

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigeningsplan 'Stationsgebied 2022'

Onteigening voor de realisering van het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2022, deel van het Omgevingsplan Hilversum, Hilversum

Behorend bij de onteigeningsbeschikking van de raad van de gemeente Hilversum houdende de goedkeuring van te onteigenen onroerende zaken in de burgerlijke gemeente Hilversum

Inhoudsopgave

Onteigeningsplan ‘Stationsgebied 2022’	1
1. Aanhef.....	3
2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening.....	3
2.1. <i>Aanleiding, nut en noodzaak.....</i>	<i>3</i>
2.2. <i>Planning en urgentie.....</i>	<i>4</i>
2.3. <i>Gemeenteraad besluit tot onteigening.....</i>	<i>5</i>
2.4. <i>Noodzaak tot onteigening.....</i>	<i>5</i>
3. Grondslag/rechtsbasis onteigening.....	5
3.1. <i>Bestemmingsplan als deel van het omgevingsplan.....</i>	<i>5</i>
3.2. <i>Bestemmingen.....</i>	<i>6</i>
3.3. <i>Plangebied</i>	<i>6</i>
4. Beschrijving/toelichting werken.....	6
4.1. <i>Bestaande situatie</i>	<i>6</i>
4.2. <i>Wijze van planuitvoering.....</i>	<i>7</i>
5. Gemeente	7
6. Tenaamstelling onteigening.....	7

1. Aanhef

Onteigening voor de realisering van het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2022' dat deel is van het Omgevingsplan gemeente Hilversum. De onteigening zal plaatsvinden in het belang van het ontwikkelen, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Het Stationsgebied is een belangrijke entree tot Hilversum en een schakel tussen twee stadshelften. Het gebied is niet aantrekkelijk en heeft een zwakke (fysieke) relatie met het centrum. De routes naar het centrum zijn onvoldoende herkenbaar en de bereikbaarheid van het centrum en het station is onvoldoende. Het gebied is geen prettig welkom in de stad en onaantrekkelijk voor zowel bedrijven als woningen.

De gemeente wil van het Stationsgebied een welkome, aantrekkelijke en groene entree van Hilversum maken. Binnen het Stationsgebied moet de reiziger zijn weg goed kunnen vinden en is het aangenaam vertoeven. Het huidige gebrek aan oriëntatie, de betonnen kille uitstraling, het gebrek aan fiets-parkeerplekken op korte afstand van het station, de bereikbaarheid en doorstroming voor gemotoriseerd verkeer rondom het station moeten worden verbeterd. Het Stationsgebied draagt daarmee bij aan de toekomstbestendigheid van Hilversum. Een Hilversum met voldoende woningen en werkgelegenheid. Een prettig woonklimaat voor Hilversummers en een goed werkklimaat voor ondernemers.

De kern van de ontwikkeling van het Stationsgebied is om een nieuw stuk stad toe te voegen aan Hilversum. Zodra je het station uitloopt ben je in het aantrekkelijke centrum van de stad.

De gemeente Hilversum heeft hiervoor de volgende doelstellingen:

- Meer woningen in het Stationsgebied;
- Nieuwe, aangename en hoogwaardige openbare ruimte;
- Betere verbindingen binnen Hilversum;
- Betere verbindingen met de omgeving;
- Een duurzaam Stationsgebied.

Deze onteigening heeft betrekking op een enkel perceel dat de ingang aan de Schapenkampzijde vormt van de ondergrondse parkeergarage aan de Wilhelminastraat te Hilversum. Op de locatie van deze ingang wordt een nieuw busstation aangelegd. De gemeente wenst het vrije eigendom van dit perceel gezuiverd van alle rechten en plichten waaronder de gevestigde erfdienstbaarheid om ter plaatse gebruik te maken van de inrit naar de parkeergarage, om het busstation te kunnen realiseren.

2.2. Planning en urgentie

Planning en urgentie

De eerste uitvoeringswerkzaamheden van de gebiedsontwikkeling zijn al gestart. In 2021 is begonnen met het nieuwe busstation en in 2023 met de inrichting van de nieuwe Schapenkamp.

Van 2024 tot 2029 wordt er op het Stationsplein nieuwbouw gerealiseerd, inclusief nieuwe ondergrondse fietsenstalling. Tegelijk wordt gewerkt aan de tijdelijke inrichting van de centrumring, zodat de centrumring over de Koninginneweg kan worden gelegd en er een autoluwe Stationsstraat ontstaat. Hiervoor dient een aantal percelen aan de Koninginneweg te worden verworven, waarvoor eind 2023 een verzoekbesluit gericht aan de Corporate Dienst is ingediend. De nieuwbouw aan de Koninginneweg start vervolgens naar verwachting rond 2028. De gemeente verwacht dat alle werkzaamheden binnen 7 jaar zijn voltooid.

Met de realisering van het nieuwe busstation is al begonnen. De werkzaamheden liggen nu stil in afwachting op de uitkomst van het aan deze onteigeningsprocedure parallel lopende onderhandelingsproces. Pas als het eigendom behorende tot de inrit van de parkeergarage vrij van alle echten en plichten is verworven/gezuiverd kan het busstation worden afgemaakt, het busstation gaat namelijk deels over de huidige inrit heen. De werkzaamheden zijn reeds aanbesteed. De werkzaamheden zullen direct na het doorhalen van de erfdienstbaarheden verder worden opgepakt. Het busstation kan dan binnen een jaar worden voltooid. Daarmee is voldaan aan het in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde vereiste dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor rekening van de gemeente worden gedekt door gemeentelijke investeringen of grondexploitatie en zijn in 2021 voorgelegd en vastgesteld door de raad in de "uitvoeringsnota Stationsgebied". In de planregels is opgenomen dat, alvorens een omgevingsvergunning voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wordt verleend waarvoor kostenverhaal verplicht is, het kostenverhaal dient te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied waarop bouwplannen zijn voorzien. Het exploitatiegebied is aangeduid met het werkingsgebied "overige zone – exploitatiegebied" op de verbeelding. Een en ander sluit aan bij de nu geldende systematiek van kostenverhaal in de Omgevingswet. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en is het plan economisch uitvoerbaar.

2.3. Gemeenteraad besluit tot onteigening

Het project wordt gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Hilversum. De te onteigenen grond is gelegen binnen de gemeente. Om deze reden is de gemeenteraad van Hilversum het bevoegd gezag dat tot onteigening dient te besluiten.

2.4. Noodzaak tot onteigening

De onteigening heeft betrekking op een enkel perceel dat de ingang aan de Schapenkampzijde vormt van de ondergrondse parkeergarage aan de Wilhelminastraat te Hilversum.

In het kader van de herontwikkeling van het stationsgebied, de realisatie van het nieuwe busstation en de herinrichting van de Schapenkamp is het voor de gemeente noodzakelijk dat deze ingang vervalt. Mede omdat het bereikbaar houden van de parkeergarage via een (verplaatste) ondergrondse entree zeer kostbaar is. De parkeergarage blijft, zonder een verplaatste entree (enkel) bereikbaar via de ingang aan de Spoorzijde/Hoenderweg.

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

Sinds 2020 is de gemeente in overleg met de rechthebbenden op de erfdienstbaarheid met als inzet om de erfdienstbaarheid op te heffen. Tot op heden heeft het overleg niet tot een overeenstemming geleid met alle rechthebbenden: met M7 en Provincie Noord-Holland wordt binnenkort een vaststellingsovereenkomst afgesloten, met NS en Novaxia is er tot op heden geen zicht op overeenstemming. De gemeente heeft de mogelijkheid zichzelf te onteigenen. Onteigening heeft titel-zuiverende werking, hetgeen concreet betekent dat de erfdienstbaarheid zal komen te vervallen.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan als deel van het omgevingsplan

Onteigening

Ingevolge artikel 11.1 van de Omgevingswet kan onteigening van onroerende zaken in het algemeen belang als bedoeld in artikel 14 van de Grondwet plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheeren van de fysieke leefomgeving. Ingevolge artikel 11.6 van de Omgevingswet geldt dat van een onteigeningsbelang alleen sprake als als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving, onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk is gemaakt door middel van een of meer van de volgende grondslagen:

- a. in een vastgesteld omgevingsplan
- b. in een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit;
- c. door een vastgesteld projectbesluit.

Grondslag

De grondslag voor de onteigening is het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2022' dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan Hilversum.

Besluitvorming plannen en overgangsrecht

Het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2022' is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 december 2022 en thans geheel in werking.

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt het bestemmingsplan met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, als deel van het omgevingsplan.

Beroep

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Status van het plan

Het plan is op 7 maart 2023 onherroepelijk geworden.

3.2. Bestemmingen

Op de ter onteigening aan te wijzen grond rusten de volgende bestemmingen overeenkomstig de volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan:

- Enkelbestemming Centrum – Stationsplein
- Enkelbestemming Verkeer
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Hoog

3.3. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Hilversum en wordt globaal begrensd door het Langgewenst, de Schoolstraat, het spoor, de Koninginneweg, de Stationsstraat en de Schapenkamp tot aan de kruising met de Prins Bernhardstraat. De bebouwing van Entrada, het UWV-gebouw en het stationsgebouw maken geen deel uit van het plangebied.

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de (oost)rand van het centrum en vormt met de stationsgebouwen, het busstation, de stationstunnel en het stationsplein de toegangspoort vanaf het station naar het centrum. De structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de langgerekte grootschalige ruimtes van de Schapenkamp, het busstation en de kiss & ride plek. Tussen deze gebouwen en het Schapenkamp bevindt zich grootschalige bebouwing in de vorm van vijf woongebouwen (Entrada). De Koninginneweg bevindt zich aan de rand van de binnenstad en vormt daarmee een overgang en wordt gekenmerkt door complexgewijze bebouwing.

4.2. Wijze van planuitvoering

Met het aanpassen van de centrumring, de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en de herinrichting van de openbare ruimte moet het Stationsgebied onderdeel worden van het Hilversumse centrum. Het bestaande stedelijke weefsel vormt de basis van het stedenbouwkundig ontwerp. De nieuwe bebouwing moet ervoor zorgen dat het station en centrum op elkaar aansluiten. Tevens vervangt de nieuwe bebouwing de rommelige achterkanten aan het spoor zodat een voorkant naar de wijken aan de oostzijde van het spoor wordt gecreëerd.

Het Stationsplein moet een warme en groene entree voor Hilversum worden waar heldere routes het Stationsgebied met de Groest, de Markt en de Vorstin verknopen. Het plein vormt tevens het podium voor de Hilversumse media innovaties. De plinten worden gevuld met functies als een studio, kantoren en recreatieve bedrijvigheid. De nieuwe stedelijke woonomgeving sluit aan bij de vraag aan woningen.

Het station wordt alzijdig. Doordat het centrum tot aan het station wordt gecontinueerd wordt ook de oostzijde van Hilversum bij het centrum betrokken. De tunnelmonden van de bestaande fietstunnel worden aan beide zijden verruimd, de hellingen flauwer en er wordt groen toegevoegd.

Ingezet wordt op duurzaamheid waarbij de voetganger en fietser centraal staan, energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen en groen en water de openbare ruimte koelen. De flexibiliteit van het plan uit zich in kleine ontwikkel eenheden zodat continu ingespeeld kan worden op de wens van het moment.

De ingang van de parkeergarage die is gelegen op het te verwerven perceel komt in de nieuwe ontwikkeling te vervallen. De parkeergarage zal uitsluitend nog ontsloten worden via de in-/uitgang aan de 'Spoorzijde/Hoenderweg'.

Invulling te onteigenen perceel

Op de locatie waar de te vervallen ingang deel van uit maakt, is voorzien in de realisering van een busstation. Dat busstation is onder meer gesitueerd ter plaatse van die entree. Het definitieve ontwerp van het busstation bevat ter plaatse van de te vervallen entree de invulling 'rijbaan', 'voetgangersgebied' en 'groenvak'.

5. Gemeente

De te onteigenen onroerende zaken zijn gelegen in de gemeente Hilversum.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Hilversum, zetelende te (1217 JE) Hilversum aan het Dudokpark 1.