

Zienswijzen

Voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en 2

14 januari 2025

AANTEKENEN

Raad van de Gemeente Utrecht
t.a.v. de Ontwikkelorganisatie Ruimte
Hoofdgebiedseconoom
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Vooruit per e-mail: [REDACTED]

Datum: 30 december 2024
Uw ref.: 12942823
Onze ref.: 20249360/WBO
Van: [REDACTED]

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]
E: [REDACTED]

Betreft: Zienswijze

Geachte leden van de raad van Utrecht,

Bij brief van 27 december 2024 heb ik bijgesloten zienswijze ingediend (**bijlage**). In deze zienswijze is vermeld dat deze is ingediend namens de besloten vennootschap AM Esmoreitdreef B.V. Voor de goede orde bevestig ik hiermee dat bedoeld is deze zienswijze in te dienen namens AM Esmoreitdreef Beheer B.V. (juridisch eigenaar en overigens handelend in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap AM Esmoreitdreef C.V.).

Voorts verzoek ik u om in verdere correspondentie het bovengenoemde kenmerk (20249360/WBO) te hanteren.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Bijlage

AANTEKENEN

Raad van de Gemeente Utrecht
t.a.c. de Ontwikkelorganisatie Ruimte
Hoofdgebiedseconoom
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Vooruit per e-mail: [REDACTED]

Datum: 27 december 2024
Uw. ref. 12942823
Onze ref.: 20248877/WBO
Van: [REDACTED]

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]
E: [REDACTED]

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de raad van Utrecht,

Met een brief van 4 december 2024 van het college van burgemeester en wethouders van Utrecht (het '**College**'), waarvan voor de goede orde kopie is bijgesloten (bijlage), is cliënte, de besloten vennootschap AM Esmoreitdreef B.V. te Utrecht (**AM**), maar die te dezer zake woonplaats heeft kozen ten kantore van Van der Feltz advocaten te (Postbus 85615, 2508 CH) Den Haag, ervan in kennis gesteld dat het College de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie H, nummers 2551, 1369, 2213 en 2214 bij besluit van 3 december 2024 (voorlopig) heeft aangewezen met een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet. Deze percelen zijn eigendom van AM.

Het College heeft uw raad voorgesteld of zal uw raad nog voorstellen om het voorkeursrecht te verlengen. Volgens voornoemde brief van 4 december 2024 kunnen belanghebbenden met ingang van het ter inzage leggen van de "ontwerp voorkeursbeschikking" gedurende vier weken hun zienswijze naar voren brengen. Het is niet duidelijk wanneer een "ontwerp voorkeursbeschikking" ter inzage is gelegd. Uit de kennisgeving in het Gemeenteblad blijkt niet van de tervisielegging van een ontwerp voorkeursbeschikking (Gemeenteblad 4 december 2024, nr. 513849). Hieruit blijkt wel dat belanghebbenden met ingang van 4 december 2024 gedurende vier weken zienswijzen naar voren kunnen brengen over een eventueel verlengingsbesluit van de raad. In navolging hiervan dien ik hiermee, binnen de in de kennisgeving genoemde termijn van vier weken, namens AM een zienswijze in.

Zoals terecht in de brief van 4 december 2024 wordt opgemerkt, sluit het vestigen van een voorkeursrecht niet aan bij het 'open planproces' dat tot op heden is doorlopen. Hoewel AM het prettig vindt in de brief van 4 december 2024 te mogen lezen dat de gemeente Utrecht (**Gemeente**) de reeds ingezette gesprekken over zelfrealisatie wil continueren, is het vestigen van een voorkeursrecht hiermee niet te rijmen. Een voorkeursrecht bemoeilijkt immers iedere vorm van samenwerking bij zelfrealisatie, terwijl het met het oog op de planvorming wenselijk is of minst genomen wenselijk kan zijn om met de andere eigenaren in het plangebied dan wel eventuele derden samen te kunnen werken, zodat bijvoorbeeld optimalisaties in de planvorming kunnen worden gerealiseerd.

In dit verband merk ik op dat AM al in januari 2019 een intentieovereenkomst heeft gesloten met de woningcorporaties Portaal en Bo-Ex gericht op de gebiedsontwikkeling van de hoek Einsteindreef-Zamenhofdreef en daartoe in januari 2019 een planinitiatief bij de Gemeente heeft ingediend. Overigens is voor deze locatie ook reeds in 1999 eenzelfde initiatiefplan neergelegd bij de Gemeente.

Tevens heeft AM in november 2023 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met woningcorporatie Portaal, die onder andere strekt tot het bewerkstelligen van de gebiedsontwikkeling in Overvecht, meer specifiek binnen het Centrum, een en ander met het oog op de realisatie van met name sociale- en middenhuurwoningen.

In overeenstemming hiermee heeft AM in 2023 het document "Synergie Overvecht Centrum" gepresenteerd samen met de betrokken partijen, te weten de Woningcorporaties Portaal, Woonin en Bo-Ex enerzijds en AM en Excelsior B.V. (De Hoop) en de Gemeente anderzijds. Hierin is voorzien in de realisatie van ca. 900 nieuwe woningen in de sociale, midden en vrije sector.

Om de voorafgaande initiatieven concreet te maken heeft AM tevens het voornemen om een samenwerking aan te gaan met de erfpachter/eigenaar (Excelsior B.V.) van de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie H, nummers 1042 en 1476 met betrekking tot de herontwikkeling van zowel deze percelen als de percelen van AM, in overeenstemming met de voorgenomen herontwikkeling van het Centrum van Overvecht. Er ligt een gezamenlijk schetsplan voor voornoemde percelen omvattende onder andere ca. 400 woningen in de sociale en middenhuur en vrije sector met bijbehorende inpandige parkeerplaatsen, zoals deze ook zijn gerealiseerd in De Buurt (NPD-strook).

Het onderhavige voorkeursrecht belemmert dan wel frustreert deze initiatieven.

Anders dan in de brief van 4 december 2024 is aangegeven, heeft het vestigen van een voorkeursrecht dus wel degelijk consequenties voor de mogelijkheden om tot zelfrealisatie over te gaan. AM kan zich evenmin verenigen met de in de brief van 4 december 2024 genoemde suggestie dat een voorkeursrecht tot een versnelling van de ontwikkeling zal

leiden. In haar ervaring is het tegendeel eerder waar, onder meer omdat samenwerkingen hierdoor worden bemoeilijkt zoals hiervoor is toegelicht. Daar komt bij dat een voorkeursrecht ook helemaal niet nodig is om het signaal af te geven dat de Gemeente verder wil met de ontwikkeling. Dat kan ook op andere manieren, bijvoorbeeld door het sluiten van een intentieovereenkomst of wellicht zelfs al een anterieure overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst geeft de Gemeente bovendien de mogelijkheid om desgewenst regie te voeren op de ontwikkeling, omdat hierin afspraken kunnen worden opgenomen over onder meer de rol van de Gemeente (faciliterend en toetsend), de planning en het kostenverhaal.

Uw Gemeente wordt er in dit verband aan herinnerd dat AM op deze wijze al herhaaldelijk tientallen projecten in de gemeente succesvol tot stand heeft gebracht, in een goede samenwerking met uw Gemeente. Deze tientallen projecten omvatten duizenden woningen, kantoren, scholen, winkels en sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen in de stad en in Leidsche Rijn. Ik noem in dit verband onder meer de wijkontwikkelingen Hoograven en Zuilen, in Ondiep en Kanaleneiland en recent de NPD-strook, Haarzicht en Wolvenplein. In geen van deze projecten is een voorkeursrecht gevestigd en is gebleken dat het vestigen van een voorkeursrecht ook niet nuttig of nodig was om het gewenste resultaat te behalen.

Naast deze *track record* van projecten, blijkt ook uit diverse andere 'wapenfeiten' dat AM een betrouwbare partner is.

AM is maatschappelijk geëngageerd binnen de gemeente Utrecht, onder meer door al vijftien jaar lang als (hoofd)sponsor van de Open Monumentendag Utrecht op te treden en door al sinds 2015 een actieve bijdrage te leveren aan de structurele opvang van drugsverslaafden in Rijnenburg. Ook is AM initiatiefnemer, medeoprichter en lid van het *Development Network Utrecht*, dat inzet op een gezamenlijke, actieve bijdrage aan een duurzame (waarde)ontwikkeling van de stad. Daarnaast is AM mede ondertekenaar van het *Stadsakkoord Wonen Utrecht 2019*, waarin partijen – waaronder de Gemeente – samenwerken aan een gezond stedelijk leven door een woningmarkt in balans. Met dit Stadsakkoord zijn langjarige afspraken gemaakt die wederkerig en allesbehalve vrijblijvend zijn. Dit Stadsakkoord zou de Gemeente dan ook voldoende comfort moeten geven dat ook de voorliggende ontwikkeling spoedig en deskundig ter hand wordt genomen. Daarentegen staat het vestigen van een voorkeursrecht door uw Gemeente haaks op de afspraken die in dit Stadsakkoord zijn opgenomen. Verwezen wordt onder meer naar de volgende, in het Stadsakkoord, opgenomen principes:

1. *We streven naar afspraken die een zo **concreet** mogelijke bijdrage leveren aan een woningmarkt in balans en gezond stedelijk leven voor iedereen;*
2. *We gaan uit van **wederkerigheid**: we hebben elkaar nodig om de afspraken te realiseren. Iedere partner levert een bij hem/haar passende en actieve bijdrage;*
3. *We zijn **transparant** in onze belangen en uitgangspunt en hebben respect voor elkaars rol, bevoegdheden en financiële mogelijkheden;*
[...]
6. *Onze samenwerking is **niet vrijblijvend**, we houden ons aan de afspraken en spreken elkaar aan als dit niet zo is;*
[...]
8. *We trekken **collectief** op in het bepleiten van zaken die in het belang zijn om onze afspraken uit dit Stadsakkoord te realiseren.*

Met het tekenen van het Stadsakkoord Wonen bekrachtigen we niet alleen de inzet op de inhoudelijke speerpunten, we onderschrijven hiermee ook de acht samenwerkingsprincipes en passen deze toe in de projecten die we samen realiseren.

Hetzelfde geldt voor het Wijkakkoord Overvecht dat AM in 2022, als mede initiatiefnemer, namens de Werkplaats Overvecht heeft ondertekend met als doel een twintig jaar lange betrokkenheid en inzet bij de verbetering van de wijk Overvecht.

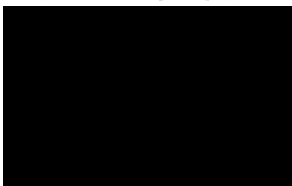
Ook gelet op deze samenwerkingsprincipes en de inhoud van het Stadsakkoord en het Wijkakkoord is een voorkeursrecht niet nuttig of noodzakelijk. Integendeel, het vestigen van een voorkeursrecht op de onderhavige percelen staat hiermee juist op gespannen voet. Dat wordt in feite bevestigd in de brief van 4 december 2024, waarin, zoals hiervoor al kort opgemerkt, immers wordt opgemerkt dat het vestigen van een voorkeursrecht niet aansluit bij een 'open planproces'. De hiervoor aangehaalde samenwerkingsprincipes, die dus niet vrijblijvend zijn, en de inhoud van het Stadsakkoord en het Wijkakkoord, gaan daarentegen wel uit van een open planproces.

AM meent oprecht dat het vestigen van een voorkeursrecht niet bijdraagt aan een spoedige en voortvarende ontwikkeling van de percelen die nu met een voorkeursrecht zijn belast. Namens AM verzoek ik uw raad dan ook om het voorkeursrecht niet te verlengen. Bovenal meent AM dat het voorkeursrecht juridisch niet houdbaar is. Om die reden heeft AM besloten nog afzonderlijk bezwaar te maken tegen het besluit van het College tot het opleggen van het voorkeursrecht. Als uw raad echter zou besluiten om het voorkeursrecht niet te verlengen, zal het voorkeursrecht door tijdsverloop komen te vervallen en zou een hoop tijd en energie kunnen worden bespaard. Tijd en energie die AM liever zou willen steken in het welslagen van de onderhavige ontwikkeling.

Namens AM verzoek ik u op grond van het voorgaande om niet tot het verlengen van het voorkeursrecht te besluiten. Uiteraard ben ik graag bereid om deze zienswijze namens AM mondeling dan wel schriftelijk verder toe te lichten.

Namens AM behoud ik ten slotte het recht voor om deze zienswijze aan te vullen en/of te wijzigen, mede in het licht van andere ontwikkelingen (waaronder de tervisielegging van het Masterplan voor de onderhavige locatie).

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 GE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



AANGETEKEND MET BEWIJS VAN VERSTUREN/ ONTVANGST

AM Esmoreitdreef Beheer BV
t.a.v. de directie
Ptolemaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT

Behandeld door	[REDACTED]	Datum	4 december 2024
Doorkiesnummer	14 030	Ons kenmerk	12942823
E-mail	[REDACTED]	Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2
Bijlage(n)	zie onderaan deze brief	Verzonden	04 DEC 2024
Uw kenmerk	nvt		
Uw brief van	nvt		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte directie,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 december 2024 besloten om bij voorkeursrechtbeschikking op diverse onroerende zaken een voorkeursrecht gevestigd. De onroerende zaken hebben thans de functie "Bedrijf". De vestiging van het voorkeursrecht vindt haar grondslag in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Dit hebben wij gedaan omdat de mogelijkheid bestaat deze gronden in de toekomst te transformeren naar een gebied met de beoogde functie Parkeren/voorziening en/of Wonen/voorzieningen.

De vestiging van het voorkeursrecht kan onverwacht zijn voor u. Dit sluit niet aan bij het 'open planproces' dat tot op heden is doorlopen en dat we zullen gaan voortzetten. De gemeente wil met u de reeds ingezette gesprekken over zelfrealisatie continueren. Daarvoor heeft het vestigen van het voorkeursrecht geen consequenties. Juist door het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling en dat zij, indien nodig, bereid is om de gronden zelf te verwerven.

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft AM Esmoreitdreef Beheer B.V. het eigendom van de onroerende zaken plaatselijk bekend Esmoreitdreef nr. 1 en nr. 1A te Utrecht, kadastraal bekend als Gemeente Utrecht, sectie H, nummers 2551, 1369, 2214 en 2213, met een grootte van respectievelijk 1.875 m², 486 m², 130 m² en 587 m² totaal 3.078 m².

In het kort betekent het voorkeursrecht dat AM Esmoreitdreef Beheer B.V. niet tot verkoop van de onroerende zaken waar het voorkeursrecht op is gevestigd, mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaken aan de gemeente zijn aangeboden. Over de hoogte van de verkoopprijs van de gemeente kunt u met de gemeente onderhandelen. De wet bevat een aantal regelingen om op objectieve wijze te bepalen wat een redelijk bod is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar

Datum 4 december 2024
Oms kenmerk 12942823

de (concept)besluitstukken, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de vestiging.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Het besluit van burgemeester en wethouders van 3 december 2024 gaat in op het moment dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze week verschijnt de kennisgeving waarin de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking bekend wordt gemaakt in het Gemeenteblad. Naast de kennisgeving van het ter inzage leggen wordt de beschikking bekend gemaakt door deze brief.

Duur van de vestiging en verlenging van de vestiging

Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. De gemeenteraad dient binnen drie maanden na het ingaan van het besluit van burgemeester en wethouders te besluiten het voorkeursrecht te verlengen.

Burgemeester en wethouders hebben daarom aan de gemeenteraad voorgesteld om met betrekking tot uw onroerende zaken een voorkeursrechtbeschikking te nemen. Indien binnen de genoemde termijn van drie maanden geen besluit omtrent de voorkeursrechtbeschikking door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden, vervalt het voorkeursrecht gevestigd door het college van rechtswege.

Rechtsbescherming

Op het besluit van burgemeester en wethouders om op de onroerende zaken gelegen in de Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2 te Utrecht een voorkeursrecht te vestigen, is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing.

Zienswijze

Binnen 3 maanden na het ingaan van de voorkeursrechtbeschikking van het college dient de gemeenteraad van Utrecht over een opvolgende voorkeursrechtbeschikking te beslissen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de gemeenteraad te nemen voorkeursrechtbeschikking, kunnen belanghebbenden met ingang van het ter inzage leggen van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking gedurende vier weken hun zienswijze naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Raad van de gemeente Utrecht, ter attentie van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, Hoofdgebiedseconoom, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht. Indien u uw zienswijze mondeling kenbaar wenst te maken, kunt u hiervoor contact opnemen met de Ontwikkelorganisatie Ruimte, Hoofdgebiedseconoom.

De voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 december 2024 ligt samen met het voorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte, en overige relevante gegevens, met ingang van deze week gedurende 4 weken ter inzage in het Stadskantoor, Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht (openingsstijden maandag, woensdag en vrijdag: 8.00 - 17.00 uur, dinsdag en donderdag: 8.00 - 20.00 uur).

Bent u het niet eens met dit besluit?

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht gedurende een termijn van zes weken na bekendmaking een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, per adres. Ontwikkelorganisatie Ruimte, Hoofdgebiedseconoom, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In uw

Datum 4 december 2024
Ons kenmerk 12942823

bezwaarschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeldt uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer.
Zorgt u er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking is verstuurd. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Meer informatie over de bezwaarprocedure vindt u op onze website.

Nadat de gemeenteraad een besluit inzake het voorkeursrecht heeft genomen (de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad), kunt u ook bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien u ervoor kiest om nu reeds bezwaar te maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders (de voorkeursrechtbeschikking van het college), dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot vestiging bekend is gemaakt, op grond van artikel 18.32c van de Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) niet op. Indien een bezwaarschrift is ingediend kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het adres is: Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht (Postbus 18005, 3500 DA, Utrecht). De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen onvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

Wettelijke vereisten

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de gronden afwijkt van de toegedachte, niet-agrarische, functie. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moeten burgemeester en wethouders het voorkeursrecht laten vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u burgemeester en wethouders verzoeken de vestiging van het voorkeursrecht te doen vervallen. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Verwerving

Voor de duidelijkheid willen wij vermelden dat er voor u geen plicht tot verkoop bestaat. U kunt uw onroerende zaken gewoon zelf in eigendom blijven houden. Uitsluitend wanneer u overweegt uw met voorkeursrecht belaste onroerende zaken te verkopen, dient u deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente.

Informatie

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de Ontwikkelorganisatie Ruimte. Het telefoonnummer is 14 030 of per e-mail via [REDACTED]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

[REDACTED]
Hoofdgabiedseconoom Ontwikkelorganisatie Ruimte

Datum 4 december 2024
Oms kenmerk 12842823

Bijlagen:

- Voorkeursrechtbeschikking van College van burgemeester en wethouders
- Perceelkaart en kaart van onroerende zaken
- Ontwerp raadsstukken



Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2

Beleidsveld	Grondzaken
Portefeuillehouder	Linda Voortman
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Kenmerk	12908970
Vergaderdatum College	3 december 2024
Geheim	Ja

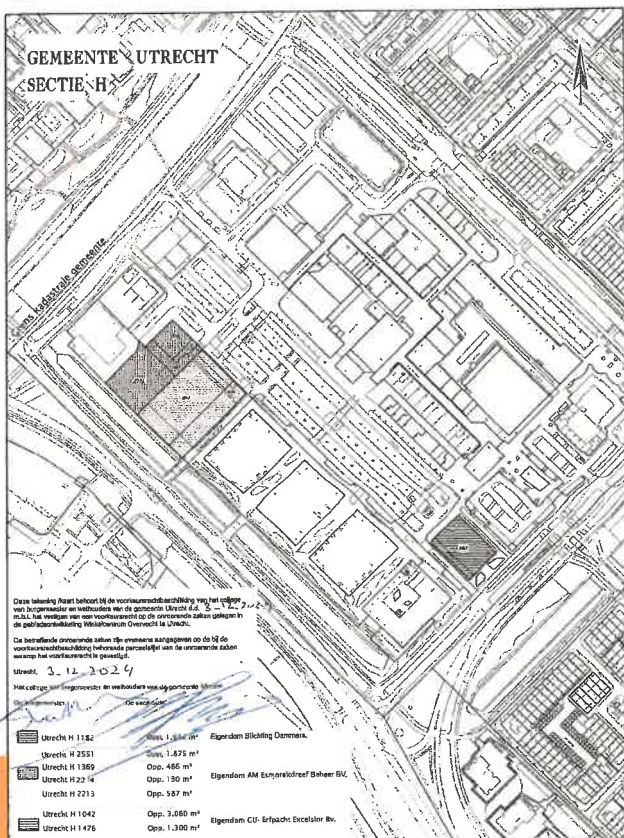
Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het concept raadsvoorstel "Vestigen voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2" op grond van de Omgevingswet vast te stellen.
2. Op grond van artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van de herontwikkeling van Overvecht Centrum, Fase 1 en Fase 2, een voorkeursrecht wordt gevestigd:
 - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig geïdentificeerde kadastrale tekening/kaart A 40.724 (bijlage);
 - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaren en de beperkt gerechtigden volgens de registers van het kadaster (bijlage);waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.
3. Gezien het beoogde doel de betrokken belanghebbenden (eigenaar en de beperkt gerechtigden) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan deze beschikking zienswijzen naar voren te brengen overeenkomstig artikel 4:11 sub a en c, en dus artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.
4. De stukken in de voorbereiding naar het raadsbesluit, in afwijking van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 4 weken ter inzage te leggen.
5. Op dit collegevoorstel en de bijlagen Kadastrale tekening A40.724 en Perceellijst, tijdelijk geheimhouding op te leggen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5, lid 2, onder 1 van de Woo tot na inwerkingtreding van het voorkeursrecht middels inschrijving in het Kadaster.
6. Op de geheime bijlage "Ontwikkelstrategie en inzel Voorkeursrecht voor Overvecht Centrum" op grond van artikel 87 Gemeentewet tijdelijke geheimhouding opleggen om de reden genoemd in artikel 5.1, lid 2 sub b van de Woo totdat de nog te openen grondexploitatie voor Overvecht Centrum Fase 1 en 2 is afgesloten.
7. De Hoofdgebiedseconoom van de Ontwikkelorganisatie Ruimte te mandateren tot het uitvoeren van eventuele kleine tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de bestuursvorming door het college.

Utrecht, 3 december 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
De burgemeester

GEMEENTE UTRECHT
SECTIE H



Deze tekening maakt deel uit van de voorwaarde van de verkoop van het pand van de gemeente Utrecht d.d. 3-12-2024. Het pand is niet meer van de gemeente Utrecht en is niet meer in de gemeente Utrecht.

De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de tekening van de voorwaarde van de verkoop van het pand van de gemeente Utrecht d.d. 3-12-2024.

Streekt, 3-12-2024

Plaatselijke en regionale en nationale wetgevingen

Utrecht H 1182	Opp. 1.334 m²	Eigendom Stichting Deventer
Utrecht H 2551	Opp. 1.475 m²	
Utrecht H 1389	Opp. 485 m²	
Utrecht H 2214	Opp. 130 m²	Eigendom AM Empreloof Beheer BV
Utrecht H 2213	Opp. 587 m²	
Utrecht H 1042	Opp. 3.660 m²	
Utrecht H 1476	Opp. 1.300 m²	Eigendom CU-Erpaacht Excelsior Bv

Te vestigen woonruimte	Opp. 1.552m²
Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 3.078m²
Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 4.350m²
Totaal	Opp. 9.980m²

CGM/2020	
1-2020	



OVERZICHTSTEKENING

Overzicht onroerende zaken voorkeursrecht

Overzicht CentrumFase 1 en 2

Burolandspas Informatieovername

Gebruik: 20-10-2024, 12:00

TREKINGENOMMER

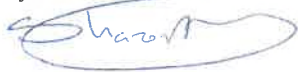
A 40.724

Lijst van onroerende zaken gelegen in de kadastrale Gemeente Utrecht waarop conform artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd.
Deze lijst behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht d.d. 3 december 2024, m.b.t. het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum Fase 1 en 2 te Utrecht. De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende tekening/kaart van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.
De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 21 november 2024.

	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel	Grootte perceel betrokken in besluit	Plaatselijk bekend	Huidige bestemming conform ruimtelijke plannen.nl		Toegedachte bestemming	Recht	Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden	Adres conform Kamer van Koophandel	Postcode	Plaats
1	Utrecht	H	1182	1.652	1.652	Montalboendreef 19 Seinedreef 141 Zamenhofdreef 351	Bedrijf (art. 4)		Parkeren/voorzieningen	Eigendom	Eigenaar: Stichting Dammers	Croeselaan 189	3521 BM	Utrecht
	Utrecht	H	1182	1.652	1.652	Montalboendreef 19 Seinedreef 141 Zamenhofdreef 351	Bedrijf (art. 4)		Parkeren/voorzieningen	Kwalitatieve verplichting	Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations. (SUBAT)	K.P. van de Mandelcilaan 90	3062 MB	Rotterdam
2	Utrecht	H	2551	1.875	1.875	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
3	Utrecht	H	1369	486	486	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
4	Utrecht	H	2214	130	130	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
5	Utrecht	H	2213	587	587	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
6	Utrecht	H	1042	3.060	3.060	Seinedreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom belast met erfpacht	Eigenaar: gemeente Utrecht	Stadsplateau 1	3521 AZ	Utrecht
	Utrecht	H	1042	3.060	3.060	Seinedreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Erfpacht, opstalrecht	Erfpachter, opstaller: Excelsior BV	Industrieweg 1	3606 AR	Maarsse
7	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreldreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom belast met erfpacht, opstalrecht en zakelijk recht als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht	Eigenaar, opstaller: gemeente Utrecht	Stadsplateau 1	3521 AZ	Utrecht
	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreldreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Erfpacht, opstalrecht	Erfpachter, opstaller: Excelsior BV	Industrieweg 1	3606 AR	Maarsse
	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreldreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Zakelijk recht als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht	Zakelijk gerechtigde als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht: Stedin Netbeheer BV	Blaak 8	3011 TA	Rotterdam

Utrecht, 3 december 2024
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht

De burgemeester



De wethouder





Voorstel aan de gemeenteraad

Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	12823823
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

- Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van de herontwikkeling van Overvecht Centrum, Fase 1 en Fase 2, een voorkeursrecht wordt gevestigd:
 - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.724a (bijlage);
 - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaren en beperkt gerechtigden volgens de registers van het kadaster (bijlage);met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 3 december 2024 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.
- Dit raadsbesluit in werking te laten treden op de dag van vaststelling, op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

...

Samenvatting

Bij instemming met dit voorstel wordt voor meer gemeentelijke regie en sturing een voorkeursrecht gevestigd op een aantal onroerende zaken voor de toekomstige gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum, Fase 1 en 2. Op deze locatie zijn parkeergebouwen (bovengronds en ondergronds), winkels, woningen gepland en het toevoegen van een nieuw plein met meer ruimte voor groen. Het effect van het vestigen van een voorkeursrecht is dat de gemeente voorrang krijgt bij de aankoop van de onroerende zaken en daarmee dus een eerste recht van koop heeft.

Context

Aanleiding

Overvecht Centrum is een gebied met verschillend eigendom en daarmee zijn er meerdere inzichten over hoe het gebied moet worden aangepakt. De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is. Daarom is gekozen voor een andere, gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking van alle partijen (open planproces). Dit sluit aan bij de aanpak Samen voor Overvecht, waarin we de krachten en inzet van de verschillende betrokkenen bundelen, zodat het resultaat voor Overvecht Centrum meer is dan de som der delen. Twee jaar lang werkten een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk, eigenaren van grond en gebouwen en de gemeente samen aan een toekomstplan.

Masterplan Overvecht Centrum

Er is in vier fasen toegewerkt naar het Masterplan Overvecht Centrum: inventariseren, schetsen, ontwerpen en aanpassen. Alle fasen zijn afgerond en het plan wordt op 3 december 2024 vrijgegeven voor inspraak. In het Masterplan is geprobeerd alle verschillende inzichten, doelen en belangen samen te brengen. Op deze manier willen we bereiken dat het een gedragen en daarmee duurzamer plan wordt en het beste plan voor deze plek. Eigenaren worden uitgenodigd om in de komende jaren tot ontwikkeling over te gaan. Het Masterplan wordt voor de lange termijn (2040) gemaakt en moet flexibel zijn; bijvoorbeeld als niet iedereen meteen tot uitvoering over gaat. Dit is ook actueel omdat door de economische conjunctuur de totale businesscase onzeker is. Een onderdeel van het Masterplan is daarom ook een uitvoeringsstrategie waarin wordt aangegeven hoe gefaseerd tot uitvoering van het Masterplan kan worden gekomen. Op dit moment laten de eerste twee fasen van het Masterplan op basis van de eerste financiële doorrekening een haalbaar resultaat zien.

Fase 1 bestaat uit de realisatie van een parkeergebouw op de locatie van de oude Opelgarage en een nieuwe ontwikkeling op de locaties Karwel, Kwik-Fit en Carwash. Hierdoor ontstaat op de parkeerbalans een overschot aan parkeerplaatsen. Met deze ontwikkeling kan worden gestart 3 tot 5 jaar na de vaststelling van het Masterplan.

Doordat in Fase 1 extra parkeren is toegevoegd, kunnen er in Fase 2 ter plaatse van het huidige parkeerterrein een ondergrondse parkeergarage, woningen en ander programma worden gerealiseerd. Deze fase start 5 tot 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. Fase 2 heeft een relatie met het winkelcentrum. De bedoeling is dat een deel van het winkelcentrum hiernaartoe verhuist.

Daarnaast is er weer een overschot gecreëerd aan parkeren, zodat er in de volgende fase parkeren kan worden opgeheven. Als het winkelcentrum toch niet mee kan doen in deze fase, is een andere invulling in de plint van fase 2 noodzakelijk. Fase 1 en 2 vormen een ruimtelijk en functioneel geheel.

Het vestigen van een voorkeursrecht voor Fase 1 en 2 van het Masterplan creëert de mogelijkheid om met voorrang percelen aan te kopen. Door het voorkeursrecht toe te passen, ontstaat de verplichting voor eigenaren en beperkt gerechtigden in dit gebied om deze onroerende zaken als eerste aan de gemeente aan te bieden.

Voor Fase 3, 4 en 5 is een uitvoeringsstrategie opgesteld die op termijn de uitvoering van het totale gebied financieel haalbaar maakt.

Juridische context

Toelichting besluitvormingsprocedure

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht vestigen. Het is daarbij niet nodig om voorafgaand aan dit besluit een inspraakprocedure te doorlopen, omdat het doel alleen bereikt kan worden als rechthebbenden niet van tevoren in kennis worden gesteld.

De voorkeursrechtbeschikking van het college van B&W gaat in na de inschrijving ervan in de openbare registers van het kadaster. Het college heeft op 3 december 2024 besloten tot een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking.

Het besluit van het college vervalt van rechtswege als niet binnen 3 maanden na het ingaan daarvan een opvolgende voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeenteraad.

Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen (voorliggend voorstel) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan.

Zienswijzen

Rechthebbers zijn bij het aanbieden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór het nemen van een voorkeursrechtbeschikking door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen. Zij zijn vanaf bekendmaking van het collegebesluit in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het vestigen van het voorkeursrecht in te dienen. Gelet op de maximale termijn tussen het besluit van het college en het besluit van de raad is gekozen voor een zienswijzeperiode van 4 weken (om binnen drie maanden een voorkeursrechtbeschikking aan de raad te kunnen voorleggen). Is een zienswijzeperiode van 6 weken niet haalbaar. De termijn voor indienen van een zienswijze valt deels samen met de kerstvakantie, maar de belanghebbenden zullen in de aangeleekende brief hier attent op worden gemaakt. Een verslag van eventuele zienswijzen en reactie daarop wordt aan de raad aangeboden voor besluitvorming voorafgaand aan behandeling.

Controle perceellijst en kadastrale kaart

De voorkeursrechtbeschikking die de gemeenteraad vaststelt bestaat uit het raadsbesluit, de kadastrale kaart en de perceellijst. De kadastrale kaart en de perceellijst worden voor behandeling in de raadsvergadering gecontroleerd bij het kadaster om na te gaan of deze documenten de meest recente informatie bevatten. Dit betekent dat deze bijlagen in concept zijn bijgevoegd en dat de raad bij een eventuele wijziging een definitieve versie ontvangt voorafgaand aan de raadsbehandeling.

Verlengingsmogelijkheden

Het voorkeursrecht van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na inwerkingtreding, tenzij binnen die drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld. Deze periode kan met drie jaar verlengd worden door eerst een omgevingsvisie of omgevingsprogramma vast te laten stellen. Het voorkeursrecht wordt dan namelijk met drie jaar verlengd, waardoor er extra tijd is om een omgevingsplan te laten vaststellen. Deze stap is op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet toegestaan. Beide routes zijn mogelijk.

Voorwaarden vestiging voorkeursrecht

De onroerende zaken hebben op basis van het huidige bestemmingsplan thans de bestemming Bedrijf. Aangezien op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden wordt nu gesproken over de functie Bedrijf.

De gemeente Utrecht is op basis van artikel 9.1 van de Omgevingswet bevoegd een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- aan de onroerende zaken moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of toebedeeld en;
Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor onroerende zaken die in de nabije toekomst een andere functie krijgen dan de agrarische functie. Of waarvan het gebruik afwijkt van de functie. De beoogde functie is Parkeren/voorziening en/of Wonen/voorzieningen.
- het gebruik van de onroerende zaken moet afwijken van de toegedachte of toebedeelde functie.
Binnen het systeem van de Omgevingswet komen alleen onroerende zaken in aanmerking, waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

Er wordt voldaan aan beide criteria waardoor de gemeente op de onroerende zaken een voorkeursrecht kan vestigen.

Bekendmaking en inschrijving

Nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt en aan de eigenaren en beperkt gerechtigden is toegezonden, moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze inschrijving moet plaatsvinden binnen 4 dagen nadat deze bekend is gemaakt. Vanaf het moment dat de beschikking van de gemeenteraad is ingeschreven gaat het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar gelden.

Beleids termijn

De voorkeursrechtbeschikking van het college vervalt na 3 maanden, tenzij de gemeenteraad binnen deze 3 maanden een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking neemt op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Ow.

Het college heeft op 3 december 2024 besloten tot een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking, zodat de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht valt op 3 maart 2025. Uiterlijk op 2 maart 2025 dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen, omdat anders op de gronden voor een periode van 2 jaren geen voorkeursrecht gevestigd kan worden op dezelfde grondslag. De laatste raadsvergadering in het vergaderschema van de gemeenteraad voor die datum is gepland op 20 februari 2025.

Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, beoogt de gemeente meer regie te kunnen voeren op het realiseren van Fase 1 en 2 van het Masterplan Overvecht Centrum, ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan en mogelijk eigendommen te verkrijgen binnen het plangebied.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 3 december 2024 heeft het college Masterplan Overvecht Centrum vastgesteld.
- Raadsbrief 18 juni 2024 over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; afronden fase ontwerpen.
- Op 28 maart 2024 (agendapunt 21) heeft de gemeenteraad gesproken over de afrondende besluitvorming over update Masterplan Overvecht Centrum plaats.
- Op 1 februari 2024 (agendapunt 7) vindt de raadscommissie over de Ontwikkelingen in Overvecht plaats.
- Op 25 januari 2024 is de commissie ROG in een technische bijeenkomst bijgepraat over Masterplan versie 1.0
- Raadsbrief 5 december 2023 over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; resultaten van het eerste deel van de derde fase 'Ontwerpen' van het Masterplan Overvecht Centrum.
- Op 9 november 2023 (agendapunt 6) heeft de gemeenteraad 1,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de afronding van het Masterplan Overvecht Centrum.
- Raadsbrief 21 juni 2023 over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; voortgang proces, uitlopen daarvan en wat dit betekent voor het door de raad beschikbare gestelde budget.
- Raadsbrief 31 januari 2023 over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; afronden fase schetsen en ter inzage leggen NRD.
- Raadsbrief 16 november 2022 over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; afronden fase inventariseren.
- Op 23 december 2021 (agendapunt 10) heeft de gemeenteraad het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan vastgesteld.
- Raadsbrief 2 november 2021 met aanvullende informatie over het gezamenlijke en open planproces en de aanvullende onderzoeksvragen n.a.v. de raadscommissie van 30 september 2021.
- Op 30 september 2021 (agendapunt 4) vindt de raadscommissie over het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum plaats.
- In maart 2021 is de Ruimtelijke en Financiële Verkenning afgerond. Partijen komen overeen dat er kansen zijn voor een gebiedsontwikkeling en we nu niet moeten stoppen (ondanks alle kanttekeningen). Vervolgens is een raadsvoorstel gemaakt om budget aan te vragen om samen een gebiedsgericht toekomstplan te maken (masterplan). Het resultaat van de Verkenning zijn de

Basisprincipes en onderzoeksvragen. Deze zijn opgenomen in het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum.

- Met geld uit de Regio Deal (2020) heeft de gemeente samen met de eigenaren/ bewoners boven winkelcentrum, onder begeleiding van externe deskundigen, in een compact proces in gezamenlijke en één op één gesprekken gewerkt aan een ruimtelijke en financiële verkenning.
- Eind 2019 heeft het toenmalige college tijdens haar werkbezoek aan Overvecht aangegeven dat een integrale ontwikkeling/visie van het centrumgebied van Overvecht wenselijk is.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt

- 1 Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van de herontwikkeling van Overvecht Centrum, Fase 1 en fase 2, een voorkeursrecht wordt gevestigd.
- zoale aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaamrkte kadastrale tekening/kaart A40.724a (bijlage);
 - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaren en beperkt gerechtigden volgens de registers van het kadaster (bijlage);
- met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 3 december 2024 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.

Argumenten

- 1.1 Door het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente een betere positie krijgen in het gebied als de eigenaar over gaat tot verkoop.
- De gemeente krijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot realisatie van de planontwikkeling Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2. Door het voorkeursrecht toe te passen, kan worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. Deze delen van het Masterplan blijven daarmee financieel haalbaar.
- De partijen in het gebied en de gemeente gaan uit van zelfrealisatie. Hiervoor moeten anterieure overeenkomsten met grondeigenaren worden gesloten. In het geval dit niet lukt, zet de gemeente in op vererving. Mochten de huidige eigenaren toch niet zelf willen realiseren en het wel aan een ander willen verkopen, dan moet de eigenaar door de vestiging van het voorkeursrecht het perceel eerst aan de gemeente aanbieden.
- Het voorkeursrecht wordt gevestigd om speculatie tegen te gaan en niet met nieuwe eigenaren in de eerste fasen van de herontwikkeling van Overvecht Centrum geconfronteerd te worden. Daarnaast kan hiermee worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. De huidige eigenaren en beperkt gerechtigden hebben meegewerkt aan het Masterplan. Potentieel nieuwe eigenaren zijn niet of onvoldoende meegenomen in het planproces, waardoor zij mogelijk te duur inkopen. De nu haalbare fasen kunnen daardoor alsnog onder druk komen te staan. De gemeente blijft inzetten op het sluiten van anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren.
- Bovendien zorgt het vestigen van een voorkeursrecht er ook voor dat prijsopdrrijving afgeremd wordt doordat de procedure van grondaankopen met waarborgen is omkleed.
- Tenslotte geeft de gemeente met het voorkeursrecht het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling en dat zij, indien nodig, bereid is om zelf gronden te verwerven.

- 1.2 Het belang van een regio of prevaleert boven het individuele belang van de eigenaren.
De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht de mogelijkheid om in het kader van de realisatie van de planontwikkeling Overvecht Centrum met betrekking tot Fase 1 en 2 de mogelijkheid om parkeergebouwen (bovengronds en ondergronds), voorzieningen, woningen en een nieuw plein met meer ruimte voor groen te creëren.
Het inzetten van het instrument voorkeursrecht leidt ertoe dat eigenaren bij verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente heeft daarmee een eerste recht van koop. Dit biedt de mogelijkheid om als gemeente meer regie en sturing te krijgen op de ontwikkeling van het plangebied. Er is geen sprake van een verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht in geval van een vrijwillige verkoop.
Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken in de locatie. De Omgevingswet bevat een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen drie jaar de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
- 1.3 De locaties in fase 1 en 2 zijn cruciaal voor de ontwikkeling van het gehele gebied
Het voorkeursrecht wordt op alle percelen in fase 1 en 2 gevestigd. Binnen Overvecht Centrum zijn dit de fases die nu financieel haalbaar zijn. Door de ontwikkeling van Overvecht Centrum met deze fases te starten kan het bestaande winkelgebied blijven functioneren. Alleen de ontwikkeling van fase 1 en 2 is al een verbetering van het gebied. Bovendien vormen deze twee fases het eerste deel van de 'schuifpuzzel' om ook de latere fases mogelijk te maken, mits deze dan financieel haalbaar zijn.
Het voorkeursrecht wordt op alle percelen in fase 1 en 2 gevestigd, zodat alle eigenaren gelijk behandeld worden.
- Kanttekeningen/Risico's
- 1.1 Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt in het plangebied.
De eigenaren/ beperkt gerechtigden worden door het vestigen van het voorkeursrecht niet gedwongen de gronden te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moet de onroerende zaak eerst aan de gemeente worden aangeboden. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie.
Op dit moment is het vestigen van een voorkeursrecht het meest gerede instrument dat kan worden ingezet om als gemeente een grondpositie te verwerven, er is geen titel voor een onteigeningsprocedure.
- 1.2 Het vestigen van het voorkeursrecht kan de relatie met de huidige eigenaren onder druk zetten
De vestiging van het voorkeursrecht komt onverwacht voor de huidige eigenaren. Dit sluit niet aan bij het 'open planproces' dat we tot op heden hebben doorlopen en gaan voortzetten. Mogelijk kan dit de relatie met de eigenaren onder druk zetten. De gemeente probeert deze gevolgen te beperken door met elkaar in gesprek te blijven en te blijven benadrukken dat zelfrealisatie het uitgangspunt is. Dan heeft het vestigen van het voorkeursrecht geen consequenties.
Juist door het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling en dat zij, indien nodig, bereid is om zelf gronden te verwerven. Hiermee wil zij prijsopdrijving door speculatie en vertraging voorkomen. De Omgevingswet bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende zaak wordt vergoed aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, indien

de gemeente op basis van het voorkeursrecht gaat verwerven.

Belefspunt

- 2 Dit raadsbesluit in werking te laten treden op de dag van vaststelling, op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Argumenten

- 2.1 Dit is nodig om het voorlopig voorkeursrecht gevestigd door het college tijdig te bestendigen.
Op dit voorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent dat het raadsbesluit in werking treedt 5 weken na bekendmaking (artikel 1:3 lid 1 Referendumverordening). Om het voorlopig voorkeursrecht door het college tijdig te bestendigen voor 3 maart 2025 is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Bij toepassing van artikel 1:4, lid 1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.

Financiën

Als de eigenaren en beperkt gerechtigden die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun perceel willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Aankoop geschiedt altijd op basis van de werkelijke waarde. Een aankoop wordt gedaan binnen de kaders van de 'Anticiperende aankopen' en het college is bevoegd de aankopen te doen. Er is geen verplichting tot gemenselijke aankoop.

Vervolg

Nadat het raadsbesluit is genomen wordt het gepubliceerd in het Gemeenteblad en ter inzage gelegd. De voorkeursrechtbeschikking wordt ook gepubliceerd op de website van de gemeente. Iedere eigenaar en beperkt gerechtigde krijgt een aangelegende brief met informatie over de werking van het voorkeursrecht alsmede een afschrift van de voorkeursrechtbeschikking.

Het voorkeursrecht dient binnen 4 dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers. Indien deze inschrijving niet in die termijn plaatsvindt dan vervalt de beschikking van rechtswege.

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken na bekendmaking en ingaan van de beschikking bezwaar indienen tegen het besluit van de Raad. Indien een rechthebbende al bezwaar heeft gemaakt tegen de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking van het college, hoeft de rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen het besluit van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Participatie

De rechthebbenden zijn bij het vaststellen en toezenden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór besluitvorming door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen. Voorafgaand aan de behandeling van het raadsvoorstel krijgen zij alsnog gelegenheid vooraf een zienswijze kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden in een vaststellingsrapport opgenomen en beantwoord. Het vaststellingsrapport wordt voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden en bij dit voorstel gevoegd.

Communicatie

Publicatie van het raadsbesluit in het gemeenteblad geschiedt digitaal. De rechthebbenden zullen per aangelegende brief worden geïnformeerd over de voorkeursrechtbeschikking.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Kadastrale tekening A 40.724a
- Perceellijst

Bijlagen informatief

GEMEENTE UTRECHT

SECTIE H

Grens kadastrale gemeente

Deze tekening /kaart behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van de raad van de gemeente Utrecht d.d. ... - 2025 m.b.t. het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in de gebiedsontwikkeling Winkelcentrum Overvecht te Utrecht.

De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende percelenlijst van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

	Utrecht H 1182	Opp. 1.652 m²	Eigendom Stichting Dammers.
	Utrecht H 2551	Opp. 1.875 m²	
	Utrecht H 1369	Opp. 486 m²	
	Utrecht H 2214	Opp. 130 m²	Eigendom AM Esmoreitdreef Beheer BV.
	Utrecht H 2213	Opp. 587 m²	
	Utrecht H 1042	Opp. 3.060 m²	
	Utrecht H 1476	Opp. 1.300 m²	Eigendom GU- Erfpacht Excelsior Bv.

	Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 1.652m²
	Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 3.078m²
	Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 4.360m²
Totaal		Opp. 9.090m²

GEWIJZIGD	
11-11-2024	EE



OVERZICHTSTEKENING

Overzicht onroerende zaken voorkeursrecht

Overvecht Centrum Fase 1 en 2

Ruimtelijke Informatievoorziening

Formaat: A3

TEKENINGNUMMER

Get.: elnaz001

Datum: 28-10-2024

Schaal: 1:2000

A 40.724a

\$5 per tekening

Lijst van onroerende zaken gelegen in de kadastrale Gemeente Utrecht waarop conform artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd.
Deze lijst behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van de raad van de gemeente Utrecht d.d. 20 februari 2025 m.b.t. het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum Fase 1 en 2 te Utrecht. De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende tekening/kaart van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn: ontleend aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 21 november 2024.

	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel	Grootte perceel betrokken in besluit	Plaatselijk bekend	Huidige bestemming conform ruimtelijke plannen.nl		Toegedachte bestemming	Recht	Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden	Adres conform Kamer van Koophandel	Postcode	Plaats
1	Utrecht	H	1182	1.652	1.652	Montalbaendreef 19 Seinedreef 141 Zamenhofdreef 351	Bedrijf (art. 4)		Parkeren/voorzieningen	Eigendom	Eigenaar: Stichting Dammers	Croeselaan 189	3521 BM	Utrecht
	Utrecht	H	1182	1.652	1.652	Montalbaendreef 19 Seinedreef 141 Zamenhofdreef 351	Bedrijf (art. 4)		Parkeren/voorzieningen	Kwalitatieve verplichting	Stichting Uitvoering Bodemanering Amovering Tankstations. (SUBAT)	K.P. van de Mandelelaan 90	3062 MB	Rotterdam
2	Utrecht	H	2551	1.875	1.875	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
3	Utrecht	H	1369	486	486	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
4	Utrecht	H	2214	130	130	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
5	Utrecht	H	2213	587	587	Esmoreldreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreldreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
6	Utrecht	H	1042	3.060	3.060	Seinedreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom belast met erfpacht	Eigenaar: gemeente Utrecht	Stadsplateau 1	3521 AZ	Utrecht
	Utrecht	H	1042	3.060	3.060	Seinedreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Erfpacht, opstalrecht	Erfpachter, opstaller: Excelsior BV	Industrieweg 1	3606 AR	Maarsse
7	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreldreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom belast met erfpacht, opstalrecht en zakelijk recht als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht	Eigenaar, opstaller: gemeente Utrecht	Stadsplateau 1	3521 AZ	Utrecht
	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreldreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Erfpacht, opstalrecht	Erfpachter, opstaller: Excelsior BV	Industrieweg 1	3606 AR	Maarsse
	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreldreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Zakelijk recht o/s bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht	Zakelijk gerechtigde als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht: Stedin Netbeheer BV	Blaak 8	3011 TA	Rotterdam

Utrecht, 20 februari 2025
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
De burgemeester

De secretaris

advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Utrecht
T.a.v. Ontwikkelorganisatie Ruimte
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Apeldoorn, 2 januari 2025

Geachte raad,

092301 Dammers / Overvecht – zienswijze voorkeursrecht

Namens Stichting Dammers, gevestigd te Utrecht, dien ik hierbij een zienswijze in naar aanleiding van de voorkeursrechtsbeschikking Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2 van het college, Gemeente Utrecht van het college van burgemeester en wethouders van Utrecht (hierna: het college) van 3 december 2024. Cliënte is eigenaar van een locatie gelegen binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum (perceelnummer 1 van de perceellijst). Zij acht de voorkeursrechtbeschikking zowel onevenredig bezwarend voor haar als prematuur en licht dat als volgt toe.

Cliënte wijst erop dat zij sedert lange tijd contact heeft gehad met uw gemeente c.q. het college over een nieuwe invulling van haar locatie, waarbij zij altijd zelfrealisatie heeft vooropgesteld en zich welwillend heeft opgesteld, ook vanaf het moment dat de voorgenomen gebiedsontwikkeling in beeld kwam. Ter zake van de voorgenomen gebiedsontwikkeling heeft zij proactief geparticipeerd door haar visie te geven en haar wensen in dit verband kenbaar te maken. Het in dit stadium vestigen van een voorkeursrecht past naar de mening van cliënte niet in het de afgelopen jaren doorlopen proces. Naar het gevoel van cliënte tracht het college hiermee op een oneigenlijke manier het proces van de voorgenomen gebiedsontwikkeling zodanig te sturen dat voor haar ernstige beperkingen en schade ontstaan. Zij wijst er daarbij op dat het college blijkbaar tracht te anticiperen op een nog door uw raad te bepalen toekomstige planologisch kader op basis van een conceptmasterplan waarop door betrokken partijen nog kan worden gereageerd, derhalve een kader dat nog geenszins een gegeven is. De handelwijze van het college in dit verband acht cliënte dan ook

evident in strijd met een zorgvuldige voorbereiding en zij is dan ook van mening dat het vestigen van een voorkeursrecht in casu dan ook volstrekt prematuur is.

./. Cliënte is niet duidelijk waarom het college juist deze keuze heeft gemaakt, nu, in strijd met het motiveringbeginsel, een kenbare en deugdelijke motivering van die keuze ontbreekt; in de voorkeursbeschikking wordt slechts verwezen naar een geheime bijlage. Naar haar mening riekt de handelwijze van het college dan ook naar détournement de pouvoir en willekeur. Ook is zij van mening dat het college geen goede belangenafweging heeft gemaakt door geen inzicht in zijn te geven. Teneinde zicht op de handelwijze van het college in casu te verkrijgen, heeft cliënte overigens aanleiding gezien bij het college bijgaand verzoek op grond van de Wet open overheid in te dienen.

Cliënte wijst erop dat zij door het vestigen van een voorkeursrecht ernstig wordt beperkt in haar eigendomsrecht in de vorm van waardevermindering van haar locatie en beperking van haar financieringsmogelijkheden in dat verband. Ook vreest zij door een voorkeursrecht nog meer vertragingsschade op te lopen.

Kortom, cliënte verzoekt uw raad in casu om genoemde redenen met klem af te zien van een opvolgende voorkeursrechtbeschikking.

In de verwachting u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd,




advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Apeldoorn, 2 januari 2025

Geacht college,

092301 Dammers / Overvecht – Woo-verzoek voorkeursrecht Overvecht Centrum

Namens Stichting Dammers, gevestigd te Utrecht, te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan de Deventerstraat 35 (postbus 10087, 7301 GB) te Apeldoorn, dien ik hierbij een verzoek in op grond van de Wet open overheid.

Het onderhavige verzoek ziet op de totstandkoming van de voorkeursrechts-
beschikking Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2 van uw college van 3 december
./. 2024 – zie bijlage. Cliënte verzoekt u om openbaarmaking en verstrekking via de
digitale weg van alle documenten, waaronder schriftelijke communicatie, met
betrekking tot dit onderwerp.

NB: Cliënte verstaat in haar onderhavige verzoek onder schriftelijke communicatie
uitdrukkelijk ook communicatie via de elektronische weg zoals e-mail, appberichten,
SMS- en tekstberichten of communicatie via overige (interne) informatieuitwisselings-
en/of opslagsystemen. En het betreft ook communicatie op ambtelijk niveau.

In afwachting van uw tijdige berichten,

Zienswijze

Raad van de Gemeente Utrecht
t.a.v. de Ontwikkelorganisatie Utrecht
Hoofdgebiedseconoom
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

30 december 2024

Referentie: 12943004

Betreft: Zienswijze ontwerp voorkeursbeschikking

Geachte leden van de raad Utrecht,

Met een brief van 4 december 2024 van het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, zijn wij ervan in kennis gesteld dat het college de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie H 1042 en H 1476 bij besluit van 3 december 2024 (voorlopig) heeft aangewezen met een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet. Deze percelen zijn eigendom van Excelsior B.V.

Het college heeft uw raad voorgesteld of zal uw raad nog voorstellen om het voorkeursrecht te verlengen. Volgens voornoemde brief van 4 december 2024 kunnen belanghebbenden met ingang van het ter inzage leggen van de "ontwerp voorkeursbeschikking" gedurende vier weken hun zienswijze naar voren brengen. Ons is niet duidelijk wanneer een "ontwerp voorkeursbeschikking" ter inzage is gelegd. Uit de kennisgeving in het Gemeentebblad blijkt niet van de tervisielegging van een ontwerp voorkeursbeschikking.

Zoals terecht in de brief van 4 december 2024 wordt opgemerkt, sluit het vestigen van een voorkeursrecht niet aan bij het 'open planproces' dat tot op heden is doorlopen. Hoewel wij het prettig vinden in de brief van 4 december 2024 te mogen lezen dat de gemeente Utrecht de reeds ingezette gesprekken over zelfrealisatie wil continueren, is het vestigen van een voorkeursrecht hiermee niet te rijmen. Een voorkeursrecht bemoeilijkt immers iedere vorm van samenwerking bij zelfrealisatie, terwijl het met het oog op de planvorming wenselijk is of minst genomen wenselijk kan zijn om met de andere eigenaren in het plangebied dan wel eventuele derden samen te kunnen werken, zodat bijvoorbeeld optimalisaties in de planvorming kunnen worden gerealiseerd.

Het voorliggende masterplan heeft een ontwikkelingshorizon van meer dan 20 jaar. Het winkelcentrum wat ongeveer 70% van dit plan is gaat op zijn vroegst pas over 10 jaar ontwikkelen, het winkelcentrum gaat in 2025 nog aangeven of ze dit plan steunen. Of dit plan financieel haalbaar is over een dusdanig lange periode is onzeker, in de financiële onderbouwing word aangegeven *'financiële optimalisaties zijn mogelijk om het plan haalbaar*



te maken. Er is nog voldoende tijd om dit de per fase te onderzoeken en uit te werken'. Het vestigen van het voorkeursrecht lijkt hiermee wat prematuur en niet doeltreffend.

In tegenstelling tot wat in de brief van 4 december 2024 is aangegeven, heeft het vestigen van een voorkeursrecht wel degelijk consequenties voor de mogelijkheden om tot zelfrealisatie over te gaan. Wij kunnen ons evenmin verenigen met de in de brief van 4 december 2024 genoemde suggestie dat een voorkeursrecht tot een versnelling van de ontwikkeling zal leiden. Samenwerkingen worden bemoeilijkt en daar komt bij dat een voorkeursrecht ook helemaal niet nodig is om het signaal af te geven dat de gemeente Utrecht verder wil met de ontwikkeling. Dat kan ook op andere manieren, bijvoorbeeld door het sluiten van een intentieovereenkomst of wellicht zelfs al een anterieure overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst geeft de gemeente Utrecht bovendien de mogelijkheid om desgewenst regie te voeren op de ontwikkeling, omdat hierin afspraken kunnen worden opgenomen over onder meer de rol van de gemeente (faciliterend en toetsend), de planning en het kostenverhaal.

Wij vinden dat het vestigen van een voorkeursrecht niet bijdraagt aan een spoedige en voortvarende ontwikkeling van de percelen die nu met een voorkeursrecht zijn belast. Wij verzoeken uw raad dan ook om het voorkeursrecht niet te verlengen.

