

zaaknummer: 552160
afdelingsnaam: B&O-Projecten
steller: Eric Heerschop

onderwerp: Wet Voorkeursrecht Gemeenten Entree Oost

Voorstel

I. Voor wat betreft de Structuurvisie:

1. De raad voor te stellen, om direct voorafgaand aan de vestiging van het recht als bedoeld onder II de structuurvisie, voor zover het betreft het gebied ter hoogte van het Oosterspoorplein, Larenseweg, Kleine Drift en Zuiderweg te Hilversum de betreffende functie(s)/aanduidingen, in te trekken.
2. De inspraak voor dit besluit achterwege te laten en de raad (voor zover noodzakelijk) dit besluit te laten bekrachtigen.

II. Voor wat betreft de vestiging:

1. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een locatie aan de oostzijde van het station: 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-30421274-01 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 22 mei 2019. Deze percelen zijn niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken geweest.
3. Kennis te hebben genomen 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 3 juli 2019 en het ter plaatse verschijnende blad De Gooi en Eembode van 11 juli 2019, 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 4 juli 2019 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.
8. Een krediet vast te stellen van € 12,6 miljoen voor de verwerving van de percelen als genoemd onder beslispunt II.2 en de kapitaallasten die hieruit voortvloeien voor 2021 en verder te verwerken in de begroting 2020 ten laste van programma 5.2 Grondexploitaties.

Samenvatting

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

Inleiding

Bewoners, ontwikkelende partijen, ondernemers, maatschappelijke organisaties en gemeente hebben met elkaar de ‘Gebiedsagenda 1221’ opgesteld. Een gezamenlijke agenda die richting geeft aan de toekomst van de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. Samen postcodegebied 1221. Onder de vlag van ‘Aanpak Spoorzone’ hebben veel partijen de afgelopen periode intensief samengewerkt om tot deze Gebiedsagenda te komen.

De Gebiedsagenda is een programma in het kader van de Omgevingswet. In de Gebiedsagenda worden het coalitie akkoord en andere door de raad vastgestelde sectorale kaders uitgewerkt voor dit gebied. In de agenda worden ambities concreter gemaakt en voorzien van een pakket van maatregelen.

‘Bruisend Hart’ is een van de sleutelprojecten binnen het Gebiedsprogramma 1221. Het Oosterspoorplein en omgeving Larenseweg, Swammerdamstraat, Zuiderweg en Kleine Drift zou de entree naar Oost moeten zijn. Het Oosterspoorplein is als onderdeel van de stationsomgeving functioneel, maar fungeert niet als de entree naar Oost, noch als het hart van Oost dat we ons wensen.

Gezien de ambities in Oost ligt herontwikkeling van dit entreegebied voor de hand. Concrete plannen voor deze locatie zijn er op dit moment nog niet. Wel is in de ‘Gebiedsagenda 1221’ opgenomen dat een ontwikkelkader voor dit gebied zal worden opgesteld.

Voordat dit ontwikkelkader nader wordt uitgewerkt is het noodzakelijk dat het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht.

Indien wij dit nu niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde ontwikkeling van dit gebied bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust 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 voor wat betreft het Oosterspoorplein is: plein, verkeersruimte, openbare ruimte en ontsluitingsfunctie van/naar het station/centrum. Het huidige gebruik van het overige gedeelte van het vestigingsgebied betreft dienstverlening, horeca, detailhandel en wonen.

De toegedachte bestemmingen van het gebied betreffen: groen, detailhandel, horeca, maatschappelijk, werken en wonen met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Voor wat betreft het huidige gebruik: detailhandel, horeca en wonen geldt dat deze worden geïntensiveerd. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door een hogere bouwhoogte te hanteren dan nu feitelijk aanwezig is. Verder zullen er passende voorzieningen worden gerealiseerd.

De gemeenteraad van Hilversum heeft op 12 januari 2011 het bestemmingsplan 'Over 't Spoor' vastgesteld. Voor het vestigingsgebied vigeren de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer – Railverkeer', 'Horeca' en 'Gemengd'. Binnen laatstgenoemde bestemming zijn dienstverlening, wonen, bedrijven, detailhandel en horeca-activiteiten onder voorwaarden toegestaan. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10,00 meter, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven. Mede door de beoogde intensivering van het huidige gebruik en de andere toegedachte bestemmingen biedt voornoemd bestemmingsplan onvoldoende grondslag om op basis hiervan tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht over te gaan. Het uitgangspunt is om uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan voor het gebied vast te stellen.

De gemeenteraad van Hilversum heeft op 15 mei 2013 op grond van artikel 2.1 Wro de 'Structuurvisie Hilversum 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn genoemde toegedachte bestemmingen niet (volledig) opgenomen. In dat kader wordt voorgesteld om de vigerende structuurvisie in die zin aan te passen dat de functie(s)/aanduidingen voor het vestigingsgebied worden ingetrokken. Het intrekken van een deel van de structuurvisie is in feite nieuw beleid waarvoor op grond van de Inspraakverordening de mogelijkheid tot inspraak geboden dient te worden. Vanwege de aard van het onderhavige voorstel en de belangen van de gemeente is hiervoor geen gelegenheid. Zie verder ook kopje 'participatie' bij Uitvoering.

Bij het besluit om de structuurvisie in te trekken ontbreekt deze of een bestemmingplan, waarin de toegedachte bestemmingen zijn opgenomen en 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 structuurvisie.

Argumenten

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn:

1. Uit analyse en onderzoek blijkt dat langzaam een steeds hechter ondoorzichtig netwerk in de "Spoorzone" is ontstaan, waarbij de grens tussen legale en illegale praktijken in het gebied moeilijk te trekken is. Een netwerk dat te robuust is geworden om geraakt te worden door een vlugge ingreep. Het sturen vanuit korte termijn perspectief sorteert onvoldoende effect en de uitdaging ligt dan ook in het realiseren van een duurzame verbetering van het gebied.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft 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.

3. 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.
4. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
5. 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 structuurvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Kanttekeningen

- Het is mogelijk om een pand dat aangeboden wordt niet te verwerven, omdat dit pand onvoldoende bijdraagt aan de doelstellingen. Dit betekent dat tijd en energie gestoken is in een object dat niet nodig is en wat tot onrust bij de betreffende eigenaren heeft gezorgd.
- 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

Financiën - investering

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt en deze kosten zijn opgenomen in de opdracht 'Grip op Oost' binnen het programma 1221. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties.

Het gevraagde krediet van € 12.600.000,- is een inschatting van het budget dat benodigd is om alle percelen (55 objecten) te verwerven. Het uiteindelijk benodigde bedrag is sterk afhankelijk van een aantal nog onbekende factoren, zoals:

- *Het aantal objecten dat nodig is om de doelstelling te halen.*
In het gebied zijn 55 objecten aangeduid en deze zijn allemaal meegenomen bij de inschatting van het benodigde krediet. Uit het opstellen van een structuurvisie gaat blijken welke panden echt verworven moeten worden en hoeveel budget daarvoor nodig is. Hierdoor kan het totaal benodigde krediet afwijken van wat nu aangevraagd wordt.
- *De aangenomen fasering van de verwerving.*
Voor het vaststellen van het krediet per jaar is aangenomen dat de benodigde panden in 5 jaar tijd worden verworven. Deze fasering kan uitlopen, waardoor de lasten per jaar anders zijn dan nu geraamd. Het totaal krediet zal hierdoor niet wijzigen.
- *Het aantal panden dat per jaar verworven wordt.*
In de opstelling van het benodigde budget per jaar is een aanname gedaan hoeveel panden per jaar worden verworven. Dit kan variëren als de fasering afwijkt van wat aangenomen is, waardoor de lasten anders verdeeld worden over de jaren. Het totaal krediet zal hierdoor niet wijzigen.
- *De getaxeerde en uiteindelijk onderhandelde koopprijs.*
Als een eigenaar zijn pand te koop aanbiedt en de onderhandelingen worden gestart dan gaat blijken wat de werkelijke waarde wordt voor het object. Hierdoor kan het totaal benodigde krediet afwijken van wat nu aangevraagd wordt.
- *De waarde van het object in relatie tot de nieuwe structuurvisie.*
Nadat de structuurvisie voor dit gebied is opgesteld is het mogelijk om de nieuwe waarde van de objecten te taxeren. De waarde van de aangekochte objecten kan daardoor hoger of lager liggen dan wat in eerste instantie is betaald.
- *Financiering voor vervolg van dit traject is nog niet geregeld.*
Nadat de WVG is gevestigd wordt gestart met een aantal zaken, zoals de verwerving van de panden, het opstellen van een structuurvisie en het opstellen van een totaal plan voor dit gebied. De kosten van het opstellen van een totaal plan en de structuurvisie worden in een apart voorstel voorgelegd aan de raad.

Aangenomen is nu dat het bedrag van het gevraagde krediet gefaseerd wordt uitgegeven gedurende de komende 5 jaar. De verwachting is dat eigenaren hun pand te koop aanbieden, maar dat uiteindelijk een onteigening gaat leiden tot het verwerven van de strikt benodigde objecten. De fasering van de uitgaven van het krediet is als volgt geraamd:

Jaar	Investering	Kapitaallasten
2020	700.000	
2021	1.100.000	25.000
2022	1.100.000	63.000
2023	4.600.000	102.000
2024	5.100.000	264.000
2025		444.000
Totaal	12.600.000	

De maximale kapitaallasten van het totaal genoemde bedrag zijn € 444.000,-. Per jaar worden de kapitaallasten verwerkt in de begroting en dit zal voor het eerst zijn in de begroting van 2021.

De kapitaallasten worden gefaseerd op basis van de werkelijke uitgaven ten laste gebracht van programma 5, taakveld 8.2 grondexploitaties.

De aankopen worden beschouwd als strategische aankoop, die de gemeente op normale wijze activeert en afschrijft in 40 jaar rekening houdend met een restwaarde van 15% van de verkrijgingsprijs. De reden hiertoe is dat er nog geen zekerheid is over de plannen en de noodzakelijkheid de verworven panden te slopen. Zodoende is de noodzaak een grondexploitatie te openen nog onbekend.

In geval besloten wordt om over te gaan tot ontwikkeling van het gebied, zullen de reeds gemaakte kosten worden overgeboekt naar de dan op te stellen grondexploitatie. Tegenover de gemaakte kosten zullen dan opbrengsten staan, die volgen uit de plannen voor het gebied.

Financiën – beheer, onderhoud en huurinkomsten

Het budget benodigd voor beheer en onderhoud betreft nu een inschatting. De staat van de (panden op de) percelen is niet bekend en zal dat pas zijn na taxaties. De verwachting is dat de huurinkomsten het beheer en onderhoud zullen kunnen dekken. Het kan zo zijn dat in het geval er meer onderhoud moet worden gepleegd (door achterstallig onderhoud), dit niet geheel gedekt kan worden uit de huurinkomsten.

Het kan zijn dat het in dit voorstel opgenomen budget niet toereikend is en dat aanvullend budget gevraagd zal worden. Wel zal dit betekenen dat de aanschafwaarde van de percelen dan lager ligt omdat staat van het onderhoud onderdeel is van de taxatie.

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 4 juli 2019. Dit betekent dat tussen de datum van het nemen van het besluit en 4 juli 2019 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. Voorbeeld brief aan belanghebbenden en bijlage
5. Ontwerp-raadsvoorstel
6. Ontwerp-raadsbesluit