Postbus 1110
3000 BC Rotterdam
Weena 800
3014 DA Rotterdam
T +31 10 224 00 00
F +31 10 414 84 44

M.J.E. Boudesteijn
Advocaat
M +31 6 30 38 46 48
maartje.boudesteijn@nautadutilh.com

Rotterdam, 21 juni 2023

AANGETEKEND
Raad van de gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Tevens per e-mail: griffie@hilversum.nl

Betreft: **Zienswijze** inzake de bestendiging van de voorlopige aanwijzingen ingevolge artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten d.d. 24 mei 2023 (kenmerk beide besluiten 1220919) van gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3825, 3827 en 3828 respectievelijk 4350

Geachte Raad,

Namens cliënten, 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., beide gevestigd en kantoorhoudend te (L-1511) Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg, aan 121 Avenue de la Faïencerie, dien ik hierbij een zienswijze in inzake de bestendiging van de voorlopige aanwijzingen ingevolge artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten d.d. 24 mei 2023 (kenmerk 1220919, **bijlagen 1 en 2**) van gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3825, 3827 en 3828 respectievelijk 4350. De zienswijzetermijn loopt tot en met 21 juni 2023, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

Voorgeschiedenis

De percelen waarop de voorkeursrechten betrekking hebben, zijn gelegen in het te ontwikkelen plangebied Arenapark te Hilversum. Uw gemeente en cliënten zijn al enige tijd in overleg over een mogelijke grondruil tussen een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D nummer 4350 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D nummer 4101, dat in eigendom is van uw gemeente. Het perceelsgedeelte dat in eigendom is van cliënten is in het vigerende bestemmingsplan voornamelijk bestemd voor gemengd (hotel) (oostzijde) en kantoren (westzijde) en is nu ontwikkelperceel. Het perceelsgedeelte dat in eigendom is bij uw gemeente is bestemd voor verkeer en nu in gebruik als parkeerterrein.

Deze communicatie is vertrouwelijk, kan zijn onderworpen aan een beroepsgeheim en mag niet worden gebruikt, geopenbaard, verveelvoudigd, gedistribueerd of behouden door een ander dan de beoogde ontvanger. Alle juridische relaties zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. (zie www.nautadutilh.com/terms). Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, zijn gedeponeerd bij de rechtbank in Rotterdam en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Nederlands recht is van toepassing en geschillen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank in Amsterdam. NautaDutilh N.V.; statutair gevestigd te Rotterdam; handelsregister nr. 24338323. Voor informatie inzake de verwerking van uw persoonsgegevens zie onze privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

Op het rechthoekige perceel dat na de mogelijke ruiling zou ontstaan, willen cliënten onder meer een gemengd gebruik, waaronder een kantoorgebouw en een hotel, realiseren. Aan de zuidrand van dit rechthoekige perceel wil uw gemeente – op een gedeelte van het perceel van cliënten – openbaar gebied realiseren. Een en ander blijkt ook uit het Masterplan.

Cliënten waren onaangenaam verrast door het vestigen van het voorkeursrecht op gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3825, 3827 en 3828 respectievelijk 4350 en menen dat dit de onderhandelingen over de genoemde ruiling oneigenlijk doorkruist.

Daarnaast is aan oost- en noordkant van het met het voorkeursrecht belaste perceelsgedeelte van het perceel gemeente Hilversum, sectie D, nummer 4350 een strook opgenomen in het voorkeursrecht, die kennelijk bedoeld is voor openbaar gebied. Deze strook grond willen cliënten juist betrekken bij hun plannen, aangezien deze reeds een gemende bestemming heeft en onderdeel uitmaakt van het bouwvlak waarop zij in de toekomst een hotel wensen te realiseren, als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

De met het voorkeursrecht belaste delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3825, 3827 en 3828 zijn nu onder meer in gebruik als tennisbanen. Cliënten zijn niet voornemens deze percelen te (her)ontwikkelen, aangezien deze – tezamen met onder meer de niet met het voorkeursrecht belaste delen van die percelen - gedurende een lange periode zijn verhuurd aan Nike. Ook zijn cliënten niet voornemens om deze perceelsgedeelten te verkopen vanwege de binding van de perceelsgedeelten met de Nike kantoren waar deze mee zijn verbonden, die eveneens in eigendom zijn bij cliënten. Het vestigen van een voorkeursrecht op deze percelen dient geen belang.

Zienswijze

Gelet op het voorgaande, zijn cliënten niet van plan om de percelen waarop de voorkeursrechten zijn gevestigd te vervreemden. Met de voorlopige aanwijzing voor het vestigen van de voorkeursrechten is dan ook geen gemeentelijk belang gediend. Het college heeft dit ten onrechte niet onderkend.

Daar komt bij dat de vestiging van het voorkeursrecht de gemeente bevoordeeld in de onderhandelingen met cliënten. Dit is met name het geval bij de voorlopige aanwijzing van de strook grond aan de oost- en noordkant van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D nummer 4350. Door hier een voorkeursrecht op te vestigen, sorteert het college als het ware voor op het bestemmen van deze strook als openbaar gebied. Dit is ten gunste van omliggende percelen, die uw gemeente in eigendom heeft, aangezien die dan volledig voor andere functies kunnen worden geëxploiteerd. Het college gebruikt het voorkeursrecht derhalve op een oneigenlijke manier.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, verzoeken cliënten u af te zien van de bestendiging van de voorlopige aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,

i.o.

NautaDutilh N.V.
Maartje Boudesteijn

Bijlage 1

Hilversum Mediastad

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
STADSKANTOOR
OUDE ENGHWEG 23
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

GACE HILVERSUM 1 S.À R.L.,
T.a.v. de directie
121 Avenue de la Faïencerie
L-1511 LUXEMBURG
Luxemburg

DATUM 24 mei 2023
ONS KENMERK 1220919

BIJLAGEN 4
BETREFT Kennisgeving vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u rechthebbende op het perceel/de percelen te Hilversum, gemeente Hilversum, kadastraal bekend als Hilversum, sectie D en nummer(s):

- 3825, groot 4.969 m²;
  waarvan een gedeelte ter grootte van 447 m² is belast met het gemeentelijk voorkeursrecht;
- 3827, groot 1.435 m²;
  waarvan een gedeelte ter grootte van 161 m² is belast met het gemeentelijk voorkeursrecht;
- 3828, groot 27.831 m²;
  waarvan een gedeelte ter grootte van 133 m² is belast met het gemeentelijk voorkeursrecht.

Genoemd(e) perceel/percelen is/zijn gelegen binnen de beoogde locatie voor de (her)ontwikkeling van het plangebied Arenapark in de gemeente Hilversum en is/zijn geheel/gedeeltelijk begrepen in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van 23 mei 2023 en is/zijn daarbij aangewezen als grond/gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De aanwijzing geldt voor ten hoogste drie maanden en vervalt van rechtswege indien de aanwijzing binnen die termijn niet door de raad wordt bestendigd.

De locatie is aangeduid als toekomstige bestemming 'Wonen en Werken' en 'Openbare ruimte', alle bestemmingen niet-agrarisch en nader uit te werken.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?
Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Hilversum mogelijk te maken zelf actief op te treden en de regie te houden bij de ontwikkeling van deze gronden. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelten als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw grond aan anderen vervreemden. Als u uw grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure eruitziet als u uw grond wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

De aanwijzing c.q. het collegebesluit van 23 mei 2023 is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 24 mei 2023, te raadplegen via https://www.officielebekendmakingen.nl.
Met ingang van 25 mei 2023 ligt het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken ter inzage in de Burgerleeskamer op het Stadskantoor, Oude Enghweg 23. Het Stadskantoor is iedere werkdag geopend tussen 08.30 - 17.00 uur en op donderdagavond tussen 17.00 - 19.30 uur. Tegen betaling van leges kan een afschrift worden verstrekt van de ter visie gelegde stukken.

Binnen vier dagen na inwerkingtreding van het collegebesluit zal dit in het Kadaster worden ingeschreven.

Zienswijzen

Zoals hiervoor reeds gesteld, dient de raad van de gemeente Hilversum de aanwijzing binnen drie maanden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit stellen wij u, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid binnen vier weken, ingaande op 25 mei 2023 en eindigend op 21 juni 2023 24.00 uur, schriftelijk dan wel mondeling uw zienswijze over het raadsvoorstel naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak met de heer R. Sprik worden gemaakt, bereikbaar via telefoonnummer 035 - 6292586. Indien u van het recht om in te spreken (in de raadscommissie) gebruik wilt maken of hierover vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de raadsgriffie op telefoonnummer 035 - 629 2479 of via griffie@hilversum.nl.

Bezwaar

De voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit tot aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelten tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, op basis van de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 26 mei 2023 en eindigend op 6 juli 2023 24.00 uur, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum.
Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, sector bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Sprik, onder telefoonnummer 035-6292586 of via arenapark@hilversum.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Hilversum

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

Bijlagen:

1. Notitie over de Wet voorkeursrecht gemeenten
2. Kopie B&W-besluit van 23 mei 2023 en bijhorend concept-raadsvoorstel/-besluit
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie kadastrale tekening

N.B.
Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster.

Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen.
Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Hilversum Mediastad

Behoort bij kennisgeving aan belanghebbenden inzake het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van 23 mei 2023 omtrent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wet voorkeursrecht gemeenten

1. Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van het/de in de brief genoemd(e) perceel/percelen/perceelsgedeelten als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder af te korten als 'Wvg') van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent de grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden.

2. Uitzondering
Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede en derde lid Wvg zijn opgesomd.
Deze uitzonderingen zijn (niet letterlijk geciteerd):

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind;
b. de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een gemeente of een waterschap;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
f. een overeenkomst met een pachter in verband met diens voorkeursrecht tot koop als bedoeld in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betrekking hebbend op gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 6 of 5 Wvg;
g. een in een akte vervatte koop- of optieovereenkomst, voor zover:
   - de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij en tegen een in die overeenkomst met name genoemde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs;
   - de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht; en
   - de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige reden kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

3. Wijze van aanbieden
Indien u van plan bent uw in de aanhef van deze brief vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief opgave doen, onder vermelding van de in de aanhef gemelde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).
Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betrekt.

Indien uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, geldt eveneens dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, althans voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemde perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen.
Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

4. Beginselbesluit van de gemeente
Na ontvangst van uw opgave dienen burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing over uw aanbod te nemen en u hiervan schriftelijk in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mee dat zij in uw aanbod niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.
Delen burgemeester en wethouders u mee dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

5. Onderhandelingen
Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

In de situatie dat een beginselbesluit is genomen, maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, kunt u het college alleen nog vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure.

Het college kan er vervolgens voor kiezen een verzoek bij de rechter in te dienen. Hiervoor staat een beslistermijn van vier weken. Indien het college geen verzoek indient bij de rechtbank of zij doet dit te laat, dan heeft u de vrijheid de aangeboden zaak gedurende drie jaar aan iedereen aan te bieden.
Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden haar oordeel te geven, waarbij het als gevolg van de wijziging van de Wvg mogelijk is de beslissing van de rechtbank in cassatie te laten toetsen.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing (artikel 13, lid 4 Wvg). De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

6. Betekenis termijnen
De hiervoor gemelde termijn die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure is van belang. Wordt deze termijn namelijk overschreden, dan houdt dit in dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden
Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te vervreemden, dan kunt u ook de rechtbank van het arrondissement waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.

Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente door een advocaat worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

8. Wijze van corresponderen
Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente worden gewisseld, aangetekend te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot een met voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Verder wordt binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers wordt opgenomen.

De mogelijkheden van bezwaar en het indienen van zienswijzen zijn aangegeven in de brief, waar deze notitie is bijgevoegd.

Hilversum
Mediastad

B en W besluit

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
Gelet op het voorstel "Vestiging cq bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' te Hilversum en grondverwerving" met kenmerk 1220919,

besluiten:

I. Besluit vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' te Hilversum en grondverwerving:
   1. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op enkele locaties op het Arenapark zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling van de plannen;
   2. Op basis van artikel 6 lid 1 Wvg aan te wijzen 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 kenmerk TK-30459745-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30459745-01, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 18 april 2023 en dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 24 mei 2023 en in de Gooi en Eembode van 1 juni 2023, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat;
   3. Te concluderen dat de percelen en perceelsgedeelten als bedoeld onder punt 2 niet in een eerdere aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;
   4. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex. artikel 5 Wvg is genomen;
   5. Aan de gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met het bijgevoegd concept raadsvoorstel;
   6. Te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
   7. Aan de gemeenteraad voorstellen een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen en perceelsgedeelten als genoemd onder beslispunt 2 en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark;
   8. Geheimhouding op te leggen op bijlage 8 "Geheim info waarden gronden" behorend bij dit collegevoorstel, conform artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, om te voorkomen dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de toekomstige complexwaarde is van de gronden die onder het voorkeursrecht worden gebracht en waarbij in geval van openbaarheid van die informatie de economische en financiële belangen van de gemeente Hilversum worden geschaad.

II. De raad voor te stellen:
   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 1 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 en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
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 punt 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 geen zienswijzen zijn ingediend op het voorgenomen raadsbesluit;
9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

III. Het onderwerp onder II. ter advisering aan de raad aan te melden voor behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Projecten.

Hilversum, 23 mei 2023

de gemeentesecretaris,



mr. C.P. Torres Barrera

de burgemeester,



dr. ir. G.M. van den Top

Hilversum Mediastad

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 1 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 en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
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 beslispunt 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 geen zienswijzen zijn ingediend op het voorgenomen raadsbesluit;
9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeurs-recht	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 vervalt. 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 vervalt. 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 verschaft, 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 zijn geen zienswijzen ingediend

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.

Kanttekeningen
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.
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 niet 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. Perceelslijst met kenmerk PL-30459745-02
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30459745-02
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie publicatie Gooi en Eembode
5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlagen
6. Eigendomsinformatie Kadaster

Hilversum
Mediastad

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' en grondverwerving te Hilversum d.d. 23 mei 2023 met kenmerk 1220919,

besluit:

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 1 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 en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;

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 punt 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 geen zienswijzen zijn ingediend op het voorgenomen raadsbesluit;

9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juli 2023.

de griffier, de burgemeester,

A.J. van Meerveld-Hop CMC dr. ir. G.M. van den Top

Gemeente Hilversum
Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Arenapark

Elektronische bekendmaking in het Gemeenteblad ex art. 7 Wvg
Gemeenteblad van 24 mei 2023

Hilversum Mediastad

Vestiging voorkeursrecht
Besluit tot aanwijzing van percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') bekend dat zij, op basis van het bepaalde in artikel 6 Wvg, op 23 mei 2023 hebben besloten om percelen en perceelsgedeelten aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Het betreft percelen en perceelsgedeelten binnen de locatie Arenapark te Hilversum. Het Arenapark is gelegen ten zuidoosten van de kern van Hilversum en wordt begrensd door de Soestdijkerstraatweg in het noorden, de Diependaalselaan in het zuiden, het Oostereind in het oosten en de spoorlijn Hilversum - Utrecht in het westen. Specifieker aangeduid betreft het de percelen dan wel perceelsgedeelten kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3763, 3825, 3827, 3828, 4024, 4031, 4080, 4107 en 4350.

De locatie is aangeduid als toekomstige bestemming voor 'Wonen en Werken' en 'Openbare ruimte' met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

De percelen en perceelsgedeelten zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30459745-01 en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden met kenmerk PL-30459745-01, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 18 april 2023.

Het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken ligt, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie, met ingang van 25 mei 2023 ter inzage in de Burgerleeskamer op het Stadskantoor, Oude Enghweg 23. Het Stadskantoor is iedere werkdag geopend tussen 08.30 - 17.00 uur en op donderdagavond tussen 17.00 - 19.30 uur. Tegen betaling van leges kan een afschrift worden verstrekt van de ter visie gelegde stukken.

De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot deze percelen en perceelsgedeelten ontvangen één dezer dagen een afzonderlijke kennisgeving.

Nadat het besluit van burgermeester en wethouders in werking is getreden, moeten eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het besluit begrepen percelen en perceelsgedeelten, wanneer zij hun percelen/perceelsgedeelten dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Hilversum te koop aanbieden.

Zienswijzen
Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de percelen en perceelsgedeelten te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen en perceelsgedeelten, worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 25 mei 2023 en eindigend op 21 juni 2023 24.00 uur, hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak met de heer R. Sprik worden gemaakt, bereikbaar via telefoonnummer 035 - 6292586. Indien u van het recht om in te spreken (in de raadscommissie) gebruik wilt maken of hierover vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de raadsgriffie op telefoonnummer 035 - 629 2479 of via griffie@hilversum.nl.

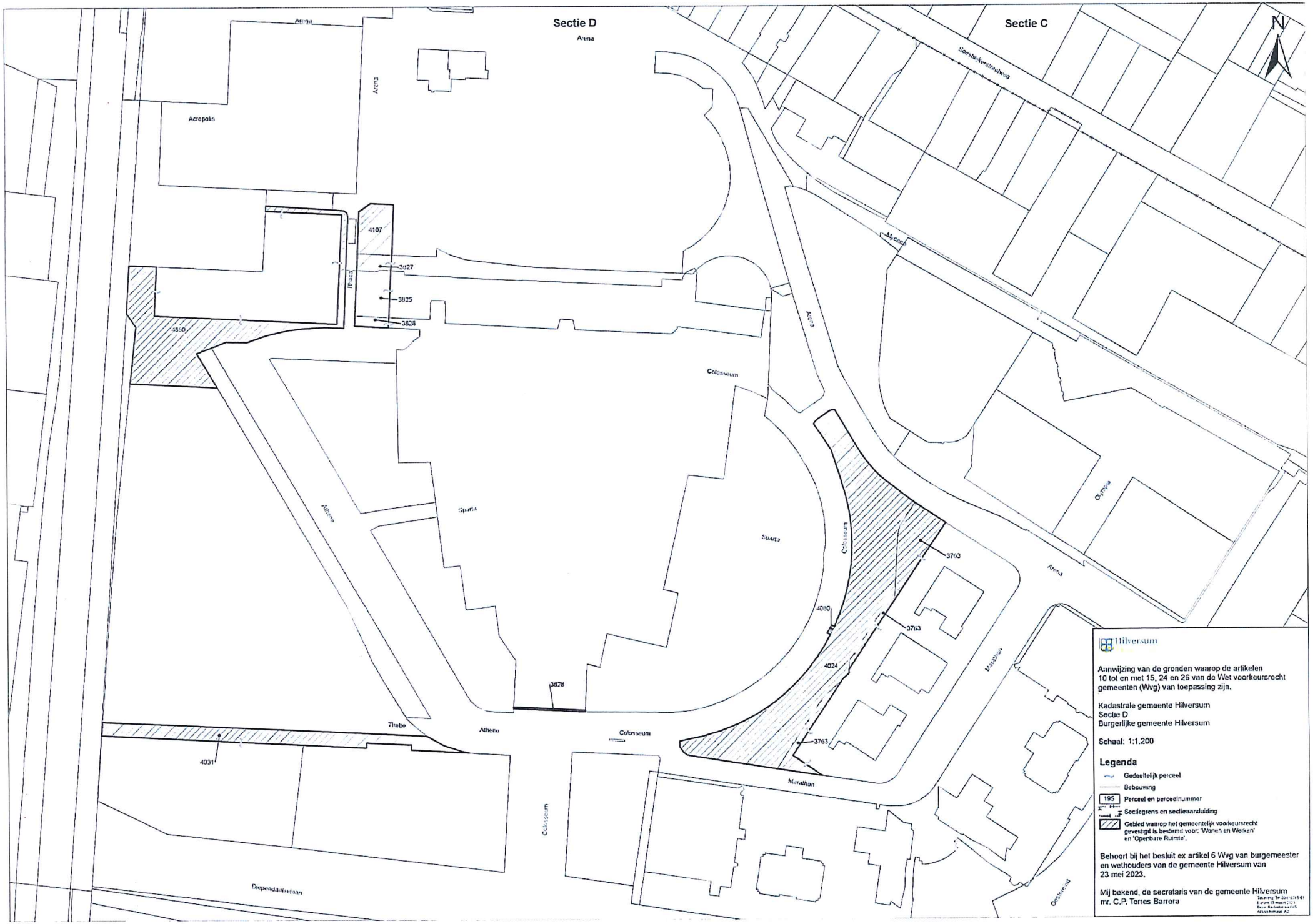
Bezwaar
De voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit tot aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelten tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, op basis van de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 26 mei 2023 en eindigend op 6 juli 2023 24.00 uur een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, sector bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Sprik, onder telefoonnummer 035-6292586 of via arenapark@hilversum.nl.

Hilversum, 24 mei 2023
Burgemeester en wethouders van Hilversum


Sectie D
Sectie C
N
Arena
Acropolis
Arena
Sectorkenstraatweg
Mycene
Arena
4107
3827
3825
3826
4050
Colosseum
Olympia
Athene
Sparta
Sparta
Colosseum
3763
Arena
4060
3763
4024
Marathon
3828
Thebe
Athene
Colosseum
4031
3763
Marathon
Colosseum
Dwingelderstraat
Dwingelderstraat
Hilversum
Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.
Kadastrale gemeente Hilversum
Sectie D
Burgerlijke gemeente Hilversum
Schaal: 1:1.200
Legenda
Gedeeltelijk perceel
Bebouwing
195 Perceel en perceelnummer
Sectiegrens en sectieaanduiding
Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: 'Wonen en Werken' en 'Openbare Ruimte'.
Behoort bij het besluit ex artikel 6 Wvg van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van 23 mei 2023.
Mij bekend, de secretaris van de gemeente Hilversum
mr. C.P. Torres Barrera

Bijlage 2

Hilversum
Mediastad

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
STADSKANTOOR
OUDE ENGHWEG 23
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

GACE Hilversum 2 S.à r.l.
T.a.v. de directie
121 Avenue de la Faïencerie
L-1511 LUXEMBURG
Luxemburg

DATUM 24 mei 2023
ONS KENMERK 1220919

BIJLAGEN 4
BETREFT Kennisgeving vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u rechthebbende op het perceel/de percelen te Hilversum, gemeente Hilversum, kadastraal bekend als Hilversum, sectie D en nummer(s):

- 4350, groot 6.580 m²;
  waarvan een gedeelte ter grootte van 2.704 m² is belast met het gemeentelijk voorkeursrecht.

Genoemd(e) perceel/percelen is/zijn gelegen binnen de beoogde locatie voor de (her)ontwikkeling van het plangebied Arenapark in de gemeente Hilversum en is/zijn geheel/gedeeltelijk begrepen in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van 23 mei 2023 en is/zijn daarbij aangewezen als grond/gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De aanwijzing geldt voor ten hoogste drie maanden en vervalt van rechtswege indien de aanwijzing binnen die termijn niet door de raad wordt bestendigd.

De locatie is aangeduid als toekomstige bestemming 'Wonen en Werken' en 'Openbare ruimte', alle bestemmingen niet-agrarisch en nader uit te werken.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?
Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Hilversum mogelijk te maken zelf actief op te treden en de regie te houden bij de ontwikkeling van deze gronden. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelten als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw grond aan anderen vervreemden. Als u uw grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure eruitziet als u uw grond wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

De aanwijzing c.q. het collegebesluit van 23 mei 2023 is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 24 mei 2023, te raadplegen via https://www.officielebekendmakingen.nl.
Met ingang van 25 mei 2023 ligt het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken ter inzage in de Burgerleeskamer op het Stadskantoor, Oude Enghweg 23. Het Stadskantoor is iedere werkdag geopend tussen 08.30 - 17.00 uur en op donderdagavond tussen 17.00 - 19.30 uur. Tegen betaling van leges kan een afschrift worden verstrekt van de ter visie gelegde stukken.

Binnen vier dagen na inwerkingtreding van het collegebesluit zal dit in het Kadaster worden ingeschreven.

Zienswijzen
Zoals hiervoor reeds gesteld, dient de raad van de gemeente Hilversum de aanwijzing binnen drie maanden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit stellen wij u, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid binnen vier weken, ingaande op 25 mei 2023 en eindigend op 21 juni 2023 24.00 uur, schriftelijk dan wel mondeling uw zienswijze over het raadsvoorstel naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak met de heer R. Sprik worden gemaakt, bereikbaar via telefoonnummer 035 - 6292586. Indien u van het recht om in te

spreken (in de raadscommissie) gebruik wilt maken of hierover vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de raadsgriffie op telefoonnummer 035 - 629 2479 of via griffie@hilversum.nl.

Bezwaar
De voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit tot aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelten tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, op basis van de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 26 mei 2023 en eindigend op 6 juli 2023 24.00 uur, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum.
Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, sector bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Sprik, onder telefoonnummer 035-6292586 of via arenapark@hilversum.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Hilversum

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

Bijlagen:

1. Notitie over de Wet voorkeursrecht gemeenten
2. Kopie B&W-besluit van 23 mei 2023 en bijhorend concept-raadsvoorstel/-besluit
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie kadastrale tekening

N.B.
Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster.
Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen.

Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Hilversum
Mediastad

Behoort bij kennisgeving aan belanghebbenden inzake het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van 23 mei 2023 omtrent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wet voorkeursrecht gemeenten

1. Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van het/de in de brief genoemd(e) perceel/percelen/perceelsgedeelten als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder af te korten als 'Wvg') van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent de grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden.

2. Uitzondering
Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede en derde lid Wvg zijn opgesomd.
Deze uitzonderingen zijn (niet letterlijk geciteerd):

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind;
b. de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een gemeente of een waterschap;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
f. een overeenkomst met een pachter in verband met diens voorkeursrecht tot koop als bedoeld in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betrekking hebbend op gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 6 of 5 Wvg;
g. een in een akte vervatte koop- of optieovereenkomst, voor zover:
   - de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij en tegen een in die overeenkomst met name genoemde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs;
   - de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht; en
   - de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige reden kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

3. Wijze van aanbieden
Indien u van plan bent uw in de aanhef van deze brief vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief opgave doen, onder vermelding van de in de aanhef gemelde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).
Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betrekt.

Hilversum
Mediastad

B en W besluit

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
Gelet op het voorstel "Vestiging cq bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' te Hilversum en grondverwerving" met kenmerk 1220919,

besluiten:

I. Besluit vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' te Hilversum en grondverwerving:
   1. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op enkele locaties op het Arenapark zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling van de plannen;
   2. Op basis van artikel 6 lid 1 Wvg aan te wijzen 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 kenmerk TK-30459745-01 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30459745-01, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 18 april 2023 en dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 24 mei 2023 en in de Gooi en Eembode van 1 juni 2023, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat;
   3. Te concluderen dat de percelen en perceelsgedeelten als bedoeld onder punt 2 niet in een eerdere aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;
   4. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex. artikel 5 Wvg is genomen;
   5. Aan de gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met het bijgevoegd concept raadsvoorstel;
   6. Te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
   7. Aan de gemeenteraad voorstellen een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen en perceelsgedeelten als genoemd onder beslispunt 2 en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark;
   8. Geheimhouding op te leggen op bijlage 8 "Geheim info waarden gronden" behorend bij dit collegevoorstel, conform artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, om te voorkomen dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de toekomstige complexwaarde is van de gronden die onder het voorkeursrecht worden gebracht en waarbij in geval van openbaarheid van die informatie de economische en financiële belangen van de gemeente Hilversum worden geschaad.

II. De raad voor te stellen:
   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 1 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 en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
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 punt 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 geen zienswijzen zijn ingediend op het voorgenomen raadsbesluit;
9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

III. Het onderwerp onder II. ter advisering aan de raad aan te melden voor behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Projecten.

Hilversum, 23 mei 2023

de gemeentesecretaris,



mr. C.P. Torres Barrera

de burgemeester,



dr. ir. G.M. van den Top

Hilversum
Mediastad

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 1 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 en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;
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 beslispunt 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 geen zienswijzen zijn ingediend op het voorgenomen raadsbesluit;
9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeurs-recht	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 vervalt. 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 vervalt. 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 verschaft, 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 zijn geen zienswijzen ingediend

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.

Kanttekeningen
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.
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 niet 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. Perceelslijst met kenmerk PL-30459745-02
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30459745-02
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie publicatie Gooi en Eembode
5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlagen
6. Eigendomsinformatie Kadaster

Hilversum
Mediastad

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' en grondverwerving te Hilversum d.d. 23 mei 2023 met kenmerk 1220919,

besluit:

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 1 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 en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie;

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 punt 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 geen zienswijzen zijn ingediend op het voorgenomen raadsbesluit;

9. Een krediet vast te stellen van € 4.800.000,- voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt 3. en de boekwaarden van de verwerving van de percelen in te brengen in de nog te openen grondexploitatie Arenapark.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juli 2023.

de griffier,	de burgemeester,
A.J. van Meerveld-Hop CMC	dr. ir. G.M. van den Top

Gemeente Hilversum
Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Arenapark

Elektronische bekendmaking in het Gemeenteblad ex art. 7 Wvg
Gemeenteblad van 24 mei 2023

Hilversum Mediastad

Vestiging voorkeursrecht
Besluit tot aanwijzing van percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') bekend dat zij, op basis van het bepaalde in artikel 6 Wvg, op 23 mei 2023 hebben besloten om percelen en perceelsgedeelten aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Het betreft percelen en perceelsgedeelten binnen de locatie Arenapark te Hilversum. Het Arenapark is gelegen ten zuidoosten van de kern van Hilversum en wordt begrensd door de Soestdijkerstraatweg in het noorden, de Diependaalselaan in het zuiden, het Oostereind in het oosten en de spoorlijn Hilversum - Utrecht in het westen. Specifieker aangeduid betreft het de percelen dan wel perceelsgedeelten kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie D, nummers 3763, 3825, 3827, 3828, 4024, 4031, 4080, 4107 en 4350.

De locatie is aangeduid als toekomstige bestemming voor 'Wonen en Werken' en 'Openbare ruimte' met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

De percelen en perceelsgedeelten zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30459745-01 en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden met kenmerk PL-30459745-01, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 18 april 2023.

Het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken ligt, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie, met ingang van 25 mei 2023 ter inzage in de Burgerleeskamer op het Stadskantoor, Oude Enghweg 23. Het Stadskantoor is iedere werkdag geopend tussen 08.30 - 17.00 uur en op donderdagavond tussen 17.00 - 19.30 uur. Tegen betaling van leges kan een afschrift worden verstrekt van de ter visie gelegde stukken.

De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot deze percelen en perceelsgedeelten ontvangen één dezer dagen een afzonderlijke kennisgeving.

Nadat het besluit van burgermeester en wethouders in werking is getreden, moeten eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het besluit begrepen percelen en perceelsgedeelten, wanneer zij hun percelen/perceelsgedeelten dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Hilversum te koop aanbieden.

Zienswijzen
Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de percelen en perceelsgedeelten te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen en perceelsgedeelten, worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 25 mei 2023 en eindigend op 21 juni 2023 24.00 uur, hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak met de heer R. Sprik worden gemaakt, bereikbaar via telefoonnummer 035 - 6292586. Indien u van het recht om in te spreken (in de raadscommissie) gebruik wilt maken of hierover vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de raadsgriffie op telefoonnummer 035 - 629 2479 of via griffie@hilversum.nl.

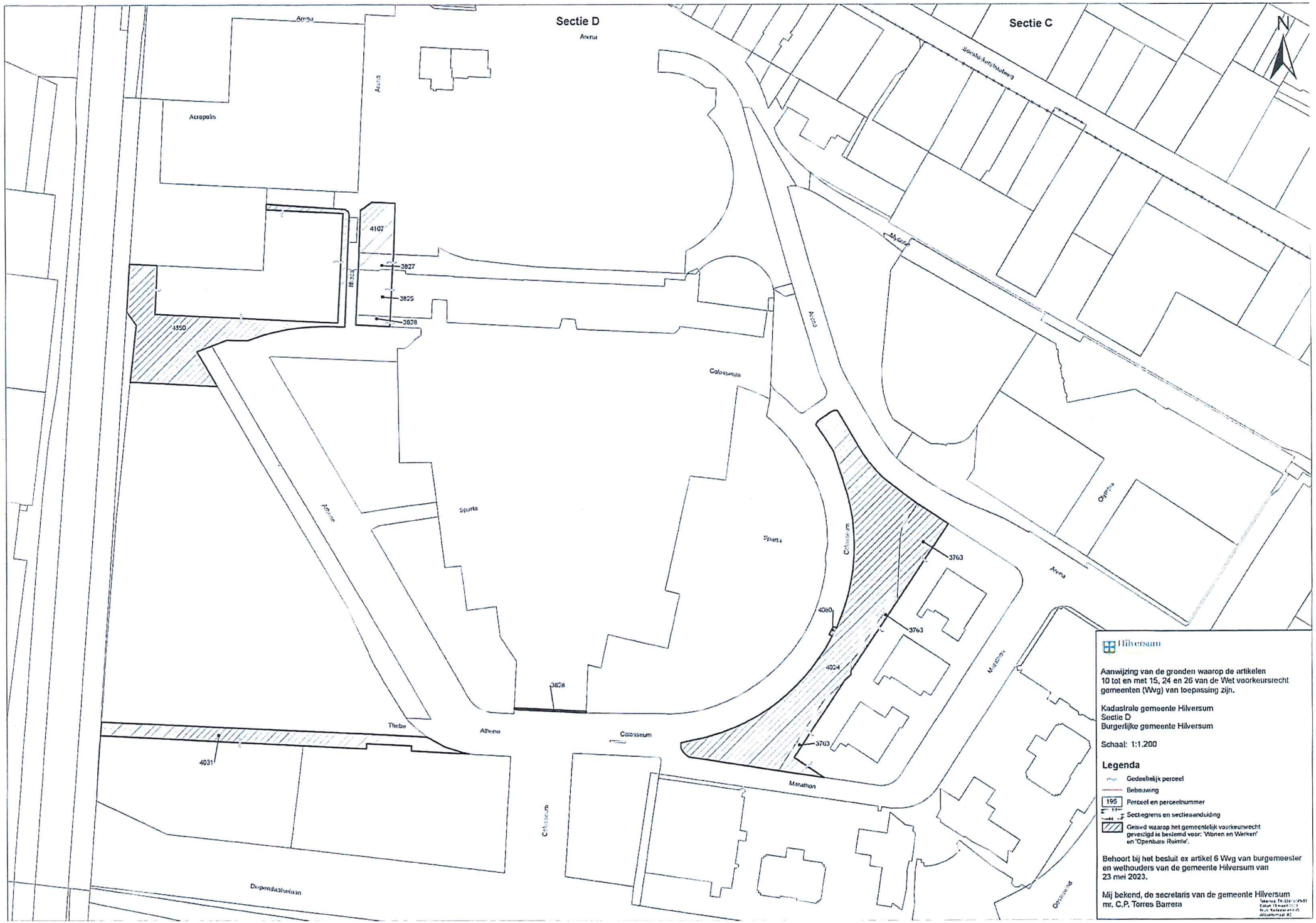
Bezwaar
De voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit tot aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelten tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, op basis van de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 26 mei 2023 en eindigend op 6 juli 2023 24.00 uur een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, sector bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Sprik, onder telefoonnummer 035-6292586 of via arenapark@hilversum.nl.

Hilversum, 24 mei 2023
Burgemeester en wethouders van Hilversum


Sectie D
Sectie C
Arena
Acropolis
Arena
Sociale Kerkhaweg
Agora
4107
3827
3825
3828
4150
Colosseum
Agora
Athene
Sparta
Sparta
Colosseum
Olympia
Arena
3763
4060
3763
4024
Marathon
3828
Thebe
Athene
Colosseum
4031
3763
Marathon
Colosseum
Dwingedaalselaan
Colosseum
N
Hilversum
Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.
Kadastrale gemeente Hilversum
Sectie D
Burgerlijke gemeente Hilversum
Schaal: 1:1.200
Legenda
Gedeeltelijk perceel
Bebouwing
195 Perceel en perceelnummer
Sectiegrens en sectieaanduiding
Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: 'Wonen en Werken' en 'Openbare Ruimte'.
Behoort bij het besluit ex artikel 6 Wvg van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum van 23 mei 2023.
Mij bekend, de secretaris van de gemeente Hilversum
mr. C.P. Torres Barrera