsplan.
Wat betreft de percelen in gebruik/verhuurd als tennisbaan, ook deze percelen betreffen de toekomstige openbare ruimte in het Stedenbouwkundig plan. Daarmee dient de vestiging van het voorkeursrecht op deze percelen het gemeentelijk belang.
Kortom, de percelen die belast zijn met het voorkeursrecht zijn allen benodigd voor de uitvoering van het vast te stellen Stedenbouwkundig plan.

Het feit dat onderhandelingen met de gemeente worden gevoerd kan geen reden zijn om het voorkeursrecht als ondersteuning van de gemeentelijke regiefunctie bij de gebiedsontwikkeling achterwege te laten.

De vestiging van het voorkeursrecht doet geen afbreuk aan de intentie van de gemeente om de onderhandelingen over de grondruil tussen haar en GACE voort te zetten en staat niet in de weg aan het tot stand komen van nadere afspraken. De gemeente ziet geen aanleiding in de ingediende zienswijze af te zien van bestendiging van de voorlopige aanwijzing dan wel het raadsvoorstel in te trekken of te wijzigen.

Ad 2.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om terstond op grond van artikel 6 Wvg het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden waar aan de aan te wijzen percelen een andere, niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige

bestemming. Laatstgenoemde situatie doet zich in het onderhavige geval voor. Dat burgemeester en wethouders terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting, het gemeentelijk voorkeursrecht vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen grondeigenaren in het plangebied en marktpartijen kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist wenst te voorkomen.
Een besluit ex artikel 6 Wvg kan met een beroep op artikel 4:11 sub c Awb worden genomen zonder toepassing te geven aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb, omdat het met het besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt, wanneer belanghebbenden daarvan niet van tevoren in kennis worden gesteld.

Ad 3.
De gemeente neemt het gestelde voor kennisgeving aan.

Ad 4 en 5.
De gemeenteraad c.q. het college van burgemeester en wethouders voert de voorkeursrechtbevoegdheid uit in overeenstemming met de doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze doelstelling luidt blijkens de wetgeschiedenis als volgt:
'Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen, blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke […] locaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen, kunnen worden uitgevoerd.'

In praktische zin betekent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dat een grondeigenaar, op het moment dat deze vrijwillig besluit zijn grond te verkopen, voor verkoop deze grond moet aanbieden aan de gemeente. De gemeente heeft vervolgens de keuze om op die aanbieding in te gaan dan wel ervan af te zien, waarna de grondeigenaar vrij is om zijn grond aan elke partij te verkopen. Dat betekent dat vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet inhoudt dat de gemeente verplicht is de grond te kopen en elke grondaankoop een autonome beslissing is. Het biedt de gemeente een voorkeurspositie om gronden aan te kopen, bijvoorbeeld voor economische en duurzaamheidsdoeleinden.

Door het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente haar voorkeurspositie veilig gesteld, waarvoor de Wet voorkeursrecht gemeenten de grondslag biedt. Het beperken van eventuele vervreemding van het perceel en verkoop aan een derde is daar een gevolg van.

Het gemeentelijk voorkeursrecht is een passief grondverwervingsinstrument, dat de gemeente ondersteunt bij haar grondverwervingsbeleid. Het verplicht de eigenaren van aangewezen percelen niet tot verkoop. Pas wanneer de gemeente de gronden, ter realisering van de aan de percelen te geven bestemmingen, zelf wil gaan verwerven, zal zij in onderhandeling treden over de aankoop van de op de perceelslijst opgenomen gronden. Of en wanneer dat zal zijn, is afhankelijk van het bestemmingsplan/ omgevingsplan en de beoogde realiseringstermijn daarvan. Het huidige gebruik/ de bedrijfsvoering kan in de tussentijd normaal doorgaan en wordt niet beperkt door het gemeentelijk voorkeursrecht.

Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt en versterkt de gemeente haar regierol en wordt voorkomen dat andere (markt)partijen dan de gemeente een grondpositie in het plangebied verwerven en daardoor de regierol van de gemeente beperken. Verder voorkomt het

gemeentelijk voorkeursrecht prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende (markt-)partijen, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan negatief zou kunnen worden beïnvloed.

Het voorkeursrecht is gevestigd om ongewenste transacties te voorkomen. Het feit dat GACE niet voornemens is de eigendommen te vervreemden vormt geen argument om het voorkeursrecht niet te vestigen. Het is wenselijk om definitief het voorkeursrecht te laten vestigen door de raad.

Ad 6.
Deze percelen betreffen toekomstig openbare ruimte in het Stedenbouwkundig plan. Daarmee dient de vestiging van het voorkeursrecht op deze percelen het gemeentelijk belang. Niet valt in te zien dat de gemeente Hilversum in deze het voorkeursrecht op oneigenlijke wijze zou toepassen. De gemeente Hilversum heeft immers binnen het doel van haar bevoegdheid het geldende recht juist en consequent toepast. De exploitatie van de omliggende percelen voor andere functies is in dit kader niet relevant

4. Conclusie

De ingediende zienswijze van GACE is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen en het voorkeursrecht niet te bestendigen voor de percelen van GACE.

Gemeente Hilversum, 26 juni 2023