Hilversum Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	1220919
afdelingsnaam:	Interne Advisering
steller:	Ronald Sprik
telefoonnummer	035 629 2586
onderwerp:	Vestiging cq bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie 'Arenapark' te Hilversum en grondverwerving

Voorstel

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.

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. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding

De gemeente werkt aan een nieuw Stedenbouwkundig plan voor het Arenapark. 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.

Voordat dit nieuwe Stedenbouwkundig plan door de raad wordt vastgesteld is het noodzakelijk dat (delen van) het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht worden gebracht om de regie over de ontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd 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 vestigen.

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

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht gelden er twee formele vestigingsvereisten:

1. het huidige gebruik dient af te wijken van de toegedachte bestemming;
2. de toegedachte bestemming dient niet-agrarisch te zijn.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten is kantoren in een parkachtige setting en bedrijf (houtwarmtestation). Dat gebruik wijkt af van de hierna genoemde toegedachte bestemmingen.
De toegedachte bestemmingen voor de onderhavige locatie zijn 'Wonen en Werken' en 'Openbare ruimte', alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Er zullen bij de ontwikkeling passende voorzieningen worden gerealiseerd. De bestaande activiteiten zullen moeten plaatsmaken voor genoemde toegedachte bestemmingen.
Aan de formele vestigingsvereisten wordt dan ook voldaan: het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemmingen en de toegedachte bestemmingen zijn niet-agrarisch.

Vestigingsgrondslag

Ten tijde van het raadsbesluit dient er een grondslag voor het voorkeursrecht voorhanden te zijn die wordt gevormd door het bepaalde in artikelen 3, 4 of 5 Wvg. De vestigingsgrondslag kan worden gevormd door een vastgesteld bestemmingsplan (artikel 3 Wvg), vastgestelde structuurvisie (artikel 4 Wvg) of ingeval er nog geen structuurvisie of bestemmingsplan voor de betreffende locatie aanwezig is, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing wel aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming (artikel 5 Wvg).
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.

Argumenten

1.1 *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.

1.2 *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.

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

1.4 *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 *Op basis van de concept-verbeelding van het Stedenbouwkundig plan zijn de gronden aangewezen die nodig zijn voor de gemeente ter verwezenlijking van de plannen*

3.1 *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.

4.1 *Het voorliggende 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. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar.

5.1 *In bijgaand raadsvoorstel is de bestendiging van het voorkeursrecht gemotiveerd*

6.1 *De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal 3 jaar*
Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie/omgevingsplan te worden vastgesteld, op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is 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 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.

2.1 *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.

5.1 *Het concept-raadsvoorstel gaat er vanuit dat geen zienswijzen worden ingediend*
Als wel zienswijzen inkomen dan zullen de raadsstukken worden aangevuld met een voorstel tot beantwoording van de zienswijzen.

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- en 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 worden belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsvoorstel, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Publicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 mei 2023 en de Gooi en Eembode van 1 juni 2023 en voorts op de gebruikelijke wijze. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit bekend is gemaakt. Dit betekent dat tussen de datum van het nemen van het besluit en de publicatie geheimhouding dient te worden betracht.

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 collegebesluit zal dit 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 te nemen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht 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 (art. 9 lid 2 Wvg). De gemeente dient het Kadaster dan opdracht te geven de aantekening uit het register van het Kadaster te verwijderen.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het besluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht gericht te zijn tegen het nog te nemen raadsbesluit op grond van artikel 6 lid 3 Wvg.

Zienswijzen

Belanghebbenden van de op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten worden gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen op het raadsvoorstel kenbaar te maken.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie of een omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

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-30459745-01
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30459745-01
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie publicatie Gooi en Eembode