Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1422842
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2024 - 51
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	25 juli 2024
Informatie bij	Mark Koolhaas	Tel. nr.	(035) 629 2375

Onderwerp
Verwerving entree Schapenkampzijde naar parkeergarage Wilhelminastraat

Kernboodschap
Er is akkoord bereikt met de belangrijkste belanghebbenden over het opheffen van hun erfdienstbaarheid ten aanzien van de entree aan de Schapenkampzijde naar de parkeergarage onder het gebouw aan de Wilhelminastraat, ten einde deze entree te kunnen verwijderen en de plannen voor het Stationsgebied te kunnen realiseren. Partijen leggen de gemaakte afspraken komende weken ter ondertekening voor aan bestuur en directie. Het college heeft vandaag besloten een vaststellingsovereenkomst met M7, Novaxia en Provincie Noord-Holland te sluiten. Tevens heeft het college vandaag besloten over te gaan tot onteigening indien dit niet uiterlijk in augustus 2024 leidt tot ondertekening van de van deze overeenkomsten.

Aanleiding
Op het huidige busstation bij Station Hilversum ligt een entree naar de parkeergarage aan de Wilhelminastraat. In het kader van de herontwikkeling van het stationsgebied, en met name het busstation, is het voor de gemeente noodzakelijk dat deze ingang aan de Schapenkamp-zijde van de parkeergarage vervalt. Mede omdat het bereikbaar houden van de parkeergarage via een (verplaatste) ondergrondse entree kostbaar en verkeerskundig onwenselijk is. De parkeergarage blijft, zonder een verplaatste entree (enkel) bereikbaar via de ingang aan de Spoorzijde/Hoenderweg.

De gemeente is eigenaar van de grond – de entree van de parkeergarage. Op die grond rust een erfdienstbaarheid ten gunste van de eigenaar/eigenaren/rechthebbenden van de parkeergarage ten einde de toegang tot de parkeergarage te verzekeren. In de akte tot vestiging van de erfdienstbaarheid is geen bepaling opgenomen tot opheffing/beëindiging van de erfdienstbaarheid.

Sinds 2020 is de gemeente in overleg met de rechthebbenden op de erfdienstbaarheid met als inzet om de erfdienstbaarheid op te heffen:
- NS en Provincie Noord-Holland: deze partijen hebben geen parkeerplaatsen in de betreffende parkeergarage, hun schade is daarom nihil. Provincie Noord-Holland is inmiddels formeel akkoord om afstand te doen van hun erfdienstbaarheid. Met NS zijn de gesprekken hierover nog niet afgerond;
- M7 en Novaxia bezitten beide een evenredig deel in de parkeergarage. In december 2022 heeft de gemeente een finaal bod uitgebracht ter hoogte van de door partijen getaxeerde schade. Op basis van dat bod is overeenstemming bereikt met M7. Met Novaxia is sindsdien verder gesproken over een alternatieve oplossing om kwaliteit toe te voegen aan het stationsgebouw, waar zij gedeeltelijke

eigenaar van is, en het stationsgebied. Dit heeft geleid tot een vaststellingsovereenkomst met daarbij een intentieovereenkomst.

De vaststellingsovereenkomsten ter formalisering van de gemaakte afspraken zijn aangegaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring bij partijen. Dit proces loopt momenteel bij alle partijen. Het college heeft vandaag besloten de overeenkomsten te ondertekenen.

De werkzaamheden aan het busstation liggen stil in afwachting op de uitkomst van het onderhandelingsproces. Pas als het eigendom behorende tot de inrit van de parkeergarage vrij van alle rechten en plichten is verworven/gezuiverd kan het busstation worden afgemaakt. Vervolgens kan het tijdelijk busstation worden verwijderd, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor het bouwblok dat in de plannen op die plek is opgenomen. Om ervoor te zorgen dat er niet nog meer tijd verloren gaat heeft het college vandaag besloten een deadline te stellen aan de ondertekening van de overeenkomsten en tot onteigening over te gaan indien de deadline wordt gemist.

Consequenties

Het onderhandelingsproces heeft meer tijd gekost dan voorzien. Dit heeft consequenties voor de planning en fasering van de totale ontwikkeling van het Stationsgebied. Niet alleen liggen de werkzaamheden aan het busstation momenteel stil, door de onzekerheid die dit traject met zich meebrengt is er ook geen mogelijkheid werkzaamheden concreet in te plannen. Nu er overeenstemming is bereikt is deze onzekerheid weggenomen, waardoor de ontwikkeling weer verder kan. Wel is de fasering inmiddels aangepast: het is niet langer mogelijk het busstation te voltooien voordat de werkzaamheden aan de fietsenstalling, met bovenliggende bouwblokken, in 2025 starten.

De kosten die de opheffing van de erfdienstbaarheid met zich meebrengt bedragen in totaal € 1.880.000 ten behoeve van schadeloosstelling van partijen, aangevuld met uitgaven voor deskundigenkosten, belastingschade en PM-posten voor noodzakelijke aanpassingen aan de garage en de openbare ruimte om de garage met één entree te laten functioneren. De totale kosten voor de gemeente worden geraamd op € 2.500.000.
In het krediet Nieuw Busstation was voor de verplaatsing van de inrit € 1.400.000 geraamd. Als gevolg van de vaststellingsovereenkomsten wordt het beschikbare krediet overschreden met € 1.100.000.

Met Novaxia is aanvullend een koopoptie overeengekomen op parkeerplaatsen in de toekomstig te bouwen parkeergarage aan de Koninginneweg. Indien deze koopoptie wordt gelicht zal er mogelijk een negatief effect zijn op de (nog te openen) grondexploitatie Koninginneweg: Namelijk het verschil tussen de kosten van de extra te bouwen parkeerplaatsen en de vastgestelde verkoopprijs. Uitgaande van de huidige bouwkosten is dit effect echter beperkt.

Indien het onverhoopt niet lukt tot ondertekende vaststellingsovereenkomsten te komen, dan wordt in september de onteigening opgestart. De financiële consequenties daarvan zijn afhankelijk van de door de rechter te bepalen schadeloosstelling. Aanvullend moet in dat geval rekening gehouden worden met juridische kosten van het onteigeningsproces.

De vertraging die is ontstaan door het langdurige minnelijke traject heeft meerdere overschrijdingen van het krediet Nieuw Busstation tot gevolg gehad. Met de ondertekening van de overeenkomsten is er zekerheid ontstaan en kunnen deze effecten inzichtelijk worden gemaakt. Na de zomer is er duidelijkheid of de vaststellingsovereenkomsten daadwerkelijk zijn ondertekend en zal er een Raadsinformatiebrief worden opgesteld met een analyse van deze overschrijding inclusief een voorstel tot aanpassing van het krediet bij het eerstvolgende P&C-product.

Vervolgtraject

De vaststellingsovereenkomsten liggen momenteel voor ter besluitvorming bij directie en bestuur van betreffende partijen. Het doel is om de overeenkomsten uiterlijk in augustus te ondertekenen.

Vervolgens wordt er bij de notaris een akte bijgeschreven waarin partijen afstand doen van hun erfdienstbaarheid, op dat moment wordt tevens de schadeloosstelling uitgekeerd.

Na ondertekening van de vaststellingsovereenkomsten kunnen werkzaamheden daadwerkelijk worden ingepland. Voordat de entree wordt verwijderd voert de gemeente enkele maatregelen door om de andere entree van de garage beter bereikbaar te maken, ook dienen er aanpassingen gedaan te worden in de garage zelf. Zodra deze werkzaamheden zijn uitgevoerd kan de entree worden verwijderd en het busstation worden voltooid. Daadwerkelijke planning van deze werkzaamheden wordt afgestemd op de bouw van de fietsenstalling onder het Stationsplein.

Indien er eind augustus geen ondertekende overeenkomsten zijn wordt onteigening gestart. De ontwerp onteigeningsbeschikking wordt in dat geval van 30 augustus tot en met 10 oktober ter inzage gelegd. De onteigeningsbeschikking wordt vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 23 juli 2024.