Bundel - Raadsinformatiebijeenkomst van 21 januari 2025

Agenda bijlagen

Raadsvoorstel Voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en 2

1 Overvecht Centrumfase 1 en 2

Tijd: 19:15-20:00
Locatie: Raadszaal
Beleidsterrein:
Portefeuillehouder: Senna Maatoug
Het college van burgemeester en wethouders heeft bij de raad een raadsvoorstel voorgelegd om een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan bij meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van de herontwikkeling van Overvecht Centrum, Fase 1 en Fase 2 een voorkeursrecht wordt gevestigd.
Volgens de wettelijke procedures zijn rechthebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen over het vestigen van een voorkeursrecht. Hiervan is gebruik gemaakt. De raad is door het college op 9 januari hiervan in kennis gesteld.
Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst worden diegenen die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld door de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken een toelichting te geven en vragen van raadsleden te beantwoorden.

Vaststellingsrapport Overvecht Centrum
Raadsbrief vaststellingsrapport voorkeursrecht Overvecht Centrum
Zienswijzenbundel voorkeursrecht Overvecht Centrum
inspreektekst AM RIB Voorkeursrecht fase 1 en 2 Overvecht Centrum 6 21012025
aanvulling AM RIB Voorkeursrecht fase 1 en 2 Overvecht Centrum 7 23012025

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

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

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Leanne Reijnen
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:

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:
   - 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.

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.

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 Karwei, 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
Rechthebbenden 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 voorkeurrecht 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 aangetekende 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:

1. 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.
2. 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 huidig 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.

Beslistermijn
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 2018 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: - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte 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 verwerving. 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 fases 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 prijsopdrijving 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 regierol 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, inden

	de gemeente op basis van het voorkeursrecht gaat verwerven.
Beslispunt	
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 gemeentelijke 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 aangetekende 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 aangetekende 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
-

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en 2

17 januari 2025

1 INLEIDING 3

1.1 VESTIGING VAN EEN VOORKEURSRECHT 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE PROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over vestiging van het voorkeursrecht 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 ZIENSWIJZE 1 5
2.3 ZIENSWIJZE 2 7
2.4 ZIENSWIJZE 3 7

1 Inleiding

In de Beleidsnota Grondbeleid 2024 is voor een afgewogen actief gemeentelijk grondbeleid gekozen. We doen dit met aandacht voor risico's en onze financiële positie. Via deze route houden we regie en blijven we de stad die we zijn en willen blijven zijn.

1.1 Vestiging van een voorkeursrecht

Voor de toekomstige gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum, Fase 1 en 2 zijn op de gronden waarop het voorkeursrecht wordt opgelegd, parkeergebouwen (bovengronds en ondergronds), winkels, woningen gepland en het toevoegen van een nieuw plein met meer ruimte voor groen voorzien.

Om een actievere regierol te kunnen innemen bij de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum, Fase 1 en 2, heeft het college op 3 december 2024 op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd op meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van Overvecht Centrum Fase 1 en 2, waardoor de gemeente het recht van eerste koop heeft verkregen. Het gaat om de onroerende zaken aan de Esmoreitdreef 1, de Seinedreef 25 en de Montalbaendreef 19/ Seinedreef 14/ Zamenhofdreef 351 te Utrecht.

Het collegebesluit vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad in werking treedt. Een voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. De inschrijving in de openbare registers van het Kadaster heeft plaats gevonden op 5 december 2024. De gemeenteraad wordt voorgesteld de vestiging van het voorkeursrecht te bestendigen door het nemen van een raadsbesluit.

Het voorgestelde besluit van de gemeenteraad is ter inzage gelegd en belanghebbenden hebben tegen het voorgenomen besluit zienswijzen kunnen indienen.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 worden de ontvangen zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze wijzigingen in het ontwerp raadsbesluit nodig zijn.

1.3 De procedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het collegebesluit aangaande de vestiging van het voorkeursrecht, en het raadsvoorstel tot bestendiging van dit besluit hebben van woensdag 4 december 2024 tot en met donderdag 2 januari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over vestiging van het voorkeursrecht

Er zijn drie zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om

te bezien of het voorgenomen besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden persoonlijke gegevens van de medewerkers van de bedrijven die zienswijzen hebben ingediend niet openbaar gemaakt. De bedrijven zelf vallen niet onder de AVG. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad zodat die kennis kan nemen van de originele zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van B&W bereidt het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeenteraad voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht aangepast moet worden naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor om het voorkeursrecht, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke raadsvoorstel, te vestigen door het nemen van een raadsbesluit.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vestiging van het voorkeursrecht betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG). In de commissie vindt een politiek gesprek plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de vragen van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat de vestiging van het voorkeursrecht als hamerstuk geagendeerd kan worden.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De gemeente vestigt een voorkeursrecht door een voorkeursrechtbeschikking te nemen.
De Omgevingswet bevat geen bepalingen over de procedure. Daarop zijn de bepalingen uit de Algemene wet bestuursrecht over besluiten en beschikkingen van toepassing.
Het college wil met voorkeursrecht voorkomen dat een onroerende zaak nog snel wordt verkocht voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Om te voorkomen dat derden van het aanstaande voorkeursrecht kennis krijgen, heeft het college belanghebbenden niet van tevoren in kennis gesteld van de voorkeursrechtbeschikking.
Het college kan met een voorkeursrechtbeschikking een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dat geldt maximaal 3 maanden. Om het voorlopig voorkeursrecht voort te zetten is er een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig, te nemen door de gemeenteraad.

2 Beoordeling van de zienswijzen

2.1 Procedureel

In dit document is een samenvatting opgenomen van de ingediende zienswijzen op de vestiging van een voorkeursrecht in Overvecht Centrum Fase 1 en 2. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.2 lid 2 sub e Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in dit vaststellingsrapport, behorende bij het raadsvoorstel tot het vestigen van een voorkeursrecht op onroerende zaken in Overvecht Centrum Fase 1 en 2.

2.2 Zienswijze 1

A. AM Esmoreitdreef B.V. te Utrecht is van mening dat het vestigen van een voorkeursrecht op hun percelen iedere vorm van samenwerking bij zelfrealisatie bemoeilijkt, 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:
   - Een door indiener in januari 2019 gesloten intentieovereenkomst met de woningcorporaties Portaal en Bo-Ex gericht op de ontwikkeling van de hoek Einsteindreef – Zamenhofdreef en daartoe in januari 2019 een planinitiatief bij de gemeente heeft ingediend; en
   - Een door indiener in november 2023 gesloten samenwerkingsovereenkomst 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.
   - Het door indiener in 2023 gepresenteerde document “Synergie Overvecht Centrum”, samen met de betrokken partijen woningcorporaties Portaal, Woonin en Bo-Ex (enerzijds) en indiener, Excelsior B.V. (De Hoop) en Gemeente (anderzijds). In het document is voorzien in de realisatie van circa 900 nieuwe woningen in de sociale, midden en vrije sector.
   - Om de voorgaande initiatieven concreet te maken, heeft indiener het voornemen om een samenwerking aan te gaan met Excelsior B.V. (De Hoop), de erfpachter van de aangrenzende percelen – 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 parkeerplaatsen, zoals deze ook zijn gerealiseerd in De Buurt (NPD-strook).

   Indiener stelt dat het voorkeursrecht deze initiatieven belemmert dan wel frustreert.

B. De indiener ziet niet in hoe een voorkeursrecht tot een versnelling van de ontwikkeling zal leiden. In haar ervaring is het tegendeel eerder waar, omdat samenwerkingen hierdoor worden bemoeilijkt. Indiener meent dat het vestigen van een voorkeursrecht niet nodig is om als gemeente het signaal af te geven verder te willen met de ontwikkeling. Volgens indiener kan dat ook door het sluiten van een intentie- of anterieure overeenkomst, waarin regie voor de Gemeente op de ontwikkeling kan worden vastgelegd door afspraken te maken over onder meer de rol van de Gemeente (faciliterend, toetsend), de planning en het kostenverhaal. Indiener wijst erop dat al herhaaldelijk tientallen projecten in de Gemeente

succesvol tot stand zijn gebracht, terwijl het vestigen van een voorkeursrecht in die projecten niet nuttig of nodig was om het gewenste resultaat te behalen.

C. Indiener wijst erop dat zij een betrouwbare partner is en medeondertekenaar is van het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht in 2022. Indiener acht het vestigen van een voorkeursrecht niet nuttig of noodzakelijk en is van mening dat dit op gespannen voet staat met de samenwerkingsprincipes uit de voorgenoemde akkoorden. Indiener geeft aan dat het vestigen van een voorkeursrecht niet aansluit bij het 'open planproces' dat tot op heden is doorlopen.

D. Indiener meent dat het vestigen van het voorkeursrecht juridisch niet houdbaar is en zal daarom nog afzonderlijk bezwaar maken tegen het besluit van het college tot het opleggen van het voorkeursrecht. Indiener verzoekt de gemeenteraad om niet tot het verlengen van het voorkeursrecht te besluiten.

Reactie zienswijze 1

A. Gemeente en indiener zijn al enige tijd met elkaar in gesprek. Wij zijn van mening dat door goede samenwerking tot een gewenste herontwikkeling van Overvecht Centrum kan worden gekomen. Wij zijn dan ook voornemens om deze gesprekken onverminderd voort te zetten. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is, in samenwerking met onder meer de indiener en de door indiener genoemde partijen, het Masterplan Overvecht Centrum opgesteld. De eigendommen van indiener liggen binnen het plangebied van het Masterplan. Het Masterplan is gereed, daarom hebben we het Masterplan Overvecht Centrum vrijgegeven voor reacties. Later dit jaar volgt Raadsbehandeling. Het voorkeursrecht behoeft geen belemmering te zijn, dan wel deze initiatieven te frustreren. Een voorkeursrecht staat zelfrealisatie door indiener en samenwerking tussen indiener, andere private partijen en gemeente niet in de weg. De gemeente gaat uit van zelfrealisatie en het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren. De indiener is en blijft eigenaar en heeft geen verkoopplicht. Het voorkeursrecht heeft pas invloed zodra indiener wil verkopen. In geval van voorgenomen verkoop kan de gemeente vrijstelling verlenen voor het (al dan niet gedeeltelijk) verkopen aan een door indiener geselecteerde derden of afzien van aankoop.

B. Wij benadrukken dat de wens om meer regie te hebben en meer te kunnen sturen op de integrale gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum juist aansluit bij de reeds lopende gesprekken met partijen als deze indiener. Het vestigen van een voorkeursrecht is bedoeld om speculatie tegen te gaan en niet met nieuwe eigenaren geconfronteerd te worden. Daarnaast kan hiermee worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. Potentieel nieuwe eigenaren zijn niet of onvoldoende meegenomen in het planproces, waardoor zij mogelijk te duur inkopen. De nu haalbare fases kunnen daardoor alsnog onder druk komen te staan. De gemeente blijft inzetten op het sluiten van intentie- en anterieure overeenkomsten met de eigenaren.

C. Het vestigen van het voorkeursrecht komt altijd onaangekondigd, om speculatie te voorkomen. Het opleggen van een voorkeursrecht doorkruist het open planproces, het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 niet. Wij blijven met de indiener in gesprek en blijven benadrukken dat zelfrealisatie het uitgangspunt is. Wij zijn van mening dat het vestigen van een voorkeursrecht bijdraagt aan een stabiel, voorspelbaar integrale gebiedsontwikkeling, omdat we hiermee onder meer onverwachte wisselingen van eigenaren, speculatie en verlies van eigenaren die het Masterplan mede hebben vormgegeven, tegengaan.

D. Onduidelijk is waarop indiener doelt met de term 'juridisch onhoudbaar'. Indiener geeft in haar bezwaar op het collegebesluit aan dat zij eerst de verdere besluitvorming in de gemeenteraad afwacht, alvorens zij haar bezwaargronden aanvult.

2.3 Zienswijze 2

A. Excelsior B.V. te Utrecht stelt dat in de toegezonden brief van 4 december 2024 niet duidelijk is aangegeven wanneer een ontwerp voorkeursrechtbeschikking (door de raad) ter inzage is gelegd. Uit de kennisgeving in het Gemeenteblad blijkt niet van de tervisielegging van een ontwerp voorkeursbeschikking.
B. Indiener geeft aan dat het vestigen van een voorkeursrecht niet aansluit bij het 'open planproces' dat tot op heden is doorlopen. De indiener stelt dat het vestigen van een voorkeursrecht op hun percelen iedere vorm van samenwerking bemoeilijkt bij zelfrealisatie, terwijl het met het oog op de planvorming wenselijk is 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:
C. De indiener vindt het vestigen van het voorkeursrecht wat prematuur en niet doeltreffend. Hiertoe verwijst de indiener naar de ontwikkelingshorizon van meer dan 20 jaar voor het winkelcentrum en onzekerheid over de financiële haalbaarheid van het masterplan.
D. De indiener ziet niet in hoe een voorkeursrecht tot een versnelling van de ontwikkeling zal leiden. In haar ervaring is het tegendeel eerder waar, omdat samenwerkingen hierdoor worden bemoeilijkt. Indiener meent dat het vestigen van een voorkeursrecht niet nodig is om als gemeente het signaal af te geven verder te willen met de ontwikkeling. Volgens indiener kan dat ook door het sluiten van een intentie- of anterieure overeenkomst, waarin regie voor de Gemeente op de ontwikkeling kan worden vastgelegd door afspraken te maken over onder meer de rol van de Gemeente (faciliterend, toetsend), de planning en het kostenverhaal.
E. De indiener vindt dat het voorkeursrecht niet bijdraagt aan een spoedige en voortvarende ontwikkeling van de percelen die met een voorkeursrecht zijn belast en verzoekt de gemeenteraad om het voorkeursrecht niet te verlengen.

Reactie zienswijze 2

A. In de brief aan de indiener over de voorkeursrechtbeschikking door het college is aangegeven dat een zienswijze kan worden ingediend in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de gemeenteraad te nemen voorkeursrechtbeschikking. In de kennisgeving in het Gemeenteblad is aangegeven dat o.a. het raadsvoorstel voor een opvolgende voorkeursrechtbeschikking met ingang van 4 december 2024 ter inzage ligt en met ingang van dezelfde datum gedurende vier weken een zienswijze naar voren kan worden gebracht.
B. Het opleggen van een voorkeursrecht doorkruist het open planproces niet. Zie verder de reactie bij zienswijze 1 onder A en onder C.
C. Onderdeel van het Masterplan is 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. Voor Fase 3, 4 en 5 is een uitvoeringsstrategie opgesteld die op termijn de uitvoering van het totale gebied financieel haalbaar kan maken. Zie verder reactie bij zienswijze 1 onder B.
D. Een voorkeursrecht staat zelfrealisatie door indiener en samenwerking tussen indiener, andere private partijen en gemeente niet in de weg. Zie verder de reactie bij zienswijze 1 onder B.
E. Zie de reactie bij zienswijze 1 onder C.

2.4 Zienswijze 3

A. Stichting Dammers acht de voorkeursrechtbeschikking zowel onevenredig voor haar als prematuur en niet passend in het de afgelopen jaren doorlopen proces.
De indiener heeft sedert lange tijd contact gehad met de gemeente c.q. het college over een nieuwe invulling van haar locatie, waarbij zij altijd zelfrealisatie voorop heeft gesteld en

zich welwillend heeft opgesteld. De indiener heeft proactief geparticipeerd ter zake van de voorgenomen gebiedsontwikkeling door haar visie te geven en haar wensen in dit verband kenbaar te maken. Hiermee vermoedt indiener dat het college op een oneigenlijke manier het proces van de voorgenomen gebiedsontwikkeling zodanig stuurt dat voor haar ernstige beperkingen en schade ontstaan.

B. De indiener geeft aan dat het college blijkbaar tracht te anticiperen op een nog door de gemeenteraad te bepalen toekomstig planologisch kader op basis van een concept masterplan, waarop door betrokken partijen nog kan worden gereageerd. Een kader dat nog geenszins een gegeven is. De handelwijze van het college acht de indiener in strijd met een zorgvuldige voorbereiding en wordt hierdoor als prematuur gezien.
C. Voor de indiener is niet duidelijk de keuze gemotiveerd, waarom het college juist deze keuze voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft gemaakt. Temeer daar verwezen wordt naar een geheime bijlage.
   Volgens de indiener is bij deze handelwijze door het college sprake van détournement de pouvoir en willekeur en is geen goede belangenafweging gemaakt door geen inzicht te geven. Indiener heeft daartoe een woo-verzoek ingediend.
D. De indiener stelt 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. Indiener vreest door een voorkeursrecht nog meer vertragingsschade op te lopen.

Reactie zienswijze 3

A. Wij zijn al lange tijd met elkaar in gesprek. Wij zijn van mening dat door goede samenwerking met de eigenaren tot een gewenste herontwikkeling van Overvecht Centrum kan worden gekomen. Wij blijven met de indiener in gesprek en blijven benadrukken dat zelfrealisatie het uitgangspunt is. Zie verder de reactie bij zienswijze 1 onder A en onder C.
B. Wij zijn van mening dat het vestigen van een voorkeursrecht bijdraagt aan een stabiel, voorspelbaar integrale gebiedsontwikkeling, omdat we hiermee onder meer onverwachte wisselingen van eigenaren, speculatie en verlies van eigenaren die het Masterplan mede hebben vormgegeven, tegengaan. De ontwikkeling van fase 1 en 2 is voorzien in de periode van nu tot circa 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. Wij zien daarom het vestigen van voorkeursrecht niet als prematuur.
C. Zie reactie onder B. Daarnaast is in het ontwerp raadsvoorstel voor de te nemen voorkeursrechtbeschikking door de raad een toelichting opgenomen over het Masterplan Overvecht Centrum. Fase 1 en 2 vormen een ruimtelijk en functioneel geheel. 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. Het voorkeursrecht wordt op alle percelen in fase 1 en 2 gevestigd, zodat alle eigenaren gelijk behandeld worden. Wij hebben in het raadsvoorstel onder meer aangegeven meer gemeentelijke regie en sturing te willen op de toekomstige gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum, Fase 1 en 2. Wij menen zodoende dat er geen sprake is van willekeur en misbruik van bevoegdheid (détournement de pouvoir). De gemeente heeft haar bevoegdheid niet gebruikt voor een ander doel dan waarvoor zij is verleend.
D. Door het voorkeursrecht toe te passen, ontstaat de verplichting voor indiener om diens onroerende zaken als eerste aan de gemeente aan te bieden. Er is geen sprake van een verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht.
   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.

Conclusie

Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het raadsvoorstel om een voorkeursrecht te vestigen aan te passen.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Leanne Reijnen	**Datum**	17 januari 2025
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	I2908970
E-mail	leanne.reijnen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Vaststellingsrapport voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en 2
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Op 9 januari 2025 bent u via de Raadsbrief Zienswijzen voorkeursrecht Overvecht Centrum geïnformeerd over de zienswijze die is binnengekomen op het Raadsvoorstel Voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en 2. Op 14 januari 2025 bent u aanvullend geïnformeerd over twee extra binnengekomen zienswijzen. De zienswijzentermijn liep van 4 december 2024 tot en met 2 januari 2025 en er zijn drie zienswijzen ingediend. Via bijgevoegd vaststellingsrapport reageren we op deze zienswijzen.

Zienswijzen en bezwaar
De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en voorzien van onze reactie. De zienswijzen geven ons geen aanleiding om het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht aan te passen.

Belanghebbenden konden ook voor een periode van zes weken bezwaar maken tegen de voorkeursrechtbeschikking. Deze periode liep t/m 15 januari 2025. We hebben twee bezwaarschriften ontvangen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Gemeente Utrecht

Zienswijzen

Voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en 2

14 januari 2025

VAN DER FELTZ
advocaten

Van der Feltz advocaten N.V.
Javastraat 22, 2585 AN Den Haag
Postbus 85615, 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050
E: info@feltz.nl
W: www.feltz.nl

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]

Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met de naamloze vennootschap Van der Feltz advocaten N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27364182. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Den Haag onder nr. 11/2024 en zijn te raadplegen via www.feltz.nl.

VAN DER FELTZ
advocaten

Bijlage

VAN DER FELTZ
advocaten

Van der Feltz advocaten N.V.
Javastraat 22, 2585 AN Den Haag
Postbus 85615, 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050
E: info@feltz.nl
W: www.feltz.nl

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.

Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met de naamloze vennootschap Van der Feltz advocaten N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27364182. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Den Haag onder nr. 11/2024 en zijn te raadplegen via www.feltz.nl.

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 Stadakkoord 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,



VAN DER FELTZ
advocaten

Bijlage 1

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

Gemeente Utrecht

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		
Uw kenmerk	nvt	**Verzonden**	04 DEC. 2024
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

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 (openingstijden 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

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 16.32c 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 onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het adres is: Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht (Postbus 16005, 3500 DA, Utrecht). De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk 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]
Hoofdgebiedseconoom Ontwikkelorganisatie Ruimte

Datum 4 december 2024
Ons kenmerk 12842823

Bijlagen:

- Voorkeursrechtbeschikking van College van burgemeester en wethouders
- Perceellijst 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 gewaarmerkte 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.

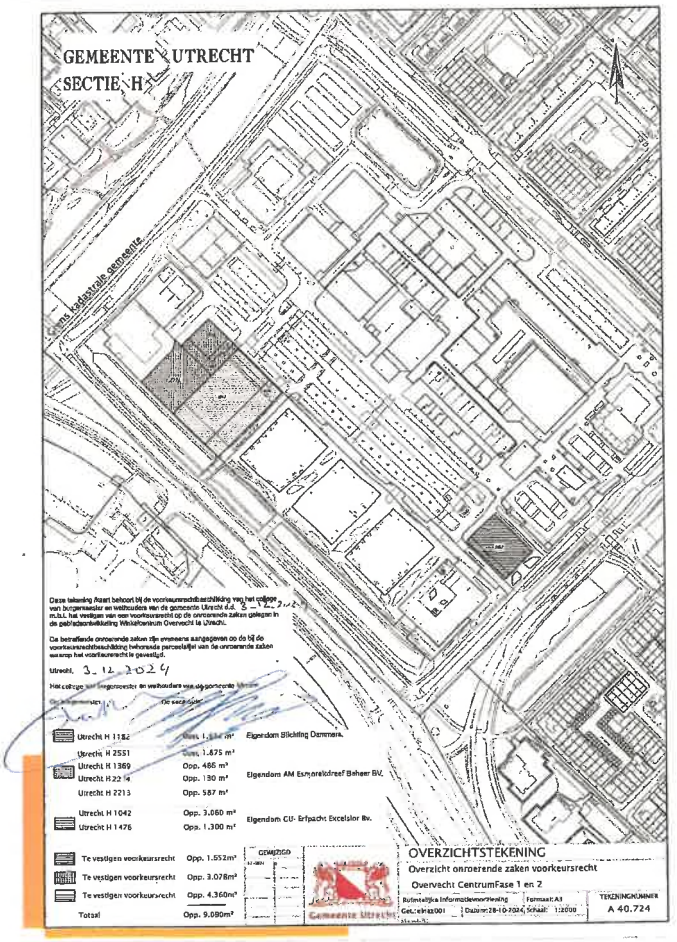
4. De stukken in de voorbereiding naar het raadsbesluit, in afwijking van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 4 weken ter inzage te leggen.

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 i van de Woo tot na inwerkingtreding van het voorkeursrecht middels inschrijving in het Kadaster.

6. Op de geheime bijlage "Ontwikkelstrategie en inzet 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 eventueel kleine tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de besluitvorming door het college.

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



Deze tekening maakt behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht d.d. 3 – 12 – 2024 m.b.t. het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in de gebiedsontwikkeling Wekelhofterrein Overvecht te Utrecht.

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

Utrecht, 3 – 12 – 2024

Het college van burgemeester en wethouders voor dit onroerende [illegible]

De secretaris

Utrecht H 1182	Oppv. 1.[illegible] m²	Eigendom Stichting Dommera.
Utrecht H 2551	Oppv. 1.475 m²	
Utrecht H 1369	Opp. 486 m²	
Utrecht H 2214	Opp. 190 m²	Eigendom AM Exploitatieraad Beheer BV.
Utrecht H 2213	Opp. 587 m²	
Utrecht H 1042	Opp. 3.080 m²	Eigendom CU- Erfpacht Excelsior Bv.
Utrecht H 1476	Opp. 1.300 m²	

Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 1.552m²	
Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 3.078m²	
Te vestigen voorkeursrecht	Opp. 4.360m²	
Totaal	Opp. 9.090m²	

GEMEENTE UTRECHT

OVERZICHTSTEKENING
Overzicht onroerende zaken voorkeursrecht
Overvecht CentrumFase 1 en 2

Ruimtelijke Informatievoorziening	Formaat: A1		TEKENINGNUMMER
Gebiedsgroep: 001	Datum: 28-10-2024	Schaal: 1:2000	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	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 Bodemsanering Amovering Tankstations. (SUBAT)	K.P. van de Mandelelaan 90	3062 MB	Rotterdam
2	Utrecht	H	2551	1.875	1.875	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
3	Utrecht	H	1369	486	486	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
4	Utrecht	H	2214	130	130	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
5	Utrecht	H	2213	587	587	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef 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	Maarssen
7	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreitdreef 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	Esmoreitdreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Erfpacht, opstalrecht	Erfpachter, opstaller: Excelsior BV	Industrieweg 1	3606 AR	Maarssen
	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreitdreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Zakelijk recht als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht	Zakelijk gerechtigde als bedoeld in Belemmeringenwet 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 secretaris

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

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

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[redacted]
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:

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:
   - 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.

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.

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 Karwei, 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
Rechthebbenden 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 voorkeurrecht 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 aangetekende 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:

1. 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.
2. 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 huidig 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.

Beslistermijn
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 2018 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:
- zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte 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 verwerving. 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 fases 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 prijsopdrijving 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 regierol 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, inden

de gemeente op basis van het voorkeursrecht gaat verwerven.

Besluitpunt

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 gemeentelijke 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 aangetekende 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.

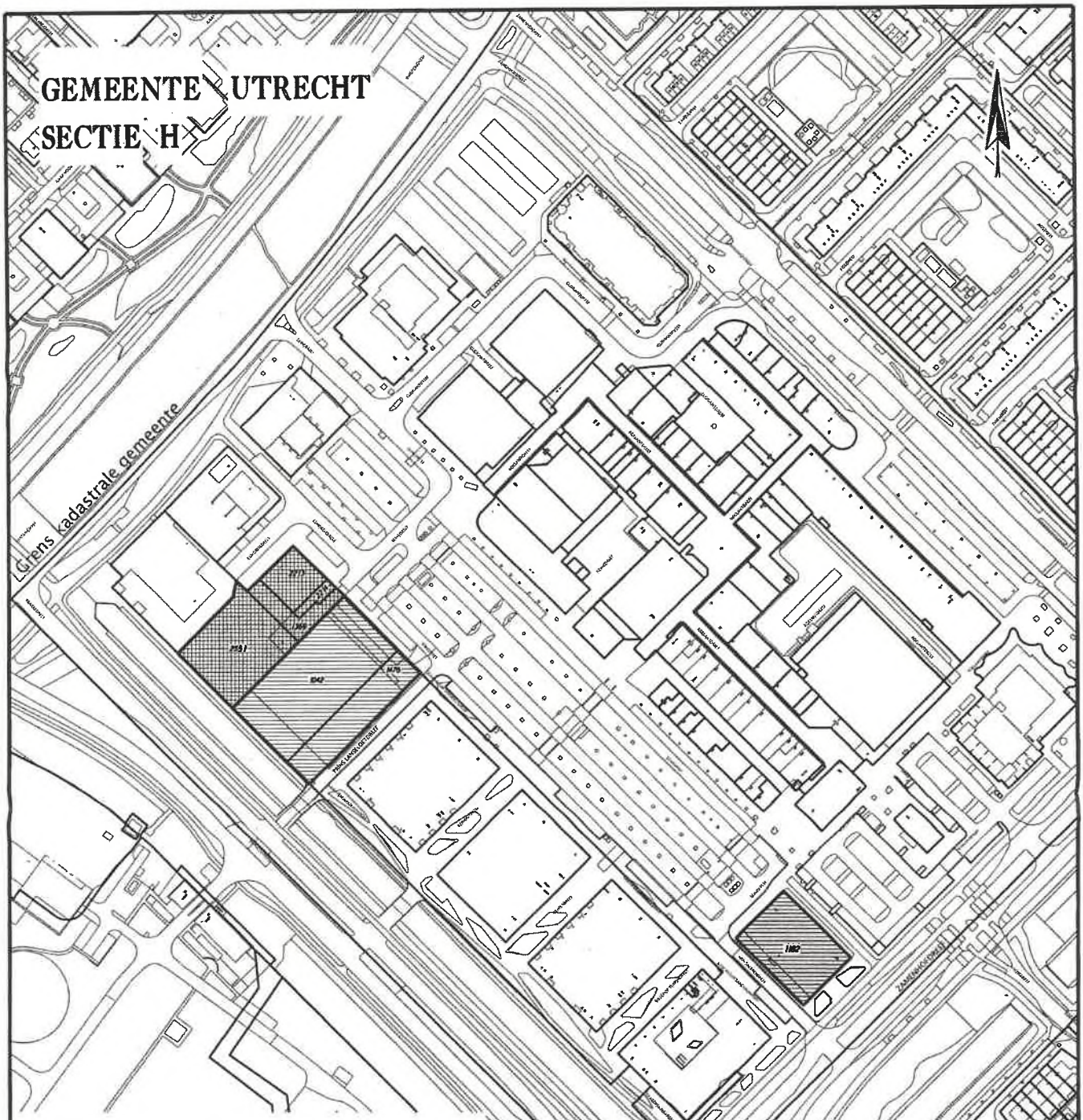
Participatie
De rechthebbenden zijn bij het vaststellen en toezenden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór besluitvorming door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen. Voorafgaand 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 aangetekende 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



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 perceelslijst 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	Eigendom AM Esmoreitdreef Beheer BV.
Utrecht H 1369	Opp. 486 m²	
Utrecht H 2214	Opp. 130 m²	
Utrecht H 2213	Opp. 587 m²	
Utrecht H 1042	Opp. 3.060 m²	Eigendom GU- Erfpacht Excelsior Bv.
Utrecht H 1476	Opp. 1.300 m²	

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

Gemeente Utrecht

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

$$pentabel$$

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 Bodemsanering Amovering Tankstations. (SUBAT)	K.P. van de Mandelelaan 90	3062 MB	Rotterdam
2	Utrecht	H	2551	1.875	1.875	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
3	Utrecht	H	1369	486	486	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
4	Utrecht	H	2214	130	130	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef Beheer BV	Ptolemaeuslaan 80	3528 BP	Utrecht
5	Utrecht	H	2213	587	587	Esmoreitdreef 1	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Eigendom	AM Esmoreitdreef 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	Maarssen
7	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreitdreef 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	Esmoreitdreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Erfpacht, opstalrecht	Erfpachter, opstaller: Excelsior BV	Industrieweg 1	3606 AR	Maarssen
	Utrecht	H	1476	1.300	1.300	Esmoreitdreef 25	Bedrijf (art. 4)		Wonen/voorzieningen	Zakelijk recht als bedoeld in Belemmeringwet privaatrecht	Zakelijk gerechtigde als bedoeld in Belemmeringenwet 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

gideonse

[redacted]
advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

[redacted]

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 gevoelen 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

Alle werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met Advocatenkantoor Gideonse B.V. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van Advocatenkantoor Gideonse B.V. van toepassing, waaronder beperking van aansprakelijkheid
[redacted]

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,

[redacted]

gideonse

[redacted]
advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

[redacted]

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

Apeldoorn, 2 januari 2025

Geacht college,

<u>092301 Dammers / Overvecht – Woo-verzoek voorkeursrecht Overvecht Centrum</u>

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,

[redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met Advocatenkantoor Gideonse B.V. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van Advocatenkantoor Gideonse B.V. van toepassing, waaronder beperking van aansprakelijkheid.

[redacted]

Faam
vastgoed

Zienswijze

Raad van de Gemeente Utrecht
t.a.v. de Ontwikkelorganisatie Utrecht
Hoofdgebiedseconooom
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 Gemeenteblad 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 financiele onderbouwing word aangegeven *'financiele optimalisaties zijn mogelijk om het plan haalbaar*

[redacted]

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.

[redacted]

[redacted]

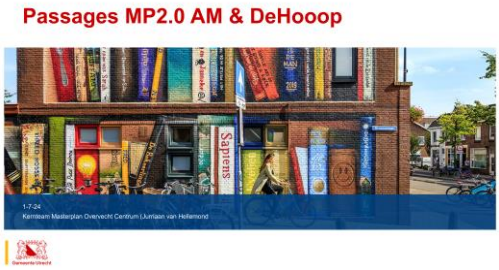
Het Raadsvoorstel “Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2”

Het vestigen van Voorkeursrecht op de percelen van AM is:

1. **Niet consequent**
2. **Niet nodig**
3. **Niet doelmatig**
4. **Onzorgvuldig**
5. **Niet effectief**
6. **Willekeur**
7. **Strijdigheid**

1. Niet consequent

1 juli 2024: “*geen actieve grondpolitiek*”



Dit Masterplan is bedoeld om de kaders vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van Overvecht Centrum. De realisatie ervan is een voortdurend zoekproces: hoe geven alle betrokken partijen een financieel haalbaar plan vorm? De gemeente is hier niet alleen voor verantwoorde-lijk. De gemeente streeft dan ook geen actieve grondpolitiek na: er is geen wens om actief grond of vastgoed aan te kopen.

3 december 2024: *“College van B&W heeft een voorkeursrecht gevestigd”*

4 december 2024: “***indien nodig*** *kan de gemeente overgaan tot voorkeursrecht en actieve verwerving*”



Actieve verwerving en eventueel onteigening

De gemeente heeft er – net als alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden en eigenaren– groot belang bij dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig ambities worden gerealiseerd. Hierbij speelt de toegekende rijkssubsidie ook een rol, gezien de voorwaarden waaronder die van een tijdige realisatie.

Indien nodig kan de gemeente overgaan tot vestiging van Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) en/ of actieve verwerving. Als minnelijke verwerving niet lukt, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Dat is een zwaar middel. De gemeente zet het niet graag in. Inzet hiervan kan wel de gebiedsontwikkeling op gang brengen of een impasse doorbreken.

Waar is ineens de noodzaak vandaan gekomen?

2. Niet nodig

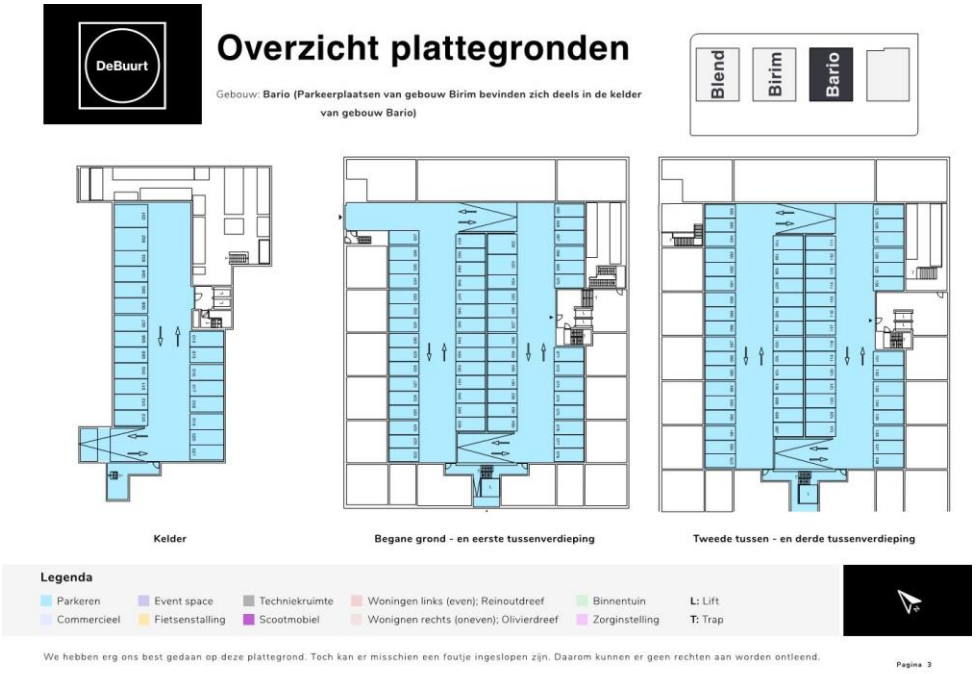
AM heeft sedert 1999 diverse initiatieven ondernomen om een bijdrage te leveren aan de herontwikkeling van het centrum van Overvecht en voorgelegd aan de Gemeente:

1999: plan initiatief Einsteindreef- Zamenhofdreef:



2018-2021 DeBuurt (NPD-strook)

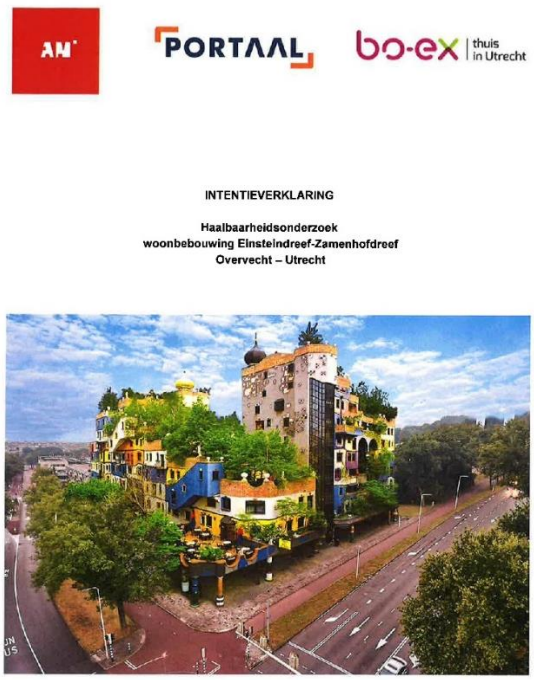




Inpandig parkeren:

- Uit het zicht
- Omzoomd met wonen en voorzieningen
- Efficiënt benutten van kern
- Ideale positie van daktuin (bezonning/gebruik)
- Goedkoop en flexibel

2019 planinitiatief Einsteindreef – Zamenhofdreef met Bo-Ex en Portaal



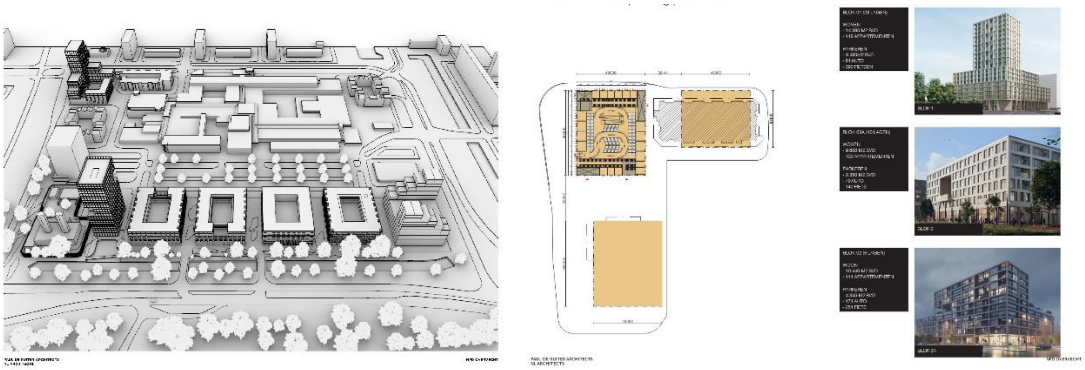
2020 planinitiatief Overvecht Einsteindreef – Zamenhofdreef:

OVERVECHT

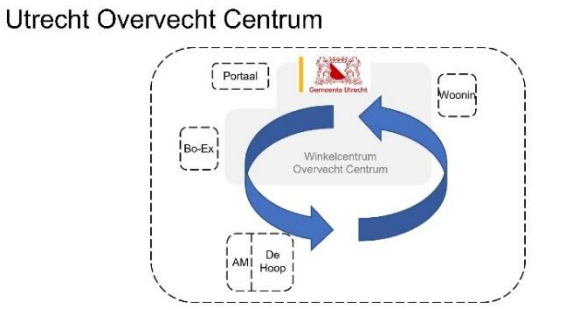
RUIMTELIJKE VERKENNING
08-09-2020

.NL

P D R PAUL DE RUITER ARCHITECTS



2023 initiatief synergie Overvecht Centrum:



Van individuele, éénzijdige plotontwikkelingen… **naar synergie en integrale ruimtelijke kansen**

07-11-2023

Effect synergie totaal en wat levert het op?

AM

Aandeel in ontwikkeling vermenigvuldigd

Langjarige betrokkenheid als gebiedsontwikkelaar

Ontwikkelingsomzet (AM) en bouwomzet voor ca. 800-900 woningen

Realisatie sociale, midden en vrije sector woningen en aanvullend programma waaronder bijvoorbeeld een kantoor/werkplaats, een bibliotheek en Karwei.

Eventueel toevoeging aan woonfonds

DE HOOP TERNEUZEN

Aandeel in ontwikkeling vermenigvuldigd

Bouwomzet door levering bouwmateriaal voor ca. 800-900 woningen

Mogelijkheid vestiging Karwei nieuwe stijl

Eventueel toevoeging aan woonfonds

PORTAAL **woonin** **bo-ex**

Nieuwbouw ca. 190 woningen

Nieuwbouw ca. 190 woningen

Nieuwbouw ca. 190 woningen

Eventueel vestiging kantoor en werkplaats

Forse vergroting en vernieuwing gereguleerde sector (sociaal- en middenhuur)

Gemeente Utrecht

Realisatie en continuïteit in ontwikkeling door domino-effect

Vernieuwing aanzienlijk aandeel Overvecht Centrum met toevoeging ca. 710 extra woningen.

Financiële zekerheid en faseerbaarheid zonder grote risico's

Eventueel toevoeging sociale maatschappelijke functies (bibliotheek en kantoor Portaal)

Integrale parkeeroplossing

2024 planinitiatief Esmoreitdreef (*)









(*) concept nog niet gedeeld.

3. Niet doelmatig

Initiatiefnemer oprichting DNU **2017**



Initiatiefnemer oprichting Werkplaats Overvecht **2018/2022**

“Partijen hebben zich verenigd in de
Werkplaats Overvecht met als doel wijkverbetering in Overvecht.
Partijen realiseren wijkverbetering o.a. middels het ontwikkelen en realiseren en
belegging nemen van woningbouw en bijbehorende voorzieningen en het ondersteunen sociaal maatschappelijk initiatieven en dragen bij aan de sociaal
maatschappelijke verbetering van Overvecht.
Dit convenant heeft een looptijd tot 1 juni 2040, en loopt hiermee gelijk aan de looptijd van het Wijkakkoord Overvecht”.

Deelnemer Stadsakkoord Wonen **2019**



Gemeente Utrecht

Powered by DNU

2021 Steunverklaring AM Woningbouwimpuls Overvecht Zuid

Aan: B&W Gemeente Utrecht
Betreft: Steunverklaring voor aanvraag Woningbouwimpuls Overvecht Zuid
Datum: 13 september 2021

Geachte college van de gemeente Utrecht,

Afgelopen jaar hebben we met de gemeente Utrecht en met de andere pand- en grondeigenaren in het gebied samengewerkt aan de herontwikkeling van Overvecht Centrum. Het gebied kan naar onze mening sterk verbeteren wanneer er een kwaliteitsslag in de openbare ruimte plaats vindt en er meer woningbouw en andere functies aan het gebied worden toegevoegd. We hebben inhoudelijk samengewerkt aan het opstellen van een ruimtelijk en financieel raamwerk voor een gebiedsontwikkeling. Een gezamenlijke aanpak van het gebied is belangrijk voor Overvecht; het heeft een grote positieve invloed op de wijk, geeft een sterke verbetering van de sociale veiligheid en zal een eventuele achteruitgang van het centrumgebied voorkomen. Overvecht Centrum als aangename plek en kloppend hart van de wijk. Dat is de ambitie.

Dit voorjaar hebben we samen de intentie uitgesproken om de aanpak tot een succes te maken. Wij hebben voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum door te zetten.
Wij realiseren ons dat de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zeer uitdagend is, onder andere in relatie tot het bouwprogramma en parkeeroplossing. Wij willen vanuit onze positie marktconform bijdragen aan het realiseren van de gebiedsontwikkeling. Tegelijk zijn we ons ervan bewust dat het geheel ook forse publieke investeringen vraagt, onder andere in de openbare ruimte, voor goede verbindingen naar de omgeving en voor gebouwde parkeervoorzieningen.

Daarom steunen wij van harte de aanvraag van de gemeente Utrecht voor een rijksbijdrage vanuit de Woningbouwimpuls. Wij hebben vertrouwen dat marktconforme bijdrages van de markt, cofinanciering van de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht én een Rijksbijdrage vanuit de woningbouwimpuls leiden tot een haalbare business case.

Een rijksbijdrage is naar onze mening een belangrijke stap om te komen tot deze grootschalige gebiedsontwikkeling en we zien met vertrouwen uit naar het verdere proces van planuitwerking, de financiële haalbaarheid en contractering.

Hoogachtend,

Marien Kleinjan
Directeur AM-Midden

Deelnemer Wijkakkoord Overvecht **2022**

Wijkakkoord Overvecht



Wethouder Diepeveen,
Wethouder Verschuure
Gemeente Utrecht

Ad Tourné
Secretaris
Bewonersplatform Overvecht

Els Wegdam
Voorzitter
Wijkplatform Overvecht

Marien Kleinjan
Directeur Ontwikkeling Midden
AM

Esther Agricola
Regiodirecteur Noord-West
BPD Ontwikkeling BV

Bianca Seekles
Directievoorzitter
FRA Contour

Michiel Jongmans
Directeur
Heijmans Vastgoed BV

Maarten Janssen
Directeur Projecten
Amvest

Barbara Greeven
Hoofd acquisitie regio midden
Syntrus Achmea

Robert Kohsiek
Directeur
Wonam

Marije Eleveld
Directeur-bestuurder
Bo Ex

Henk Peter Kip
Directievoorzitter
Mitros

Reijndert Jan Spits
Manager Volkshuisvesting
Portaal

Ondertekend op 1 februari 2022

Beperkt overzicht gerealiseerde projecten in Utrecht door AM
1995-2025

- Woningen Wijkontwikkelingsplan Zuilen
- Woningen Wijkontwikkelingsplan Hoograven
- Winkelcentrum en appartementen Goylaan, Hoograven
- Woningen Duurstedelaan, Hoograven
- Wijkontwikkeling 500 woningen Haarzicht, Vleuten
- 3 Scholen, woningen en appartementen, Kanaleneiland
- Sportpark en appartementen Thorbeckepark, Ondiep
- Woningen Kleine Wijk, Ondiep
- Woningen en appartementen Amsterdamsestraatweg
- Woningen IBB-laan
- Winkels, woningen en appartementen Soho, Lombok
- Winkelcentrum en appartementen Overkapel, Overvecht
- Woningen Drielenborchdreef, Overvecht
- Appartementen, Superplint, voorzieningen DeBuurt, Overvecht
- Woningen Veldhuizen, Vleuten-De Meern
- Woningen Vleuterweide, Vleuten-De Meern
- Woningen en appartementen Leeuwestein, Leidsche Rijn
- Woningen en appartementen Laurierkwartier, Leidse Rijn
- Woningen De Omloop, Leeuwesteijn, Leidsche Rijn
- Woningen en appartementen Veemarkt
- Diverse kantoorcomplexen in Utrecht
- Woningen in Lunetten
- Woningen Langerak, Leidsche Rijn
- Schoolwoningen, Tuinwijk
- Woningen UZC-terrein, Binnenstad
- Enz, enz.

4. Onzorgvuldig

In het raadsvoorstel “Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2” wordt in de samenvatting gesteld dat **“De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is.”** En “Daarom is gekozen voor een andere, gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking van alle partijen (open planproces)”.

Dit is buiten de werkelijkheid!

- De herontwikkeling van afzonderlijke kavels is ten minste geslaagd mede doordat de gemeente nota bene zelf **de NPD-strook** als zodanig heeft geïnitieerd en AM en Van Wijnen deze zeer succesvol hebben weten te realiseren met DeBuurt en The Cube.
- Elk initiatief daarna is door de Gemeente van 2018 resoluut afgewezen omdat is besloten voor een andere aanpak: Zo heeft AM samen met Bo-Ex en Portaal voorstellen gedaan die om de enkele reden dat de Gemeente een andere proces in gedachte had zijn afgewezen.
- Als de herontwikkeling van afzonderlijke kavels in het Centrum van Overvecht niet gelukt zijn komt dit door het ontbreken van medewerking vanuit de Gemeente!

Ook wordt gesteld dat het Masterplan op basis van de eerste financiële doorrekening een haalbaar resultaat zien!

- Op geen enkele wijze is gedurende en aan het eind van het planproces blijk gegeven c.q. informatie gedeeld dat er sprake is van een door alle betrokken partijen haalbaar plan.
- In de afgelopen jaren is dit door betrokken partijen telkens aan de Gemeente meegegeven.
- Hetgeen het Masterplan mede wordt bevestigd door de veelvuldig voorbehouden die worden gemaakt en melding

wordt gemaakt van nog te onderzoeken zaken en er bovendien sprake is van een tekort op het Masterplan.

- Er kan niet worden gesteld dat het voorliggende concept Masterplan haalbaar is.
- In het raadsvoorstel wordt gesteld dat “De locaties in fase 1 en 2 zijn cruciaal voor de ontwikkeling van het gehele gebied” echter “vormen deze twee fases het eerste deel van de ‘schuifpuzzel’ om ook de latere fases mogelijk te maken, **mits deze dan financieel haalbaar zijn**”. Nog afgezien dat de percelen in fase 1 volgens het Masterplan slechts betrekking hebben op **“overige ruimten”** en geen onderdeel zijn van de **“hoofdstructuur”.**
- En daar zit **de essentie** zoals te lezen in het Masterplan dat **de werkelijke haalbaarheid met name zit in het winkelcentrum en het bijbehorende parkeren**. En daar is vooralsnog geen zicht op noch enige duidelijkheid over en is er een financieel tekort.
- In het Masterplan wordt gesproken over de structuur en hiërarchie van het centrum. Vervolgens wordt de **hoofdstructuur** besproken en worden de **“Smaakmakers”** uitgebreid beschreven om tot slot te eindigen met **“overige ruimten”,** “Het gebied telt verder nog enkele plekken die vooral betekenis hebben voor de gebouwen op die plaats. Ze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur”.

5. Niet effectief

Daarnaast wordt gesteld dat met het vestigen van een voorkeursrecht voor Fase 1 en 2 van het Masterplan er de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de Gemeente om met voorrang percelen aan te kopen.

- Echter AM heeft helemaal niet de wens om haar percelen te verkopen.
- AM heeft als gebiedsontwikkelaar het doel om een haalbaar woningbouwplan met voorzieningen en parkeren te realiseren om zodoende een bijdrage te kunnen leveren aan de verbetering van Overvecht
- In overeenstemming met de doelstellingen van de Werkplaats, het Wijkakkoord Overvecht en het Stadsakkoord.

Wat beoogt de Gemeente met de opgenomen zinssnede “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 verwerving”.**?

In het raadsvoorstel stelt de Gemeente dat zij, 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.

- Echter in het Masterplan wordt nadrukkelijk gewezen op de realisatie van het winkelcentrum en de, ten behoeve van het winkelcentrum, te realiseren parkeervoorzieningen.
- De percelen van AM zijn echter uitstekend geschikt voor de zelfstandige realisatie van:

- Ruim 400 woningen in met name sociale huur en middenhuur/koop sector hetgeen ca. 100 woningen meer zijn dan wordt voorgesteld in het Masterplan;
- Hiermee tevens een extra substantiële financiële bijdrage kan worden geleverd;
- Deze extra woningen vormen geen belemmering vanuit het oogpunt van wind of bezonning;
- Het gebouwde parkeren ten behoeve van deze woningen op de minst bezwaarlijke manier en bovendien financieel haalbaar binnen de percelen kan worden gerealiseerd;
- En realisatie op korte termijn kan plaatsvinden aangezien de percelen met kort jarige overeenkomsten zijn verhuurd;
- De bouw kan plaatsvinden zonder dat de omgeving en het parkeren overlast daarvan ondervind hetgeen ook is gebleken bij de bouw van **DeBuurt**.
- Deze woningen een belangrijke bijdrage leveren aan het tekort aan betaalbare woningen en kansen creëert voor nieuwe ontwikkelingen in de **"overige ruimten"** (zie initiatief synergie Overvecht Centrum door AM, 2023)!

Vervolgens stelt de Gemeente dat: "Op dit moment is het vestigen van een voorkeursrecht het meest gerede instrument dat kan worden ingezet om als gemeente een grondpositie te verwerven".

Is dit dus het werkelijke doel die de Gemeente hier beoogd! **<u>Een grondpositie te verwerven in de overige ruimten?</u>**

"Het vestigen van een voorkeursrecht is bedoeld om speculatie tegen te gaan en niet met nieuwe eigenaren geconfronteerd te worden."

Hier spreekt de gemeente zichzelf tegen. Als de gemeente eigenaar wordt omdat de met het voorkeursrecht aangewezen percelen aan

haar worden aangeboden op grond van het voorkeursrecht, dan zal de gemeente op grond van de **Didam-regels** een openbare selectieprocedure moeten starten voor de uitgifte van deze percelen, **waardoor de gemeente per definitie met nieuwe eigenaren wordt geconfronteerd**. En dat is kennelijk juist wat de gemeente niet wil. **Het vestigen van een voorkeursrecht heeft dus precies het tegenovergestelde tot gevolg ten opzichte van wat de gemeente beoogt.**

“Het voorkeursrecht heeft pas invloed zodra indiener wil verkopen. “

Dit is onjuist. Het voorkeursrecht heeft ook invloed op de mogelijkheden om samenwerkingen aan te gaan, omdat overeenkomsten die voorzien in een (al dan niet gedeeltelijk) overdracht van economisch belang bij en beschikkingsmacht over met het voorkeursrecht aangewezen gronden, nietig kunnen worden verklaard op grond van artikel 9.22 Omgevingswet. Het is volstrekt logisch en ook gebruikelijk dat in een samenwerking voor een gebiedsontwikkeling overdracht van economisch belang en beschikkingsmacht over gronden plaatsvindt. Vanwege de termijn van 2 maanden die een gemeente heeft om een nietigheidsverzoek in te dienen, is de ervaring dat een gemeente hier gebruik van maakt. Dit zet (negatieve) druk op de mogelijkheid om samen te werken, waardoor ontwikkelingen worden bemoeilijkt en vertraagd.

“Juist door het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling”.

- Al sedert 2018 heeft AM diverse initiatieven en voorstellen gedaan om tot een zorgvuldige en snelle ontwikkeling te komen.
- De 6 jaren die vervolgens voorbij zijn gegaan zijn allesbehalve een getuige van een voornemen om te komen tot een snelle ontwikkeling van de zijde van de Gemeente.

6. Willekeur

Vervolgens wordt het voorkeursrecht op percelen in fase 1 gevestigd die slechts deel uitmaken van de **“overige ruimten”** en wordt gesteld dat alle eigenaren gelijk worden behandeld!

- Echter alle overige fases en eigenaren (die deel uitmaken van de **“hoofdstructuur”** zijn hiervan uitgezonderd met het argument die ons mondeling door de Gemeente is medegedeeld “**dat de Gemeente de financiële middelen daar niet voor wil/kan inzetten ingeval deze eigenaren tot verkoop willen overgaan**”!;
- Kortom is er dus geen sprake dat alle eigenaren gelijk worden behandeld;
- Sterker nog: waar de onzekerheid het grootste is en het risico dat de ontwikkeling van het Centrum Overvecht niet slaagt (Zie Masterplan) en onderdeel zijn van “de **hoofdstructuur** “ en de “**Smaakmakers**” vallen deze percelen nota bene deze buiten het voorkeursrecht!

7. Strijdigheid

“het opleggen van een voorkeursrecht doorkruist het open planproces, het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 niet.”

Het voorkeursrecht doorkruist het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 wel degelijk. De gemeente licht haar andersluidende standpunt ook helemaal niet toe. Zoals in de zienswijze is opgemerkt, staat in het Stadsakkoord o.a. dat wordt uitgegaan van wederkerigheid, transparantie en het uitgangspunt dat collectief wordt opgetrokken. Daarbij is onverenigbaar dat de gemeente zelfstandig en zonder enige aankondiging vooraf besluit om een voorkeursrecht te vestigen. Dit klemt te meer nu in het Stadsakkoord uitdrukkelijk is vastgelegd dat de hierin afgesproken afspraken niet vrijblijvend zijn. **De handelwijze van de gemeente komt onder de streep gewoon neer op contractbreuk en staat bovendien volledig haaks op het vertrouwensbeginsel.**

4 december 2024: *“Gelijkwaardig samenwerken in een open Planproces”*



Gelijkwaardig samenwerken in een open planproces

Dit Masterplan is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces, waarbij de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk vanaf het begin op een gelijkwaardige manier samenwerkten. Voor de inbreng vanuit de stad stelden we Team Overvecht Centrum samen; een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk. Twee keer organiseerden we een brede check om wijkbewoners en bezoekers van het gebied te informeren en om reactie te vragen over hoe het plan vorm kreeg. Zo werkten we in ongeveer twee jaar tijd naar dit Masterplan toe.

Uiterlijk 26 januari 2025 zullen wij een zienswijze indienen die met name het gelijkwaardig samenwerken zal nuanceren mede getuigen de hiervoor vermelde tegenstrijdigheden en het handelen vooraf en verband houdende met een besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht/actieve grondverwerving.

Tot slot nodigen wij de Gemeenteraad van harte uit tot het kennisnemen van de voorgenomen voorstellen van AM en in een voorgenomen samenwerking met De Hoop (Excelsior bv).

<u>Herziening inspreektekst met de aanvulling op het strijdig zijn met het afwegingskader (2.2., pag 12) in de vastgestelde beleidsnota Grondbeleid,d.d. 26 september 2024.</u>



Figuur 1 Afwegingskader Afgewogen actief grondbeleid

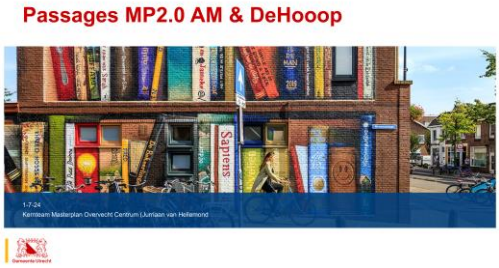
Het Raadsvoorstel “Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2”

Het vestigen van Voorkeursrecht op de percelen van AM is:

1. **Niet consequent**
2. **Niet nodig**
3. **Niet doelmatig**
4. **Onzorgvuldig**
5. **Niet effectief**
6. **Willekeur**
7. **Strijdig**

1. Niet consequent

1 juli 2024: “*geen actieve grondpolitiek*”



Dit Masterplan is bedoeld om de kaders vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van Overvecht Centrum. De realisatie ervan is een voortdurend zoekproces: hoe geven alle betrokken partijen een financieel haalbaar plan vorm? De gemeente is hier niet alleen voor verantwoorde-lijk. De gemeente streeft dan ook geen actieve grondpolitiek na: er is geen wens om actief grond of vastgoed aan te kopen.

3 december 2024: *“College van B&W heeft een voorkeursrecht gevestigd”*

4 december 2024: “***indien nodig*** *kan de gemeente overgaan tot voorkeursrecht en actieve verwerving*”



Actieve verwerving en eventueel onteigening

De gemeente heeft er – net als alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden en eigenaren– groot belang bij dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig ambities worden gerealiseerd. Hierbij speelt de toegekende rijkssubsidie ook een rol, gezien de voorwaarden waaronder die van een tijdige realisatie.

Indien nodig kan de gemeente overgaan tot vestiging van Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) en/ of actieve verwerving. Als minnelijke verwerving niet lukt, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Dat is een zwaar middel. De gemeente zet het niet graag in. Inzet hiervan kan wel de gebiedsontwikkeling op gang brengen of een impasse doorbreken.

Waar is ineens de noodzaak vandaan gekomen?

2. Niet nodig

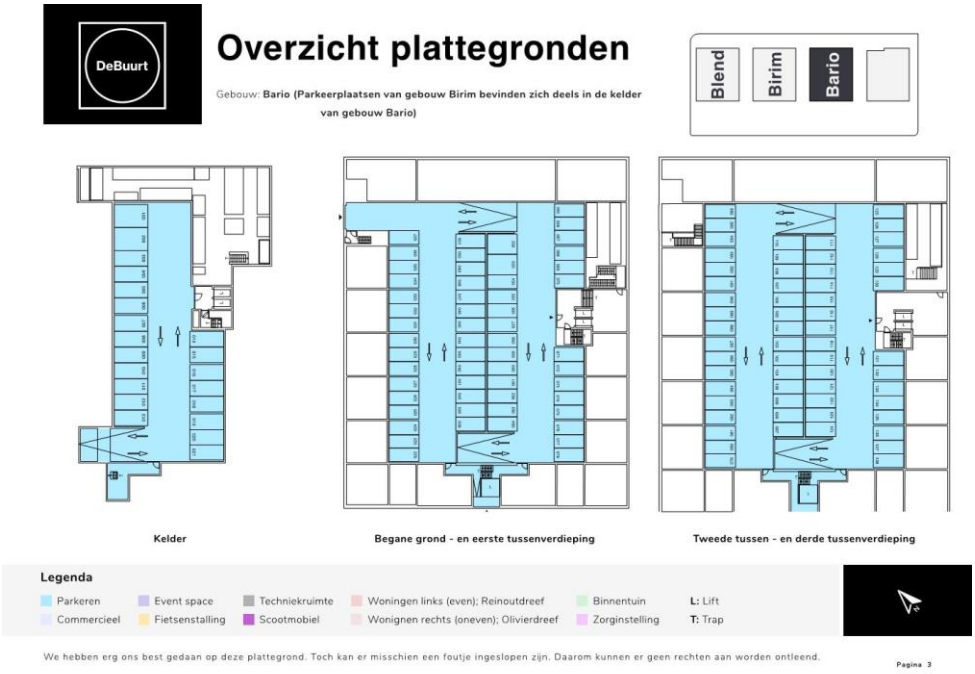
AM heeft sedert 1999 diverse initiatieven ondernomen om een bijdrage te leveren aan de herontwikkeling van het centrum van Overvecht en voorgelegd aan de Gemeente:

1999: plan initiatief Einsteindreef- Zamenhofdreef:



2018-2021 DeBuurt (NPD-strook)

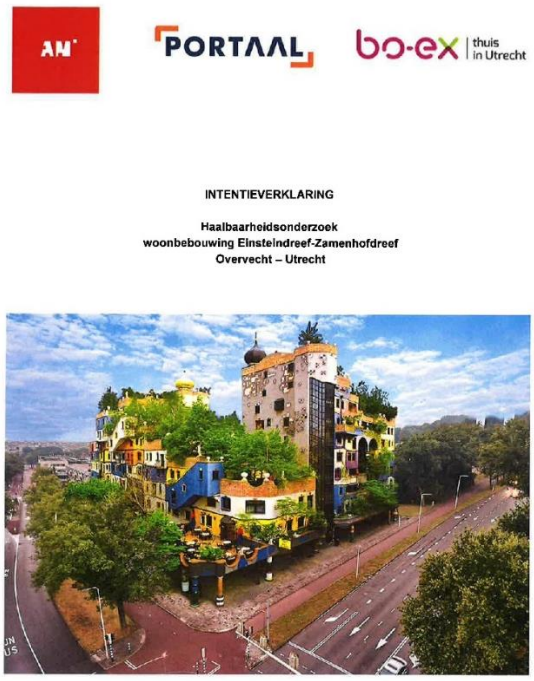




Inpandig parkeren:

- Uit het zicht
- Omzoomd met wonen en voorzieningen
- Efficiënt benutten van kern
- Ideale positie van daktuin (bezonning/gebruik)
- Goedkoop en flexibel

2019 planinitiatief Einsteindreef – Zamenhofdreef met Bo-Ex en Portaal



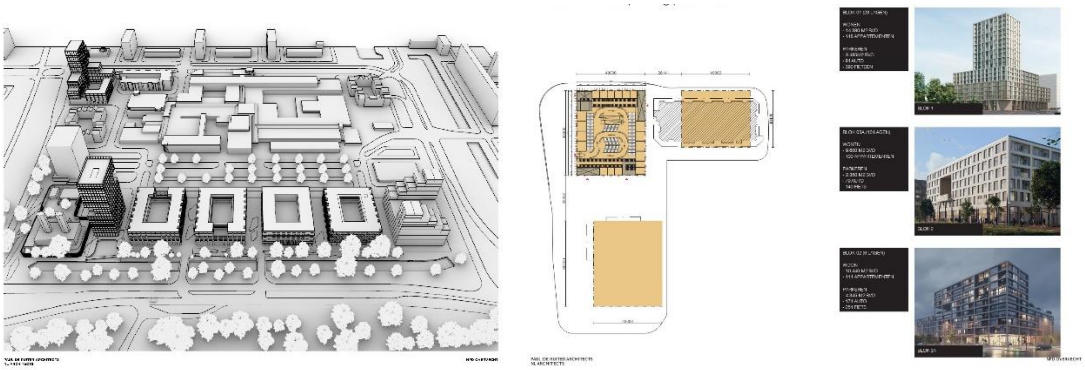
2020 planinitiatief Overvecht Einsteindreef – Zamenhofdreef:

OVERVECHT

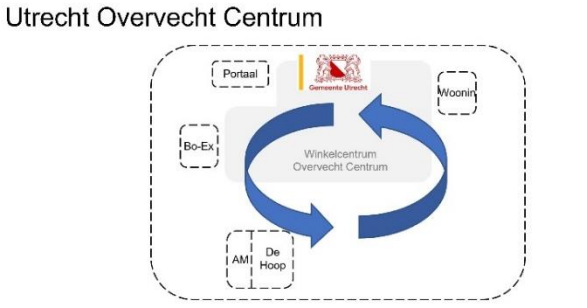
RUIMTELIJKE VERKENNING
08-09-2020

.NL

P D R PAUL DE RUITER ARCHITECTS



2023 initiatief synergie Overvecht Centrum:



Van individuele, éénzijdige plotontwikkelingen… **naar synergie en integrale ruimtelijke kansen**

07-11-2023

Effect synergie totaal en wat levert het op?

AM	DE HOOP TERNEUZEN	PORTAAL	woonin	bo-ex	Gemeente Utrecht
Aandeel in ontwikkeling vermenigvuldigd Langjarige betrokkenheid als gebiedsontwikkelaar Ontwikkelingsomzet (AM) en bouwomzet voor ca. 800-900 woningen Realisatie sociale, midden en vrije sector woningen en aanvullend programma waaronder bijvoorbeeld een kantoor/werkplaats, een bibliotheek en Karwei. Eventueel toevoeging aan woonfonds	Aandeel in ontwikkeling vermenigvuldigd Bouwomzet door levering bouwmateriaal voor ca. 800-900 woningen Mogelijkheid vestiging Karwei nieuwe stijl Eventueel toevoeging aan woonfonds	Nieuwbouw ca. 190 woningen Eventueel vestiging kantoor en werkplaats	Nieuwbouw ca. 190 woningen	Nieuwbouw ca. 190 woningen	Realisatie en continuïteit in ontwikkeling door domino-effect Vernieuwing aanzienlijk aandeel Overvecht Centrum met toevoeging ca. 710 extra woningen. Financiële zekerheid en faseerbaarheid zonder grote risico's Eventueel toevoeging sociale maatschappelijke functies (bibliotheek en kantoor Portaal) Integrale parkeeroplossing

Forse vergroting en vernieuwing gereguleerde sector (sociaal- en middenhuur)

2024 planinitiatief Esmoreitdreef (*)









(*) concept nog niet gedeeld.

3. Niet doelmatig

Initiatiefnemer oprichting DNU **2017**



Initiatiefnemer oprichting Werkplaats Overvecht **2018/2022**

“Partijen hebben zich verenigd in de
Werkplaats Overvecht met als doel wijkverbetering in Overvecht.
Partijen realiseren wijkverbetering o.a. middels het ontwikkelen en realiseren en
belegging nemen van woningbouw en bijbehorende voorzieningen en het ondersteunen sociaal maatschappelijk initiatieven en dragen bij aan de sociaal
maatschappelijke verbetering van Overvecht.
Dit convenant heeft een looptijd tot 1 juni 2040, en loopt hiermee gelijk aan de looptijd van het Wijkakkoord Overvecht”.

Deelnemer Stadsakkoord Wonen **2019**



Gemeente Utrecht

Powered by DNU

2021 Steunverklaring AM Woningbouwimpuls Overvecht Zuid

Aan: B&W Gemeente Utrecht
Betreft: Steunverklaring voor aanvraag Woningbouwimpuls Overvecht Zuid
Datum: 13 september 2021

Geachte college van de gemeente Utrecht,

Afgelopen jaar hebben we met de gemeente Utrecht en met de andere pand- en grondeigenaren in het gebied samengewerkt aan de herontwikkeling van Overvecht Centrum. Het gebied kan naar onze mening sterk verbeteren wanneer er een kwaliteitsslag in de openbare ruimte plaats vindt en er meer woningbouw en andere functies aan het gebied worden toegevoegd. We hebben inhoudelijk samengewerkt aan het opstellen van een ruimtelijk en financieel raamwerk voor een gebiedsontwikkeling. Een gezamenlijke aanpak van het gebied is belangrijk voor Overvecht; het heeft een grote positieve invloed op de wijk, geeft een sterke verbetering van de sociale veiligheid en zal een eventuele achteruitgang van het centrumgebied voorkomen. Overvecht Centrum als aangename plek en kloppend hart van de wijk. Dat is de ambitie.

Dit voorjaar hebben we samen de intentie uitgesproken om de aanpak tot een succes te maken. Wij hebben voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum door te zetten.
Wij realiseren ons dat de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zeer uitdagend is, onder andere in relatie tot het bouwprogramma en parkeeroplossing. Wij willen vanuit onze positie marktconform bijdragen aan het realiseren van de gebiedsontwikkeling. Tegelijk zijn we ons ervan bewust dat het geheel ook forse publieke investeringen vraagt, onder andere in de openbare ruimte, voor goede verbindingen naar de omgeving en voor gebouwde parkeervoorzieningen.

Daarom steunen wij van harte de aanvraag van de gemeente Utrecht voor een rijksbijdrage vanuit de Woningbouwimpuls. Wij hebben vertrouwen dat marktconforme bijdrages van de markt, cofinanciering van de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht én een Rijksbijdrage vanuit de woningbouwimpuls leiden tot een haalbare business case.

Een rijksbijdrage is naar onze mening een belangrijke stap om te komen tot deze grootschalige gebiedsontwikkeling en we zien met vertrouwen uit naar het verdere proces van planuitwerking, de financiële haalbaarheid en contractering.

Hoogachtend,

Marien Kleinjan
Directeur AM-Midden

Deelnemer Wijkakkoord Overvecht **2022**

Wijkakkoord Overvecht



Wethouder Diepeveen,
Wedhouder Verschuure
Gemeente Utrecht

Ad Tourné
Secretaris
Bewonersplatform Overvecht

Els Wegdam
Voorzitter
Wijkplatform Overvecht

Marien Kleinjan
Directeur Ontwikkeling Midden
AM

Esther Agricola
Regiodirecteur Noord-West
BPD Ontwikkeling BV

Bianca Seekles
Directievoorzitter
FRA Contour

Michiel Jongmans
Directeur
Heijmans Vastgoed BV

Maarten Janssen
Directeur Projecten
Amvest

Barbara Greeven
Hoofd acquisitie regio midden
Syntrus Achmea

Robert Kohsiek
Directeur
Wonam

Marije Eleveld
Directeur-bestuurder
Bo-Ex

Henk Peter Kip
Directievoorzitter
Mitros

Reijndert Jan Spits
Manager Volkshuisvesting
Portaal

Ondertekend op 1 februari 2022

Beperkt overzicht gerealiseerde projecten in Utrecht door AM
1995-2025

- Woningen Wijkontwikkelingsplan Zuilen
- Woningen Wijkontwikkelingsplan Hoograven
- Winkelcentrum en appartementen Goylaan, Hoograven
- Woningen Duurstedelaan, Hoograven
- Wijkontwikkeling 500 woningen Haarzicht, Vleuten
- 3 Scholen, woningen en appartementen, Kanaleneiland
- Sportpark en appartementen Thorbeckepark, Ondiep
- Woningen Kleine Wijk, Ondiep
- Woningen en appartementen Amsterdamsestraatweg
- Woningen IBB-laan
- Winkels, woningen en appartementen Soho, Lombok
- Winkelcentrum en appartementen Overkapel, Overvecht
- Woningen Drielenborchdreef, Overvecht
- Appartementen, Superplint, voorzieningen DeBuurt, Overvecht
- Woningen Veldhuizen, Vleuten-De Meern
- Woningen Vleuterweide, Vleuten-De Meern
- Woningen en appartementen Leeuwestein, Leidsche Rijn
- Woningen en appartementen Laurierkwartier, Leidse Rijn
- Woningen De Omloop, Leeuwesteijn, Leidsche Rijn
- Woningen en appartementen Veemarkt
- Diverse kantoorcomplexen in Utrecht
- Woningen in Lunetten
- Woningen Langerak, Leidsche Rijn
- Schoolwoningen, Tuinwijk
- Woningen UZC-terrein, Binnenstad
- Enz, enz.

4. Onzorgvuldig

In het raadsvoorstel “Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2” wordt in de samenvatting gesteld dat “De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is.” En “Daarom is gekozen voor een andere, gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking van alle partijen (open planproces)”.

Dit is buiten de werkelijkheid!

- De herontwikkeling van afzonderlijke kavels is ten minste geslaagd mede doordat de gemeente nota bene zelf de NPD-strook als zodanig heeft geïnitieerd en AM en Van Wijnen deze zeer succesvol hebben weten te realiseren met DeBuurt en The Cube.
- Elk initiatief daarna is door de Gemeente van 2018 resoluut afgewezen omdat is besloten voor een andere aanpak: Zo heeft AM samen met Bo-Ex en Portaal voorstellen gedaan die om de enkele reden dat de Gemeente een andere proces in gedachte had zijn afgewezen.
- Als de herontwikkeling van afzonderlijke kavels in het Centrum van Overvecht niet gelukt zijn komt dit door het ontbreken van medewerking vanuit de Gemeente!

Ook wordt gesteld dat het Masterplan op basis van de eerste financiële doorrekening een haalbaar resultaat zien!

- Op geen enkele wijze is gedurende en aan het eind van het planproces blijk gegeven c.q. informatie gedeeld dat er sprake is van een door alle betrokken partijen haalbaar plan.
- In de afgelopen jaren is dit door betrokken partijen telkens aan de Gemeente meegegeven.
- Hetgeen het Masterplan mede wordt bevestigd door de veelvuldig voorbehouden die worden gemaakt en melding

wordt gemaakt van nog te onderzoeken zaken en er bovendien sprake is van een tekort op het Masterplan.

- Er kan niet worden gesteld dat het voorliggende concept Masterplan haalbaar is.
- In het raadsvoorstel wordt gesteld dat “De locaties in fase 1 en 2 zijn cruciaal voor de ontwikkeling van het gehele gebied” echter “vormen deze twee fases het eerste deel van de ‘schuifpuzzel’ om ook de latere fases mogelijk te maken, **mits deze dan financieel haalbaar zijn**”. Nog afgezien dat de percelen in fase 1 volgens het Masterplan slechts betrekking hebben op **“overige ruimten”** en geen onderdeel zijn van de **“hoofdstructuur”.**
- En daar zit **de essentie** zoals te lezen in het Masterplan dat **de werkelijke haalbaarheid met name zit in het winkelcentrum en het bijbehorende parkeren**. En daar is vooralsnog geen zicht op noch enige duidelijkheid over en is er een financieel tekort.
- In het Masterplan wordt gesproken over de structuur en hiërarchie van het centrum. Vervolgens wordt de **hoofdstructuur** besproken en worden de **“Smaakmakers”** uitgebreid beschreven om tot slot te eindigen met **“overige ruimten”,** “Het gebied telt verder nog enkele plekken die vooral betekenis hebben voor de gebouwen op die plaats. Ze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur”.

5. Niet effectief

Daarnaast wordt gesteld dat met het vestigen van een voorkeursrecht voor Fase 1 en 2 van het Masterplan er de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de Gemeente om met voorrang percelen aan te kopen.

- Echter AM heeft helemaal niet de wens om haar percelen te verkopen.
- AM heeft als gebiedsontwikkelaar het doel om een haalbaar woningbouwplan met voorzieningen en parkeren te realiseren om zodoende een bijdrage te kunnen leveren aan de verbetering van Overvecht
- In overeenstemming met de doelstellingen van de Werkplaats, het Wijkakkoord Overvecht en het Stadsakkoord.

Wat beoogt de Gemeente met de opgenomen zinssnede “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 verwerving”.**?

In het raadsvoorstel stelt de Gemeente dat zij, 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.

- Echter in het Masterplan wordt nadrukkelijk gewezen op de realisatie van het winkelcentrum en de, ten behoeve van het winkelcentrum, te realiseren parkeervoorzieningen.
- De percelen van AM zijn echter uitstekend geschikt voor de zelfstandige realisatie van:

- Ruim 400 woningen in met name sociale huur en middenhuur/koop sector hetgeen ca. 100 woningen meer zijn dan wordt voorgesteld in het Masterplan;
- Hiermee tevens een extra substantiële financiële bijdrage kan worden geleverd;
- Deze extra woningen vormen geen belemmering vanuit het oogpunt van wind of bezonning;
- Het gebouwde parkeren ten behoeve van deze woningen op de minst bezwaarlijke manier en bovendien financieel haalbaar binnen de percelen kan worden gerealiseerd;
- En realisatie op korte termijn kan plaatsvinden aangezien de percelen met kort jarige overeenkomsten zijn verhuurd;
- De bouw kan plaatsvinden zonder dat de omgeving en het parkeren overlast daarvan ondervind hetgeen ook is gebleken bij de bouw van **DeBuurt**.
- Deze woningen een belangrijke bijdrage leveren aan het tekort aan betaalbare woningen en kansen creëert voor nieuwe ontwikkelingen in de **“overige ruimten”** (zie initiatief synergie Overvecht Centrum door AM, 2023)!

Vervolgens stelt de Gemeente dat: “Op dit moment is het vestigen van een voorkeursrecht het meest gerede instrument dat kan worden ingezet om als gemeente een grondpositie te verwerven”.

Is dit dus het werkelijke doel die de Gemeente hier beoogd! **Een grondpositie te verwerven in de overige ruimten?**

“Het vestigen van een voorkeursrecht is bedoeld om speculatie tegen te gaan en niet met nieuwe eigenaren geconfronteerd te worden.”

Hier spreekt de gemeente zichzelf tegen. Als de gemeente eigenaar wordt omdat de met het voorkeursrecht aangewezen percelen aan

haar worden aangeboden op grond van het voorkeursrecht, dan zal de gemeente op grond van de **Didam-regels** een openbare selectieprocedure moeten starten voor de uitgifte van deze percelen, **waardoor de gemeente per definitie met nieuwe eigenaren wordt geconfronteerd**. En dat is kennelijk juist wat de gemeente niet wil. **Het vestigen van een voorkeursrecht heeft dus precies het tegenovergestelde tot gevolg ten opzichte van wat de gemeente beoogt.**

“Het voorkeursrecht heeft pas invloed zodra indiener wil verkopen. “

Dit is onjuist. Het voorkeursrecht heeft ook invloed op de mogelijkheden om samenwerkingen aan te gaan, omdat overeenkomsten die voorzien in een (al dan niet gedeeltelijk) overdracht van economisch belang bij en beschikkingsmacht over met het voorkeursrecht aangewezen gronden, nietig kunnen worden verklaard op grond van artikel 9.22 Omgevingswet. Het is volstrekt logisch en ook gebruikelijk dat in een samenwerking voor een gebiedsontwikkeling overdracht van economisch belang en beschikkingsmacht over gronden plaatsvindt. Vanwege de termijn van 2 maanden die een gemeente heeft om een nietigheidsverzoek in te dienen, is de ervaring dat een gemeente hier gebruik van maakt. Dit zet (negatieve) druk op de mogelijkheid om samen te werken, waardoor ontwikkelingen worden bemoeilijkt en vertraagd.

“Juist door het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling”.

- Al sedert 2018 heeft AM diverse initiatieven en voorstellen gedaan om tot een zorgvuldige en snelle ontwikkeling te komen.
- De 6 jaren die vervolgens voorbij zijn gegaan zijn allesbehalve een getuige van een voornemen om te komen tot een snelle ontwikkeling van de zijde van de Gemeente.

6. Willekeur

Vervolgens wordt het voorkeursrecht op percelen in fase 1 gevestigd die slechts deel uitmaken van de **“overige ruimten”** en wordt gesteld dat alle eigenaren gelijk worden behandeld!

- Echter alle overige fases en eigenaren (die deel uitmaken van de **“hoofdstructuur”** zijn hiervan uitgezonderd met het argument die ons mondeling door de Gemeente is medegedeeld “**dat de Gemeente de financiële middelen daar niet voor wil/kan inzetten ingeval deze eigenaren tot verkoop willen overgaan**”!;
- Kortom is er dus geen sprake dat alle eigenaren gelijk worden behandeld;
- Sterker nog: waar de onzekerheid het grootste is en het risico dat de ontwikkeling van het Centrum Overvecht niet slaagt (Zie Masterplan) en onderdeel zijn van “de **hoofdstructuur** “ en de “**Smaakmakers**” vallen deze percelen nota bene deze buiten het voorkeursrecht!

7. Strijdigheid

“het opleggen van een voorkeursrecht doorkruist het open planproces, het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 niet.”

Het voorkeursrecht doorkruist het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 wel degelijk. De gemeente licht haar andersluidende standpunt ook helemaal niet toe. Zoals in de zienswijze is opgemerkt, staat in het Stadsakkoord o.a. dat wordt uitgegaan van wederkerigheid, transparantie en het uitgangspunt dat collectief wordt opgetrokken. Daarbij is onverenigbaar dat de gemeente zelfstandig en zonder enige aankondiging vooraf besluit om een voorkeursrecht te vestigen. Dit klemt te meer nu in het Stadsakkoord uitdrukkelijk is vastgelegd dat de hierin afgesproken afspraken niet vrijblijvend zijn. **De handelwijze van de gemeente komt onder de streep gewoon neer op contractbreuk en staat bovendien volledig haaks op het vertrouwensbeginsel.**

Uit de brief van 4 december 2024, betreffende Vestiging voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2**:**

“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.”

Er is sprake van strijdigheid met het vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid 2024, 26 september 2024.

In het afwegingskader (artikel 2.2.) op pagina 12 staat **“als derden bereid zijn de gewenste ontwikkeling op te pakken in lijn met te behalen opgaven”** er geen aanleiding is om het Voorkeursrecht in te zetten.

2.2 Afwegingskader afgewogen actief grondbeleid

Het afwegingskader afgewogen actief grondbeleid is onderstaand in figuur 1 opgenomen. Aan de hand van dit afwegingskader bepalen we vanuit de actieve insteek, als financieel haalbaar, telkens onze rol en acties die daarbij horen; zowel op beleids- als op projectniveau. Na het kader volgt een toelichting op de verschillende elementen ervan.



Figuur 1 Afwegingskader Afgewogen actief grondbeleid

Nota bene Het Masterplan is **een lofzang op de <u>samenwerking</u> en <u>medewerking</u> van betrokken partijen in de afgelopen jaren**. **Conclusie** luidt dat een **besluit tot het Voorkeursrecht** in deze tevens **strijdig is met de recent vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid, 26 september 2024.**

“De directe tegenhanger hiervan is de situatie waarbij het **eigendom in handen is van een professioneel ontwikkelende partij die bereid én in staat is de door de gemeente gewenste opgaven te realiseren.** In die situaties hebben we automatisch een meer faciliterende rol en heeft **inzet van ons verwervings instrumentarium mogelijk geen toegevoegde waarde“**

Een Voorkeursrecht verschaft de gemeente regie in een gebiedsontwikkeling.
“Met een Voorkeursrecht voorkomt de gemeente dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden **belemmeren.**”

Het tegendeel is waar, AM is een professionele gebiedsontwikkelaar met eigendom in Overvecht Centrum, die initieert en samenwerkt om de ontwikkeling van het Centrum te verwezenlijken.

4 december 2024: *“Gelijkwaardig samenwerken in een open Planproces”*



Gelijkwaardig samenwerken in een open planproces

Dit Masterplan is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces, waarbij de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk vanaf het begin op een gelijkwaardige manier samenwerkten. Voor de inbreng vanuit de stad stelden we Team Overvecht Centrum samen; een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk. Twee keer organiseerden we een brede check om wijkbewoners en bezoekers van het gebied te informeren en om reactie te vragen over hoe het plan vorm kreeg. Zo werkten we in ongeveer twee jaar tijd naar dit Masterplan toe.

Uiterlijk 26 januari 2025 zullen wij een zienswijze indienen die met name het gelijkwaardig samenwerken zal nuanceren mede getuigen de hiervoor vermelde tegenstrijdigheden en het handelen van de gemeente vooraf en verband houdende met een besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht/actieve grondverwerving.

Tot slot nodigen wij de Gemeenteraad van harte uit tot het kennisnemen van de voorgenomen voorstellen van AM en in een voorgenomen samenwerking met De Hoop (Excelsior bv).