

VOORSTEL

zaaknummer: 430660

afdelingsnaam: B&O-Project

steller: Danielle Timmer

onderwerp: Wet Voorkeursrecht Gemeenten Stationsgebied Hilversum

Voorstel

Voor wat betreft de Structuurvisie:

1. De raad voor te stellen, om direct voorafgaand aan de vestiging de structuurvisie, voor zover het betreft het gebied gelegen tussen Koninginneweg, Stationsstraat, spoorlijn en de Schoolstraat de functie(s)/aanduidingen: 'werklocaties, bebouwing gericht op het spoor en de aanduiding dynamisch gebied', in te trekken.
2. De inspraak voor dit besluit achterwege te laten en de raad (voor zover noodzakelijk) dit besluit te laten bekrachtigen.

Voor wat betreft de vestiging:

1. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) op de locatie Stationsgebied Hilversum: zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Aan te wijzen op basis van artikel 6 lid 1 van de WVG als percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de WVG van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30408874-01 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, 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 28 november 2017. Deze percelen zijn niet eerder in een aanwijzing op grond van de WVG betrokken geweest.
3. 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.
4. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant van 6 december 2017 en het ter plaatse verschijnende blad De Gooi en Eembode van 14 december 2017, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid WVG ontstaat.
5. In het gemeentelijk beperkingenregister als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('WKPB') aan te tekenen dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
6. Geheimhouding op te leggen tot 7 december 2017 op dit voorstel en de bijlagen bij dit voorstel op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met art. 10 WOB, lid 2 sub b om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.
7. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 WVG te bestendigen en akkoord te gaan met bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel.

Samenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen het vestigingsgebied worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip een (gedeeltelijke) herontwikkeling van de locatie verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding

Wij zijn al langjarig bezig met de aanpak van delen van het centrum. Eén van de elementen daarin vormt het verleggen van de centrumring om het Marktpllein, waarmee het Marktpllein en de Groest aantrekkelijk met elkaar worden verbonden. Daarnaast is de wens om de Stationsstraat te vergroenen en autoluw te maken, twee-richtingenverkeer mogelijk te maken op de Schapenkamp en als gevolg daarvan een tweerichtingsverbinding tussen het Stationsplein en de Vorstin te realiseren.

De beoogde locatie voor de verbinding tussen het Stationsplein en de Vorstin ligt in het zoekgebied tussen de Koninginneweg, het Stationsplein en het spoor. Het voornemen om de centrumring te verplaatsen, leidt ertoe dat een breder wegprofiel nodig is en noopt ook om gelijk na te denken over de verdere invulling van het gebied, tussen de Koninginneweg en de spoorlijnen.

Gezien de ambities in het centrum en de toenemende vraag naar woningen in het centrum, ligt het ter plaatse ontwikkelen van woningen voor de hand. Concrete plannen voor de betreffende locatie zijn er thans nog niet. De verkeerskundige opties zijn in 2017 met een klankbordgroep van belanghebbenden verkend en geven richting aan een mogelijke invulling.

Voordat de verkeersonderzoeken en de plannen voor de eventuele woningbouwontwikkeling nader worden uitgewerkt is het noodzakelijk dat het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht. Indien wij dit thans niet doen 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 zowel de aanpak van verkeersbereikbaarheid alsmede de woningbouwontwikkeling bemoeilijken. In dat kader wordt thans voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust verder gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de onderzoeken.

Probleemstelling/doel

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

De eigenaren van de desbetreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van het desbetreffend perceel en - door verwerving van het eigendom op de percelen - zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming.

Het huidige gebruik betreft horeca, een parkeerplaats, tweelaags woonbebouwing en drie- en vierlaagsbebouwing met detailhandel en horeca-activiteiten in de plint en wonen op de tweede en derde laag en een enkel bedrijf. Het huidige gebruik is blijkens het vigerende bestemmingsplan conserverend bestemd.

De gemeenteraad van Hilversum heeft op 15 mei 2013 op grond van artikel 2.1 Wro de 'Structuurvisie Hilversum 2030' vastgesteld. In de structuurvisie is het gebied in ieder geval deels aangemerkt als werklocatie.

De toebedachte bestemming wordt echter verkeer en meerlaagse woonbebouwing, waarbij de bestaande bedrijfsmatige activiteiten zullen verdwijnen en plaats maken voor woningbouw met een hogere

bebouwingsdichtheid dan thans aanwezig is. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door een hogere bouwhoogte te hanteren dan nu feitelijk aanwezig is. Verder zullen er bij de woningbouw passende voorzieningen worden gerealiseerd.

De huidige structuurvisie geeft deze bestemming nog niet weer. In dat kader wordt voorgesteld om de vigerende structuurvisie in die zin aan te passen dat de functie(s)/aanduidingen: 'werklocaties, bebouwing gericht op het spoor en de aanduiding dynamisch gebied', worden ingetrokken en de structuurvisie voor dat gebied, totdat er meer bekend is over de onderhavige locatie een conserverend karakter heeft. (De weergave vormt van wat er nu nog is.)

Gezien het alsdan ontbreken van een structuurvisie of een bestemmingplan, waarin de toekomstige bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht hier gevormd door artikel 5 Wvg. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan.

Argumenten

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn:

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.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het 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 verwervings-proces of onteigening voorkomen.

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

Als de gronden niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan tot onteigening worden besloten.

Belangenafweging

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

De uit de vestiging van het 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;
- 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.

Mogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit en treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in de Staatscourant. Binnen deze termijn van 3 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. Binnen deze periode dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Kanttekeningen

- In bepaalde gevallen kan de gemeente gehouden worden om tot aankoop over te gaan zonder dat eerst een kredietaanvraag aan de raad kan worden voorgelegd. Dit is het geval indien de rechter, op verzoek, bij beschikking een oordeel geeft over de vervreemdingsprijs. In deze gevallen kan alleen achteraf een kredietaanvraag aan de raad worden voorgelegd ter voorkoming van een onrechtmatigheid.
- Met het vestigen van een Wvg kan actief grondbeleid worden gevoerd, dit is in afwijking op eerder vastgesteld beleid om geen actief grondbeleid te voeren.

Financiën, middelen & capaciteit

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen. Echter kan het zijn dat, op verzoek van de vervreemder, de rechter bij beschikking een uitspraak doet over de vervreemdingsprijs. Indien de vervreemder dan binnen 3 maanden van de gemeente verlangt dat de gemeente het goed verkrijgt is de gemeente gehouden mee te werken aan de vervreemding. In deze situatie kunnen wij niet vooraf een kredietaanvraag aan de raad voorleggen maar dit alleen achteraf doen ter voorkoming van een onrechtmatigheid.

Uitvoering

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 marktpartijen 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'.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in De Gooi en Eembode en voorts op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie van de bekendmaking in de Staatscourant, ofwel met ingang van 7 december 2017. Dit betekent dat tussen de datum van het nemen van het besluit en 7 december 2017 geheimhouding dient te worden betracht.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') is in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het collegebesluit tot vestiging van een Wvg wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht te zijn gericht tegen het nog te nemen raadsbesluit.

Zienswijzen

Daarnaast worden de eigenaren op de in het besluit betrokken percelen - gedurende vier weken - in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen op het raadsvoorstel kenbaar te maken.

Vervolg

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 structuurvisie of een bestemmingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Kopie publicaties in de Staatscourant en De Gooi en Eembode
4. Brieven aan belanghebbenden en bijlage
5. Ontwerp-raadsvoorstel