Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Gemeente Utrecht

Zienswijzenbundel

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

16 augustus 2022

Inhoud Zienswijzenbundel

1. Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V.
2. Zeehaen Beheer B.V
3. WNP Holding B.V.
4. Dutch Property Company Vermeer 1 B.V.

DocuSign Envelope ID: DFDB6471-D339-45F7-B231-55483B850CEE

borghese:
real estate

Ingekomen ILC d.d.
07 JUL 2022

Arkerpoort 2
3861 PS Nijkerk

Postbus 1049
3860 BA Nijkerk

033 246 40 10

info@bre.nl
www.borgheserealestate.nl

KVK
74025716

IBAN
NL97 RABO 0340 5508 56

BTW
NL859747682B01

Uw kenmerk
10160232
d.d. 22-06-2022

Uw telefoon
14 030

Ons kenmerk
HWP/TH/619001

Raad van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Nijkerk, 29 juni 2022

Onderwerp: Zienswijze wet voorkeursrecht gemeenten deelgebied 6 Merwedekanaalzone

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 juni jl. hebben wij een aangetekende brief van u ontvangen met de mededeling dat er een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op de percelen die in eigendom zijn van Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V. in Merwedekanaalzone deelgebied 6. Het betreft de percelen onder Sectie R, nummers 1247, 1248, 1249, 664 en 666. U geeft aan in uw brief als reden van de gevestigde WvG dat dit verband houdt met de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein naar wonen aan de oostzijde van deelgebied 6. De bij ons in eigendom zijnde percelen liggen in dit aangemerkte gebied.

Sinds 2019 zijn wij (Borghese Real Estate en Duqer) eigenaar van de hierboven genoemde percelen en opstallen in deelgebied 6. Vanaf dat moment zijn wij in gesprek getreden met de gemeente Utrecht om een herontwikkeling naar wonen te starten. Tot op heden is hierin weinig vooruitgang geboekt en heeft de gemeente Utrecht vervolgstappen afgehouden vanwege verschillende redenen.

In uw brief lezen wij dat de gemeente herontwikkeling van deze percelen naar wonen wenst. Zoals bij u bekend is dit ook onze wens en is dit ook de reden waarom wij deze locatie hebben verworven. Het vestigen van een (voorlopige) WvG op onze percelen vinden wij daarom een verregaande maatregel die ons inziens niet nodig was geweest gezien onze intenties en pogingen om te komen tot een herontwikkeling afgelopen periode.

Om te komen tot een herontwikkelplan van deze percelen is een samenwerking benodigd tussen eigenaren en de gemeente Utrecht. Dit is van belang om de herontwikkeling te laten slagen. We hopen dat het vestigen van de WvG bijdraagt aan snelheid in het ontwikkelproces. Dat u ook écht regie pakt. Gezien uw voorstel

DocuSign Envelope ID: DFDB6471-D339-45F7-B231-55483B850CEE

aan de gemeenteraad om middelen ter beschikking te stellen gaan wij er vanuit dat het vanaf september mogelijk is om een compleet projectteam in te richten en een strakke planning te hanteren. Van belang is dat de herontwikkeling financieel haalbaar is/blijft met realistische uitgangspunten (woningbouw, volume) vanuit de gemeente Utrecht. We hopen op blijvende daadkracht van zowel het college als raad om te komen tot herontwikkeling van het gebied. Het vestigen van de WvG is hierin een eerste stap, laten we dit ook continueren.

Tenslotte gaan wij ervan uit dat er ontheffing wordt verleend op de WvG danwel dat de WvG op ons perceel wordt opgeheven (indien deze onherroepelijk wordt vastgesteld) op het moment dat er een omgevingsvergunning is verleend en uitzicht is op start bouw zodat de verkoopprocessen geen onnodige vertragingen oplopen.

Wij staan in de startblokken om de herontwikkeling op te pakken samen met de gemeente Utrecht! We hopen u ook.

Voor de goede orde ontvangen wij graag een ontvangstbevestiging van deze zienswijze en uw reactie op de inhoud. Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,
Utrecht Eendrachtlaan 80 Project BV

[redacted]

Bijlage(n): kopiebrief v.v. kenmerk 10160232 d.d. 22-06-2022

Straatman Koster advocaten

Postbus 717, 3000 AS Rotterdam
Bezoekadres:
Millenniumtoren 24e, Weena 690, Rotterdam

AANTEKENEN
Gemeenteraad van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

[redacted]

Rotterdam, 19 juli 2022 **ZIENSWIJZE**
Onze ref.: 01-1234
Uw ref.:
Betreft: Zienswijze Wvg Merwedekanaalzone, Deelgebied 6

Geachte raadsleden,

Cliënte, Zeehaen Beheer B.V., gevestigd te Utrecht, heeft kennis genomen van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders ('B&W') d.d. 21 juni 2022 tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: 'Wvg') op haar gronden kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 771 en het voornemen van de gemeenteraad om dit voorlopige voorkeursrecht te bestendigen. Kopieën van de bekendmaking van dit besluit en van het raadsvoorstel zijn aangehecht (**BIJLAGE 1)**. Cliënte kan zich niet met dit besluit verenigen, reden waarom zij daartegen een bezwaarschrift heeft ingediend bij B&W. Zij kan zich evenmin vinden in het raadsvoorstel aan B&W / voornemen van de raad om het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen, reden waarom zij daaromtrent deze zienswijze indient. Ter onderbouwing van deze zienswijze wordt hierna eerst ingegaan op de achtergrond van het bedrijf van cliënte, vervolgens op de gevolgen van het voorkeursrecht en daarna de gronden van de zienswijze.

Familiebedrijf
Zeehaen Beheer B.V. is de vastgoed-tak van het bedrijf Gepu, dé zelfstandige horecagroothandel in de regio Utrecht. Meer informatie over Gepu is te vinden op: www.gepu.nl

Het bedrijf is circa 50 jaar aanwezig in deelgebied 6, eerst aan de Zeehaenkade en sinds 1985 aan de Vliegend Hertlaan. Cliënte is het langst in deelgebied 6 gevestigde bedrijf. Gedurende deze periode is het gebied rondom deze locaties flink veranderd, onder meer door transformatie van de Vliegend Hertlaan 1 van kantoor naar woningen en meest recent de

Straatman Koster Advocaten is de handelsnaam van Straatman Koster Advocaten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24389790). Straatman Koster Advocaten is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden van Straatman Koster Advocaten, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is bedongen, zijn op alle opdrachten van toepassing. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn eveneens te vinden op www.straatmankoster.nl. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Rotterdam.

ontwikkeling van de Concorde aan de Eendrachtlaan 10. Telkens heeft cliënte welwillend meegewerkt aan deze ontwikkelingen en eisen/wensen vanuit de gemeente. Hierbij is in goede harmonie en met af en toe met wat schuurwerk met de gemeente samengewerkt, ten gunste van woningbouw en ten nadele van haar bedrijfs-/milieuomgeving. Zij wijst onder meer ook op het recente dezoneren van de milieuruimte in het nieuwe bestemmingsplan ten gunste van de komst van woningbouw aan de Vliegend Hertlaan.

Transformatie naar woningbouw
Vanwege de 'oprukkende' woningbouw voert cliënte sinds 2015 gesprekken met diverse projectleiders binnen de gemeente over de mogelijkheden op de locatie aan de Vliegend Hertlaan. Hiervan zijn gespreksverslagen gemaakt.

De gesprekken met de gemeente gingen over de toekomst van de bedrijfsvoering van huurder Gepu (de groothandel) en over mogelijke transformatie van de locatie naar woningbouw. Voor cliënte waren dit belangrijke gesprekken om zo voorwaarden te scheppen om onder andere investeringsbeslissingen te kunnen nemen. Meerdere malen hebben cliënte en gemeente gesproken over de wens om een woningbouwontwikkeling te realiseren.

Vanaf 2017 heeft cliënte hierin verder geïnvesteerd door adviseurs in te schakelen om de regie over de toekomst van de locatie te behouden. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het eigen bedrijf te kunnen voortzetten met daarbij tevens de door de gemeente gewenste woningbouw. Dit heeft geleid tot de opdracht om voor de locatie een woningbouwbelegger te vinden en deze te contracteren. Dit is inmiddels succesvol geweest zoals cliënte in verschillende periodieke overleggen met de gemeente heeft besproken. In april 2021 is de overeenkomst met een woningbouwbelegger getekend, welke overeenkomst is gericht op verkoop en transformatie van de locatie voor woningbouw. Een dergelijke verkooptransactie biedt cliënte de financiële middelen om voor huurder Gepu een andere locatie met uitbreidingsmogelijkheden te kunnen verwerven. De locatie aan de Vliegend Hertlaan kan vervolgens worden ontwikkeld naar woningbouw.

Mede als uitvloeisel van deze overeenkomst is vanaf 2021 verder overleg gevoerd met de gemeente om te komen tot concrete planontwikkeling. De gemeente heeft inmiddels verkeersonderzoek laten uitvoeren waarmee voorlopig is geconcludeerd dat woningbouw in Merwedekanaalzone (geheel) deelgebied 6 mogelijk zou moeten zijn en op basis waarvan een stedenbouwkundig ontwerp zou kunnen worden gemaakt. De gemeente heeft bovendien een beoogd planproces gepresenteerd op basis waarvan de transformatie naar wonen in Merwedekanaalzone deelgebied 6 zou kunnen worden vorm gegeven. Daarbij heeft de gemeente duidelijk gemaakt dat zij zich wil focussen op de kanaalzijde van deelgebied 6, mede omdat hier twee ontwikkelingen (de locatie van cliënte en die van haar directe buren) het meest

concreet zijn. Met andere woorden: de transformatie naar wonen loopt en cliënte is (samen met haar buren) voortrekker van deelgebied 6.

Gevolgen Wvg

Het gevestigde voorkeursrecht torpedeert deze ontwikkeling. De locatie kan immers niet meer aan de belegger worden verkocht, althans, cliënte kan aan de woningbouwbelegger niet langer zekerheid bieden dat de eigendom van de locatie kan worden overgedragen nu daarvoor de gemeentelijke instemming nodig is. Zolang er geen zekerheid bestaat dat deze instemming kan worden verkregen, komt de transformatie stil te liggen. Het is immers niet verantwoord om (fors) te investeren in planontwikkeling zolang het risico bestaat dat de locatie toch niet door de belegger kan worden verkregen. Daarnaast betekent het risico van het mogelijk toch niet kunnen overdragen van de locatie aan een derde, dat de toekomstplannen van huurder Gepu worden gedwarsboomd.

Immers, voor huurder Gepu is er nu geen zekerheid meer. Met de gecontracteerde belegger wist zij wanneer de locatie zou worden overgedragen en kon ze plannen voor de lange termijn maken. Die zekerheid is nu helemaal weg. Weliswaar kan cliënte de locatie aan de gemeente te koop aanbieden, maar zowel het moment van overdracht als de prijs zijn lange tijd onduidelijk. Deze lange periode van onzekerheid maken het onmogelijk voor zowel cliënte als haar huurder Gepu om investeringsbeslissingen te nemen. Met als logisch gevolg dat er het plan voor woningbouwontwikkeling in de ijskast kan en dat er wordt teruggevallen op de huidige bedrijfsbestemming. Er zal opnieuw bedrijfsmatig worden geïnvesteerd om voor een langer periode op deze locatie te blijven.

Met andere woorden: de inzet van de Wvg heeft juist een averechts effect: de woningbouw wordt eerder uitgesteld en mogelijk zelfs afgesteld nu de bestaande (woningbouw)plannen van cliënte daardoor juist belemmerd worden.

Niet doelmatig

Cliënte meent dan ook dat het voorkeursrecht het beoogde doel mist en daarmee in strijd is met het doelmatigheidsbeginsel. De inzet van dit instrument leidt er immers eerder toe dat het beoogde doel – woningbouw – niet of pas op een later moment wordt bereikt dan op korte termijn. Een averechts effect dus.

Evenredigheidsbeginsel

Daarnaast is de inzet van de Wvg niet nodig om het beoogde doel – meer regie op het gebied – te bereiken. Met het gemeentelijke instrumentarium op grond van de Wro (voorbereidingsbesluit, bestemmingsplan / omgevingsplan) en haar civielrechtelijke positie als erf-verpachter kan de gemeente immers maximaal sturend optreden voor wat betreft de bouw-

en gebruiksmogelijkheden van de locatie. De inzet van de Wvg is dan ook niet nodig en daarmee in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Daarbij komt dat cliënte van de gemeente heeft vernomen dat de inzet van de Wvg met name was bedoeld voor andere locaties, namelijk de gronden van Terberg Leasing, Stern en Propertize, dit omdat deze grondeigenaren nog geen enkele plannen hebben om te verhuizen laat staan te herontwikkelen. Wat hiervan ook zij, dit is geen reden om ook de locatie van cliënte te belasten met een voorkeursrecht. Cliënte is immers wel al lange tijd bezig met deze transformatie, heeft daarin geïnvesteerd en wil graag daarmee verder zonder door het voorkeursrecht te worden belemmerd.

Vertrouwens-/zorgvuldigheidsbeginsel
Verder maakt cliënte bezwaar tegen het feit dat zij jarenlang in overleg en samenwerking met de gemeente investeert in de transformatie, daarvoor de nodige kosten maakt, dit alles met instemming van en in afstemming met de gemeente en dat de gemeente nu – bij wijze van spreken achter haar rug om – de locatie belast met een voorkeursrecht. Dit komt als een donderslag bij heldere hemel; de gemeente toont zich hiermee geen betrouwbare partner.

Conclusie
Gelet op het voorgaande meent cliënte dan ook dat vestiging van het voorlopige voorkeursrecht en de bestendiging daarvan door de gemeenteraad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Zij verzoekt u dan ook om het voorkeursrecht van haar locatie in te trekken, althans, niet te bestendigen door middel van het beoogde raadsbesluit.

Met vriendelijke groet,
Straatman Koster Advocaten

[redacted]

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 1

Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 288161
22 juni
2022

Bekendmaking collegebesluit en raadsvoorstel Wet voorkeursrecht gemeenten Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone te Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht maken op grond van artikel 7 eerste lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat zij op 21 juni 2022 op grond van het bepaalde in artikel 6 Wvg besloten hebben gronden voorlopig aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, en de raad voor te stellen deze aanwijzing te bestendigen.

Ligging en toegedachte bestemming
Deze aanwijzing heeft betrekking op enkele gronden in "Deelgebied 6" van de Merwedekanaalzone te Utrecht. Het precieze gebied waar de aanwijzing betrekking op heeft, wordt begrensd door de Vliegend Hertlaan, Zeehaenkade, Eendrachtlaan en de Winthontlaan. De bij de aanwijzing betrokken percelen zullen in de toekomst getransformeerd worden naar Wonen met de daarbij behorende voorzieningen.

Het besluit heeft een geldingsduur van maximaal 3 maanden, waarbinnen een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing van de gronden nodig is om de aanwijzing te laten voortduren. Een aanwijzing door de raad heeft een geldingsduur van 3 jaar. Binnen deze 3 jaar dient de raad een structuurvisie (omgevingsvisie) of een bestemmingsplan (omgevingsplan) voor deze locatie vast te stellen.

Gevolgen
De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren en/of beperkt gerechtigden van de aangewezen percelen of perceelsgedeelten, wanneer zij die wensen te verkopen respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Utrecht moeten aanbieden. De eigenaren en de rechthebbenden op beperkte rechten ontvangen hierover één dezer dagen afzonderlijk bij aangetekend schrijven bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen daarvan. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening van het besluit, of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot bestendiging van het voorkeursrecht in werking treedt.

Inwerkingtreding
Het besluit van burgemeester en wethouders treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad, te weten op 23 juni 2022.

Terinzagelegging
Het besluit van het college d.d. 21 juni 2022 ligt samen met bijbehorende bijlagen, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met daarop de aangewezen gronden, de namen van de eigenaren c.q. rechthebbenden alsmede overige relevante gegevens met ingang van 23 juni 2022 en het raadsvoorstel voor een ieder kosteloos ter inzage bij het Stadskantoor van Utrecht gevestigd aan het Stadsplateau 1 te Utrecht (openingstijden: maandag tot en met woensdag en vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur, op donderdag van 8.30 tot 20.00 uur).

Zienswijzen
Binnen 3 maanden dient de gemeenteraad van Utrecht over de aanwijzing van de gronden te beslissen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit tot aanwijzing van de gronden, kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht hun zienswijze naar voren brengen. Zij worden daarbij in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van zes weken, ingaande de dag na publicatie in het Gemeenteblad (ofwel ingaande op 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022) hun zienswijze over het raadsvoorstel naar voren te brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Raad van de gemeente Utrecht, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht. Indien belanghebbenden hun zienswijze mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor contact opnemen met de griffie.

Bezwaar en beroep
Tegen het besluit van ons college kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht gedurende een termijn van zes weken na dagtekening van deze publicatie een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, per adres: Ontwikkelorganisatie Ruimte, afdeling Juridische Zaken, Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht.. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg zal een tegen het collegebesluit ingediend bezwaarschrift worden behandeld als ware het een bezwaar tegen het nog te nemen raadsbesluit.

Gemeente Utrecht

In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het voorstel waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (motivering).

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit 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 Utrecht, 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.

Indien belanghebbenden bezwaar hebben gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht als bedoeld in artikel 6 Wvg, hoeven zij niet opnieuw een bezwaarschrift in te dienen tegen het besluit van de raad. Het bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders wordt thans, op grond van artikel 6, lid 3 van de Wvg, geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

Bijlagen

1. Kadastrale tekening
(Zie losse bijlage)
2. Lijst van aangewezen percelen

Lijst van aangewezen percelen of perceelsgedeelten gelegen in de kadastrale Gemeente Utrecht waarop conform artikel 6 van de Wvg, de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
Deze lijst behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht d.d. 21 juni 2022 tot aanwijzing van de percelen of perceelsgedeelten gelegen in de gebiedsontwikkeling Deelgebied 6 Merwedekanaalzone als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De aangewezen percelen of perceelsgedeelten zijn eveneens aangegeven op de bij het besluit behorende tekening/kaart van aangewezen percelen of perceelsgedeelten.
De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 2 juni 2022.

	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel	Grootte perceel betrokken in besluit Wvg	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	R	771	7.000	7.000	Vliegend Hertlaan 4 A	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht	Volgens uittreksel kadaster: Gepu Exploitatie Maatschappij B.V.. Deze B.V. is niet bekend bij KVK. Volgens de info kvk is de B.V. reeds overgegaan in: Zeehaen Beheer B.V.	Vliegend Hertlaan 8	3526 TK	Utrecht
2	Utrecht	R	1247	2.424	2.424	Eendrachtlaan 82	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V.	Arkerpoort 2	3861 PS	Nijkerk (Gld)
3	Utrecht	R	1248	3.508	3.508	Eendrachtlaan 82	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V.	Arkerpoort 2	3861 PS	Nijkerk (Gld)
4	Utrecht	R	1249	1.548	1.548	Eendrachtlaan 82	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V.	Arkerpoort 2	3861 PS	Nijkerk (Gld)
5	Utrecht	R	664	618	618	Eendrachtlaan 80	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij	Erfpacht	Utrecht Eendracht-	Arkerpoort 2	3861 PS	Nijkerk (Gld)

								behorende voorzieningen		laan 80 Project B.V.			
6	Utrecht	R	666	1.297	1.297	Zeehaenkade 62 - 70	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht	Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V.	Arkerpoort 2	3861 PS	Nijkerk (Gld)
7	Utrecht	R	1104	1.781	1.781	Eendrachtlaan 98	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht	WNP Holding B.V.	Zandpas 19	3631 NK	Nieuwersluis
8	Utrecht	R	748	13	13	Eendrachtlaan 278	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Stedin Netbeheer B.V.	Blaak 8	3011 TA	Rotterdam
9	Utrecht	R	749	7.727	7.727	Eendrachtlaan 100	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht	URBI Investement 2 sub a B.V.	Keienbergweg 25	1101 EX	Amsterdam
10	Utrecht	R	667	750	750	Zeehaenkade 60	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht	Bouw- en Exploitatiemaatschappij Bem B.V.	Jan Pietersz. Coenstraat 7	2595 WP	Den Haag
11	Utrecht	R	669	5.290	5.290	Eendrachtlaan 280	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Terberg Business Lease Group B.V.	Eendrachtlaan 280	3526 LB	Utrecht
12	Utrecht	R	670	6.950	6.950	Zeehaenkade 50	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Terberg Business Lease Group B.V.	Eendrachtlaan 280	3526 LB	Utrecht
13	Utrecht	R	736	520	520	Eendrachtlaan	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht	Terberg Business Lease Group B.V.	Eendrachtlaan 280	3526 LB	Utrecht
14	Utrecht	R	769	8.323	8.323	Eendrachtlaan 300	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Erfpacht; en ondererfpacht	WPC REIT Ster 18 B.V.; en SternFacilitair SLB B.V.	Strawinskylaan 741; en Pieter Braaijweg 6	1077 XX; en 1114 AJ	Amsterdam; en Amsterdam-Duivendrecht
15	Utrecht	R	770	7.570	7.570	Zeehaenkade 30 - 32	Bedrijventerrein	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Rembrandt Real Estate B.V.	Maliebaan 8	3581 CM	Utrecht
16	Utrecht	R	486	1.845	1.845	Winthontlaan	Kantoor	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Dutch Property Company Vermeer 1 B.V.	Herikerbergweg 238	1101 CM	Amsterdam
17	Utrecht	R	815	12.620	12.620	Winthontlaan 171	Kantoor; en Verkeer - Verblijfsgebied	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Dutch Property Company Vermeer 1 B.V.	Herikerbergweg 238	1101 CM	Amsterdam
18	Utrecht	R	817	45	45	Zeehaenkade	Kantoor; en Verkeer - Verblijfsgebied	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Dutch Property Company Vermeer 1 B.V.	Herikerbergweg 238	1101 CM	Amsterdam
19	Utrecht	R	818	1.440	1.440	Winthontlaan 171	Kantoor; en Verkeer - Verblijfsgebied	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	Eigendom	Dutch Property Company Vermeer 1 B.V.	Herikerbergweg 238	1101 CM	Amsterdam

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht in haar vergadering van 21 juni 2022 met kenmerk 10160232

Gemeente Utrecht

Utrecht, 22 juni 2022
Burgemeester en wethouders van Utrecht.

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vestiging voorkeursrecht op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Mirte van der Vliet
Kenmerk	10160232
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn:
    a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.153;
    b. en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst met kenmerk 10160232, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster op 2 juni 2022;
    c. met de aantekening dat deze percelen zijn betrokken in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 21 juni 2022;

    waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.

2. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 te duiden dat het besluit op grond van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.

3. Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures.

4. Een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone van EUR 0,2 miljoen beschikbaar te stellen voor een Nota van Uitgangspunten, voorafgaand aan het opstellen van het omgevingsplan zoals door de raad gevraagd in amendement 21/A128, en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft op de bijlage 'Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in 5.1 lid 2 sub b van de Woo tot de grondexploitatie voor Deelgebied 6 wordt afgesloten, of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.

De gemeente moet in onderhandeling kunnen treden met andere partijen om nadere (uitvoerings- en grond)overeenkomsten te sluiten ten behoeve van de ontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone. De gemeente heeft er financieel belang bij en kan bij onderhandelingen benadeeld worden als onderhandelaars van marktpartijen beschikken over deze geheime bedrijfsinformatie. Deze informatie over het businessconcept en gemeentelijke financiële kaders kunnen marktpartijen gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën.

Samenvatting

Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) verschaft de gemeente zich voorrang bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. De onderhavige gronden worden voorzien ten behoeve van de ontwikkeling van (de oostkant van) Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Ten behoeve van het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied, voorafgaand aan het opstellen van een omgevingsplan, wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van EUR 0,2 miljoen.

Context

Aanleiding

Deelgebied 6 is het gebied van de Beneluxlaan tot de A12 en van de Zeehaenkade tot aan Europalaan-Zuid. De meest voorkomende bestemmingen in dit gebied zijn momenteel kantoren en bedrijvigheid. In juli 2021 is het consoliderende bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.' vastgesteld. Dit bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone conform de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2), voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.
De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en bijbehorende MER vastgesteld in de gemeenteraad. De Omgevingsvisie schetst kaders voor de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/recreëren, waar Deelgebied 6 deel van uitmaakt.

Om een actievere regierol te kunnen innemen bij de herontwikkeling van Deelgebied 6 is het voorstel om een voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen in de oostkant van het gebied door over te gaan tot een aanwijzing van de percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende perceellijst, waardoor de gemeente het recht van eerste koop krijgt. Uitgebreidere toelichting op (de timing van) het vestigen van het voorkeursrecht is te vinden in de geheime notitie 'Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone'.

Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat eigenaren van de percelen waar een Wvg op is gevestigd bij verkoop van hun perceel deze eerst bij aangetekende brief aan de gemeente Utrecht moeten aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht creëert de mogelijkheid de percelen aan te kopen.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de oostelijk gelegen kavels (het gebied tussen de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan, Winthontlaan en het Merwedekanaal) omdat hier de grootste transformatiekansen zijn. In dit deel bevindt zich bedrijvigheid waar transformatie naar een overwegend woonprogramma maximaal bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Op de overige kavels in Deelgebied 6 is recent herontwikkeld (de noord- en zuidkop van het gebied) of is er sprake van goed verhuurd en in gebruik genomen kantoorprogramma, waarvan het minder aannemelijk en zinvol is het te transformeren naar ander programma.

Juridische context

De percelen waar de Wvg op gevestigd wordt, hebben thans de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Kantoor" en "Verkeer – Verblijfgebied".

De gemeenteraad is bevoegd om gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing worden verklaard. Het college moet daarvoor de percelen eerst voorlopig hebben aangewezen. Dat heeft het college gedaan op 21 juni 2022. Met het besluit van de raad vervalt de voorlopige aanwijzing, zodra het raadsbesluit rechtskracht heeft. Daarnaast moet er moet worden voldaan aan de volgende twee criteria:

1. aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en;
2. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Ad I. Niet-agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming. De Omgevingsvisie Merwedekanaalzone voorziet

in de functies wonen, detailhandel, parkeren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden. Deze functies worden als niet-agrarisch beschouwd.

Ad 2. Huidig gebruik en toekomstige bestemming
Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. In de toekomstige bestemming zal de bestemming woondoeleinden worden opgenomen conform de al vastgestelde omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Merwedekanaalzone voorziet in de functies wonen, detailhandel, parkeren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden. Deze functies worden als niet-agrarisch beschouwd.

Uit de parlementaire behandeling van de Wvg blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden uitgelegd dat deze alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook bevestigd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (zie onder meer AbRvS 18 december 2013, 201300165/1/A3).

Er wordt dus voldaan aan beide criteria (geen agrarische bestemming en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming), waardoor de gemeente de percelen kan aanwijzen.

Het raadsbesluit moet ter inzage worden gelegd en die terinzagelegging moet worden gepubliceerd om het besluit in werking te doen treden. Het besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin de terinzagelegging wordt bekend gemaakt, treedt het besluit in werking en heeft het rechtsgevolg. Vervolgens worden de eigenaren en de ingeschreven beperkt gerechtigden persoonlijk op de hoogte gebracht van het besluit middels een aangetekend schrijven. Deze kennisgeving dient een zakelijke beschrijving te bevatten van de betekenis van de aanwijzing. Verwezen wordt naar de bijgevoegde kennisgeving die eigenaren/rechthebbenden van de aan te wijzen gronden zullen ontvangen. Ook moet een registratie plaatsvinden in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Toelichting besluitvormingsprocedure
Eerst wijst het college op grond van artikel 6 Wvg percelen voorlopig aan als percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt. In artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is bepaald dat het daarbij niet noodzakelijk om toepassing te geven aan inspraak (of: om eigenaren te horen conform artikel 4:8 Awb) indien de vereiste spoed en/of dat het met de aanwijzing doel alleen bereikt kan worden als belanghebbenden niet van te voren in kennis worden gesteld. Het besluit van het college geldt gedurende 3 maanden. Wil de gemeente het voorkeursrecht behouden, dan zal de gemeenteraad binnen deze 3 maanden de gronden opnieuw moeten aanwijzen (bestendigen). Daarna vervalt het van rechtswege. Een dergelijke aanwijzing door de raad gebeurt op basis van artikel 5 Wvg.

De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden in de gelegenheid gesteld gedurende een periode van 6 weken na het collegebesluit hun zienswijzen kenbaar te maken. Indien er zienswijzen worden ingediend, zal een reactienota via het college aan de raad worden voorgelegd. Ook kunnen belanghebbenden binnen 6 weken bezwaar aantekenen tegen de besluiten van college en raad.

Het besluit van het college op basis van artikel 6 Wvg heeft ingevolge artikel 6 lid 1 Wvg een geldingsduur van 3 maanden. Na deze 3 maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Om het voorkeursrecht te behouden moet de gemeenteraad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 5 Wvg. Zodra de gemeenteraad hiertoe heeft besloten geldt het voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar. Wordt binnen deze 3 jaar een omgevingsplan (met een afwijkende bestemming) vastgesteld, dan geldt het voorkeursrecht gedurende 10 jaar na inwerkingtreding van dat omgevingsplan.

Wvg onder de Omgevingswet
Nadat de gemeenteraad heeft besloten tot bestendiging zal – naar verwachting – binnen een periode

van 3 jaar de Omgevingswet in werking treden. Het oude recht (de Wvg) blijft dan van toepassing totdat het raadsbesluit tot bestendiging onherroepelijk is. Onherroepelijk betekent dat geen bezwaar en beroep meer mogelijk is en de rechter een uitspraak heeft gedaan en geen hoger beroep meer mogelijk is.

Als de Omgevingswet in werking is getreden (verwachting is op 1 januari 2023) dan is er sprake van een gelijkstelling van lopende voorkeursrechten op basis van de Wvg met de voorkeursrechten uit de Omgevingswet. Inhoudelijk en qua tijdsperiode zijn die gelijk aan elkaar.

Beoogd effect
Met het aanwijzen van de percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, beoogt de gemeente een eerste recht van koop te verkrijgen in Deelgebied 6 en zo meer regie te kunnen voeren op de transformatie van Deelgebied 6. Met het voorbereidingskrediet kan de planontwikkeling worden gestart in de vorm van het opstellen van een nota van uitgangspunten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
- 7 oktober 2021 vaststelling Omgevingsvisie en MER Merwedekanaalzone Deel 2;
- 15 juli 2021 vaststelling conserverend Bestemmingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn: a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.153; b. en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst met kenmerk 10160232, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster op 2 juni 2022; c. met de aantekening dat deze percelen zijn betrokken in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 21 juni 2022; waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.
Argumenten	
1.1	Door het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente een betere positie krijgen in het gebied als een eigenaar over gaat tot verkoop
	Het inzetten van het instrument Wvg leidt ertoe dat de eigenaar, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente kan dan overgaan tot het aankopen van de grond en wordt daarmee één van de eigenaren in het gebied. De positie van de gemeente in de transformatie wordt dan sterker en de gemeente kan meer regie voeren. De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van Deelgebied 6, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. De Wvg bevat een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Als niet binnen drie jaar een ruimtelijk plan ter inzage wordt gelegd, vervalt het

	voorkeursrecht van rechtswege. De periode waarin voor de eigenaren enige onzekerheid bestaat ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke invulling is daardoor begrensd.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt in Deelgebied 6 Grondeigenaren worden niet verplicht hun gronden te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de gronden eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren kunnen er voor kiezen zelf hun gronden te ontwikkelen. De vestiging van een Wvg-recht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Indien nodig kan te zijner tijd altijd nog onteigening worden overwogen, als een partij niet zelf kan of wil ontwikkelen.
1.2	Het besluit tot voorlopige aanwijzing is geen garantie dat de gemeente het recht van eerste aankoop houdt Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar en beroep (inclusief voorlopige voorziening) in te stellen tegen het besluit. Daarnaast is het mogelijk dat de raad de voorlopige aanwijzing niet bestendigt.
1.3	Aankopen door de gemeente kunnen worden gedaan, mits passend binnen de kaders van de anticiperende verwervingen. Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun perceel willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente tot aankoop van deze gronden (en alle opstallen die daarop aanwezig zijn) overgaat. Doordat er sprake is van een vastgestelde Omgevingsvisie wordt een aankoop gedaan binnen de kaders van de 'Anticiperende aankopen'. Wanneer een besluit tot aankoop voorligt, zal de dekking conform de kaders verantwoord worden.
Beslispunt	
2	Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 te duiden dat het besluit op grond van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.
Beslispunt	
3	Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures.
Argumenten	
3.1	Tegen het raadsbesluit kan bezwaar en beroep worden ingesteld. Indien de raad besluit tot machtiging van het college dan kan het college namens de raad optreden in procedures.
Beslispunt	
4	Een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone van EUR 0,2 miljoen beschikbaar te stellen voor een Nota van Uitgangspunten, voorafgaand aan het opstellen van het omgevingsplan zoals door de raad gevraagd in amendement 21/A128, en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

Argumenten	
4.1	Met het vestigen van de Wvg geeft de gemeente het signaal af de regie te willen voeren over transformatie van Deelgebied 6. Dit betekent dat de gemeente regie zal moeten en willen voeren over het planproces. De eerste stap in het planproces is het opstellen van een nota van uitgangspunten (NvU) voor Deelgebied 6, vast te stellen door de raad conform amendement 21/A128. Met het amendement behorende bij het besluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) heeft de raad besloten dat ruim voor de ter inzagelegging van een bestemmingsplan (straks omgevingsplan) waarmee 'nader te onderzoeken woningen' worden toegevoegd (dat is het geval in Deelgebied 6) een NvU voor het betreffende bestemmingsplan voorgelegd moet worden aan de raad. De NvU is een eerste stap in proces om te komen tot een omgevingsplan. De kosten voor het opstellen van de NvU zijn geraamd op € 200.000,-. De dekking hiervoor is een te zijner tijd te openen grondexploitatie. Tot dat moment wordt voorgesteld om de reserve grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties' als achtervang te bestemmen voor dit krediet. Naast inhoudelijke uitgangspunten, wordt in de NvU ook een voorstel gedaan voor het vervolg van het planproces en de financiële consequenties.

Financiën

Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun perceel willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Verkoop geschiedt altijd op basis van een marktconforme prijs. Op basis van de kaders en ambities uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en referenties is een haalbaarheidsberekening uitgevoerd. Uit die berekening volgt een indicatie van de haalbaarheid. Dit wordt toegelicht in de geheime financiële notitie bij dit voorstel. Doordat er sprake is van een vastgestelde Omgevingsvisie wordt een aankoop gedaan binnen de kaders van de 'Anticiperende aankopen' en is het college bevoegd de aankopen te doen.

Financiële uitvoerbaarheid omgevingsplan

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) die vastgesteld moet worden door de raad ruim voordat het omgevingsplan wordt opgesteld (conform amendement 21/A128 behorende bij het raadsbesluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – deel 2), wordt in een aantal scenario's uiteengezet op welke verschillende manieren herontwikkeling van Deelgebied 6 financiële uitvoerbaarheid is. Als er zicht is op financiële uitvoerbaarheid, kan het besluit genomen worden door de raad dat gewerkt kan gaan worden aan een omgevingsplan. Bij de vaststelling van een omgevingsplan moet de financiële uitvoerbaarheid van het omgevingsplan namelijk aangetoond worden.

De financiële uitvoerbaarheid heeft onder andere betrekking op de dekking van bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor zal bij de herontwikkeling maximaal worden ingezet op kostenverhaal bij zelfrealisatoren en binnen de financiële mogelijkheden van de in eigendom verkregen percelen.

In de geheime notitie 'Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone' is een eerste analyse opgenomen van de financiële uitvoerbaarheid.

Plankosten na vestiging Wvg

De eerste stap in het planproces na vaststelling van de Wvg is het opstellen van een NvU voor Deelgebied 6. Dit brengt kosten met zich mee. Deze zijn geraamd op € 200.000,-. We stellen aan de raad voor om hier een voorbereidingskrediet voor te openen. De dekking hiervoor is een te zijner tijd te openen grondexploitatie. Tot dat moment stellen we de raad voor de reserve grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties' als achtervang te bestemming voor dit krediet. Kenmerk van de investeringsruimte grondexploitatie is dat de middelen ingezet kunnen worden voor alle gebiedsontwikkelingen. Het is niet mogelijk om het budget vooraf zonder raadsbesluit te oormerken.

De raad besluit bij de besluitvorming over de NvU over het al dan niet nemen van een volgende stap in het planproces, en de daarmee gemoeide kosten. Die kosten worden in de NvU inzichtelijk gemaakt.

Vervolg

Inschrijving voorkeursrecht

De inschrijving van het voorkeursrecht is geregeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Uit die wet, in samenhang gelezen met (de bijlage bij) het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, volgt dat zowel de aanwijzing van gronden door de gemeenteraad, als de voorlopige aanwijzing van gronden door het college, binnen vier dagen na de dag van bekendmaking van het besluit, ter inschrijving moeten worden aangeboden bij het Kadaster. In de Regeling kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn nadere regels gegeven over de wijze van aanlevering. Voorgesteld wordt het college op te dragen voor dit proces zorg te dragen.

Zienswijzen op vestiging Wvg

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 6 weken zienswijzen in te dienen met betrekking tot de vestiging van de Wvg op de betreffende percelen in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone. De zienswijzenperiode valt deels in de zomervakantie: 2,5 weken vallen ervoor, 3,5 weken vallen in de zomervakantie. We betrachten mede hierom extra zorgvuldigheid richting de belanghebbenden met betrekking tot de bekendmaking van het besluit en inspraak. De eigenaren van de percelen waar een voorlopige Wvg op is gevestigd ontvangen zo snel mogelijk na het collegebesluit een aangetekende brief. En er wordt zoveel als mogelijk persoonlijk contact opgenomen met de in het gebied bekende eigenaren. Indien de gemeente zienswijzen ontvangt, zal het college met een reactie komen die de raad vlak na het zomerreces ontvangt. De raad kan de zienswijzen en reactie betrekken in de besluitvorming over de Wvg.

Nota van uitgangspunten

De eerste stap in het planproces is het opstellen van een nota van uitgangspunten die aan de raad wordt voorgelegd ter besluitvorming. Dit conform amendementen 21/A128 behorende bij het raadsbesluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – Deel 2. De verwachting is dat de nota van uitgangspunten in het eerste kwartaal van 2023 aan de raad kan worden voorgelegd. Dat is ook het moment dat de raad besluit over het nemen van de volgende stap in het planvormingsproces richting het opstellen van het omgevingsplan. Om het voorkeursrecht te behouden, dient een omgevingsplan binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht te zijn vastgesteld door de raad.

Participatie

Het voorstel aan de raad is voorbereid met een zienswijzeprocedure. De rechthebbenden zijn voor een periode van 6 weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen en reactie daarop worden aan de raad gestuurd ten behoeve van besluitvorming.

Tegens het besluit van het college alsmede het toekomstige mogelijk besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken, ingaande op 23 juni 2022 bezwaar indienen tegen het besluit van het college. Indien en voor zover de gemeenteraad een opvolgend besluit neemt dan behoeft een 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.

Communicatie

Publicatie van het raadsbesluit in het gemeenteblad geschiedt digitaal. De rechthebbenden in het gebied zullen per aangetekende brief worden geïnformeerd over de aanwijzing. Het besluit zal, tezamen met de percelenlijst met kenmerk 10160232 en bijbehorende tekening A40.153 ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Kadastrale tekening A40.153
- Percelenlijst met kenmerk 10160232

Bijlagen informatief
- GEHEIM - Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone
- Brief eigenaren met bijlage
- Raadsbrief Toelichting raadsvoorstel Wvg deelgebied 6 Merwedekanaalzone en uitnodiging technische sessie

AANTEKENEN
Gemeenteraad van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Ingekomen ILC d.d.
01 AUG 2022

Utrecht, 28 juli 2022 **ZIENSWIJZE**

Uw ref.: 10160232
Betreft: Zienswijze WVG Merwedekanaalzone, Deelgebied 6

Geachte raadsleden,

WNP Holding B.V. gevestigd te Nieuwersluis, heeft kennis genomen van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders ('B&W') d.d. 21 juni 2022 tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op haar gronden kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1104 en het voornemen van de gemeenteraad om dit voorlopige voorkeursrecht te bestendigen. Wij kunnen ons niet met dit besluit verenigen, reden waarom wij daartegen een bezwaarschrift hebben ingediend bij B&W. Wij kunnen ons evenmin vinden in het voornemen van de raad om het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen, reden waarom wij daaromtrent deze zienswijze indienen. Ter onderbouwing van deze zienswijze wordt hierna eerst ingegaan op de achtergrond van ons bedrijf, vervolgens op de gevolgen van het voorkeursrecht en daarna de gronden van de zienswijze.

Familiebedrijf
WNP Holding B.V. kent dezelfde eigenaren als het bedrijf Gepu, dé zelfstandige horecagroothandel in de regio Utrecht. Meer informatie over Gepu is te vinden op: www.gepu.nl.

Het bedrijf is circa 50 jaar aanwezig in deelgebied 6, eerst aan de Zeehaenkade en sinds 1985 aan de Vliegend Hertlaan. Ons bedrijf is het langst in deelgebied 6 gevestigde bedrijf. Gedurende deze periode is het gebied rondom deze locaties flink veranderd, onder meer door transformatie van de Vliegend Hertlaan 1 van kantoor naar woningen en meest recent de ontwikkeling van de Concorde aan de Eendrachtlaan 10. Telkens hebben wij welwillend meegewerkt aan deze ontwikkelingen en eisen/wensen vanuit de gemeente. Hierbij is in goede

harmonie en met af en toe met wat schuurwerk met de gemeente samengewerkt, ten gunste van woningbouw en ten nadele van haar bedrijfs-/milieuomgeving. Zij wijst onder meer ook op het recente dezoneren van de milieuruimte in het nieuwe bestemmingsplan ten gunste van de komst van woningbouw aan de Vliegend Hertlaan.

Transformatie naar woningbouw
Vanwege de 'oprukkende' woningbouw voeren wij sinds 2015 gesprekken met diverse projectleiders binnen de gemeente over de mogelijkheden op de locatie aan de Vliegend Hertlaan. Hiervan zijn gespreksverslagen gemaakt. Ook de locatie aan de Eendrachtslaan 98 maakte deel uit van deze gesprekken.

In afwachting van de ontwikkeling van de Vliegend Hertlaan en de aan ons grenzende percelen in eigendom van onder andere Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V. (en namens hen handelend Borghese) en in afwachting van nadere verkeersonderzoeken van de gemeente Utrecht voor Merwedekanaalzone deelgebied 6, zijn wij nog niet tot een verkoopstrategie van de locatie gekomen.

De gemeente heeft inmiddels verkeersonderzoek laten uitvoeren waarmee voorlopig is geconcludeerd dat woningbouw in Merwedekanaalzone (geheel) deelgebied 6 mogelijk zou moeten zijn en op basis waarvan een stedenbouwkundig ontwerp zou kunnen worden gemaakt. De gemeente heeft bovendien een beoogd planproces gepresenteerd op basis waarvan de transformatie naar wonen in Merwedekanaalzone deelgebied 6 zou kunnen worden vorm gegeven. Daarbij heeft de gemeente duidelijk gemaakt dat zij zich wil focussen op de kanaalzijde van deelgebied 6, mede omdat hier twee ontwikkelingen (de locatie van Zeehaen Beheer B.V. en die van haar directe buren) het meest concreet zijn. Het ligt in de lijn van verwachting dat onze locatie aan de Eendrachtslaan 98 in deze ontwikkelingen mee gaat.

Met andere woorden: de transformatie naar wonen loopt en zijn wij (samen met haar buren) voortrekker van deelgebied 6.

Gevolgen WVG
Het gevestigde voorkeursrecht torpedeert deze ontwikkeling. De locatie kan immers niet meer aan een belegger of ontwikkelaar worden verkocht, althans, wij kunnen hen niet langer zekerheid bieden dat de eigendom van de locatie kan worden overgedragen nu daarvoor de gemeentelijke instemming nodig is. Zolang er geen zekerheid bestaat dat deze instemming kan worden verkregen, komt de transformatie stil te liggen. Het is immers niet verantwoord om (fors) te investeren in planontwikkeling zolang het risico bestaat dat de locatie toch niet door een belegger of ontwikkelaar kan worden overgedragen. Zeehaen Beheer B.V. heeft mede namens Gepu kenbaar gemaakt dat het risico van het mogelijk niet kunnen overdragen van de locatie aan een derde, dat de toekomstplannen van Gepu worden gedwarsboomd omdat

er geen zekerheid kan worden gegeven over de overdacht van de locatie aan de Vliegend Hertlaan aan een door Zeehaen Beheer B.V. gecontracteerde belegger.

Immers, voor huurder Gepu is er nu geen zekerheid meer. Met de gecontracteerde belegger wist zij wanneer de locatie zou worden overgedragen en kon ze plannen voor de lange termijn maken. Die zekerheid is nu helemaal weg. Weliswaar kunnen wij de locatie aan de gemeente te koop aanbieden, maar zowel het moment van overdracht als de prijs zijn lange tijd onduidelijk. Deze lange periode van onzekerheid maken het onmogelijk voor ons om investeringsbeslissingen te nemen. Met als logisch gevolg dat er het plan voor woningbouwontwikkeling in de ijskast kan en dat er wordt teruggevallen op de huidige bedrijfsbestemming. Er zal opnieuw bedrijfsmatig worden geïnvesteerd om voor een langer periode op deze locatie te blijven. Hiermee wordt ook de mogelijke ontwikkeling van Eendrachtslaan 98 in de koelkast gezet.

Met andere woorden: de inzet van de WVG heeft juist een averechts effect: de woningbouw wordt eerder uitgesteld en mogelijk zelfs afgesteld nu de bestaande (woningbouw)plannendaardoor juist belemmerd worden.

Niet doelmatig
Wij menen dan ook dat het voorkeursrecht het beoogde doel mist en daarmee in strijd is met het doelmatigheidsbeginsel. De inzet van dit instrument leidt er immers eerder toe dat het beoogde doel – woningbouw – niet of pas op een later moment wordt bereikt dan op korte termijn. Een averechts effect dus.

Evenredigheidsbeginsel
Daarnaast is de inzet van de WVG niet nodig om het beoogde doel – meer regie op het gebied – te bereiken. Met het gemeentelijke instrumentarium op grond van de Wro (voorbereidingsbesluit, bestemmingsplan / omgevingsplan) en haar civielrechtelijke positie als erf-verpachter kan de gemeente immers maximaal sturend optreden voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie. De inzet van de WVG is dan ook niet nodig en daarmee in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Daarbij komt dat wij van de gemeente hebben vernomen dat de inzet van de Wvg met name was bedoeld voor andere locaties, namelijk de gronden van Terberg Leasing, Stern en Propertize, dit omdat deze grondeigenaren nog geen enkele plannen hebben om te verhuizen laat staan te herontwikkelen. Wat hiervan ook zij, dit is geen reden om ook de locatie van ons te belasten met een voorkeursrecht. Wij willen wel door met deze transformatie, hebben daarin geïnvesteerd en willen graag daarmee verder zonder door het voorkeursrecht te worden belemmerd.

Vertrouwens-/zorgvuldigheidsbeginsel
Verder maken wij bezwaar tegen het feit dat wij jarenlang in overleg en samenwerking met de gemeente investeert in de transformatie, daarvoor de nodige kosten maakt, dit alles met instemming van en in afstemming met de gemeente en dat de gemeente nu – bij wijze van spreken achter haar rug om – de locatie belast met een voorkeursrecht. Dit komt als een donderslag bij heldere hemel; de gemeente toont zich hiermee geen betrouwbare partner.

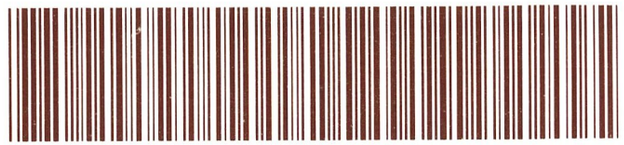
Conclusie
Gelet op het voorgaande menen wij dan ook dat vestiging van het voorlopige voorkeursrecht en de bestendiging daarvan door de gemeenteraad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Zij verzoekt u dan ook om het voorkeursrecht van haar locatie in te trekken, althans, niet te bestendigen door middel van het beoogde raadsbesluit.

Met vriendelijke groet,



Aangetekend verzenden

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €9.05 PostNL
40 gr. 167368 29-07-2022 13:21
NL



3SRPKS904995129 3500CE 16200

GEPU
Voor horeca en grootverbruik
Postbus 2670
3500 GR Utrecht
Vliegend Hertlaan 8 | 3526 KT Utrecht

Ingezonden ILC d.d.
01 AUG 2022

Gemeenteraad van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

LOYENS & LOEFF

POSTADRES Postbus 71170
1008 BD AMSTERDAM
KANTOORADRES Parnassusweg 300
1081 LC AMSTERDAM
TELEFOON +31 20 578 58 41
FAX +31 20 578 58 58
E-MAIL [redacted]
INTERNET loyensloeff.com

Ingekomen ILC d.d.
02 AUG 2022

Aantekenen

Raad van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

VAN [redacted]
REFERENTIE GK/BD - 70147226
DATUM 1 augustus 2022
UW REFERENTIE 10160232

BETREFT Zienswijze met betrekking tot voornemen bestendiging voorlopig aanwijzingsbesluit Wet voorkeursrecht gemeenten

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënte Dutch Property Company Vermeer 1 B.V., kantoorhoudende te (1101 CM) aan de Herikerbergweg 238 te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34268047 (**Vermeer**), berichten wij u graag als volgt.

Bij besluit van 21 juni 2022 (met kenmerk 10160232) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht (het **College**) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op percelen in deelgebied 6 in de Merwedekanaalzone (het **Besluit**). Een kopie van het Besluit is aan deze zienswijze gehecht als **Bijlage 1**.

Het College heeft een voorstel gedaan tot bestendiging van het Besluit door uw gemeenteraad (het **Voornemen**). Het Voornemen is aan deze zienswijze gehecht als **Bijlage 2**. Het Voornemen ligt met ingang van 23 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Vermeer kan zich niet met het Voornemen verenigen en dient hierbij – tijdig – een zienswijze in. De aanleiding en de gronden van de zienswijze zijn hieronder uiteengezet. Voor de volledigheid merkt Vermeer op dat zij op 28 juli 2022 tijdig een bezwaarschrift heeft ingediend tegen het Besluit.

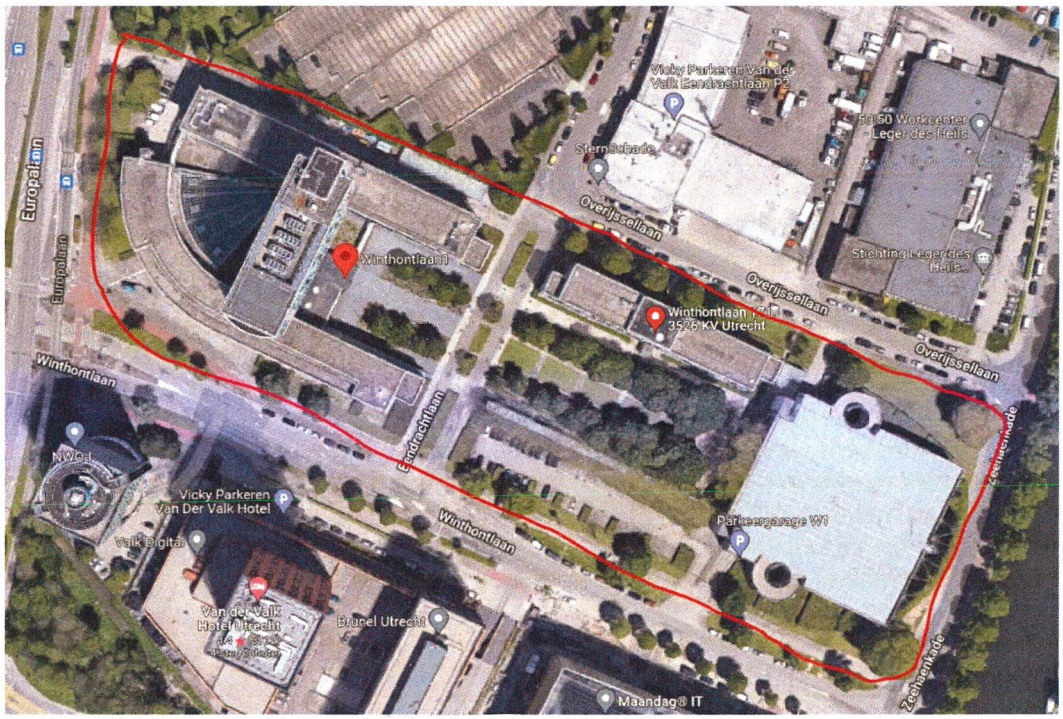
1 CONTEXT EN AANLEIDING ZIENSWIJZE

1.1 Vermeer is eigenaar van de percelen met opstallen, kadastraal bekend gemeente Utrecht, Sectie R, nummers 486, 814, 815, 817, 818 en 819, waarop zich een groot kantoorgebouw, een kleiner kantoorgebouw en parkeer- en groenvoorzieningen bevinden (het **Object**). Het Object is weliswaar verdeeld over verschillende kadastrale percelen maar functioneert van

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en een aanwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via www.loyensloeff.nl. Deze voorwaarden zijn ook gedeponeerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566.

AMSTERDAM • BRUSSEL • HONG KONG • LONDEN • LUXEMBURG
NEW YORK • PARIJS • ROTTERDAM • SINGAPORE • TOKIO • ZÜRICH

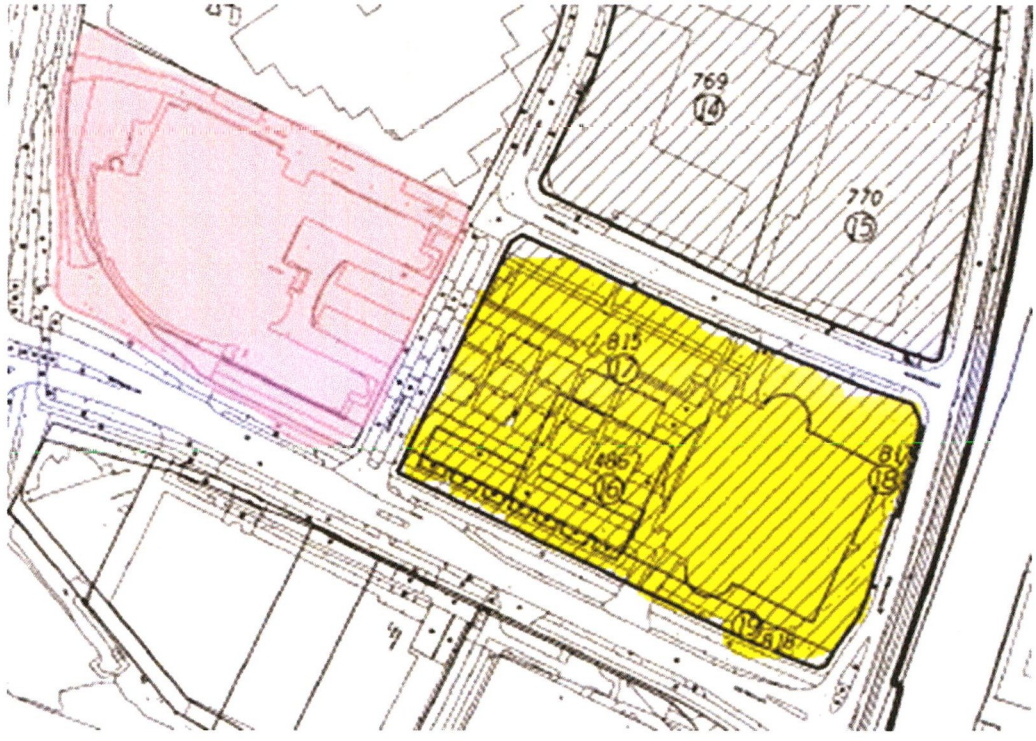
oudsher als een integrale kantoorlocatie. De percelen vormen zowel naar eigendom (i.e., één eigenaar), inrichting als functioneel een samenhangend geheel. Zo 'bedienen' de groenvoorzieningen de gebruikers van zowel het grote als het kleinere kantoorgebouw en biedt de aanwezigheid van beide kantoorgebouwen flexibiliteit aan de huurders die soms met wisselende ruimtebehoefte te maken hebben. Het Object is op de afbeelding hieronder aangeduid door middel van de rode omlijning.



1.2 De belangrijkste functionele relatie tussen de verschillende kadastrale percelen waaruit het Object bestaat, wordt gevormd door de parkeersituatie. De gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het Object voorzien in de parkeerbehoefte van zowel het grote als het kleinere kantoorgebouw. De beschikbaarheid van deze parkeervoorzieningen is zowel in **praktisch** (de gebruikers van de kantoorgebouwen moeten kunnen parkeren), **commercieel** (de waarde van de kantoorgebouwen is significant lager zonder bijbehorende parkeerplaatsen) als **juridisch** opzicht (zonder parkeerplaatsen kan niet worden voldaan aan de parkeernormen die op grond van het bestemmingsplan van toepassing zijn) essentieel voor het gebruik van de kantoorgebouwen. Zonder de parkeerplaatsen zijn de kantoorgebouwen simpelweg niet langer exploitabel.

1.3 Het fundamentele bezwaar van Vermeer tegen het Voornemen is dat de samenhang tussen de verschillende kadastrale percelen die samen het Object vormen wordt genegeerd door slechts een deel van het Object aan te wijzen op grond van de Wet voorkeursrecht

gemeenten (de **Wvg**). Het Besluit heeft betrekking op ongeveer de helft van het Object, te weten de percelen met opstallen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 486, 815, 817 en 818 (de **Aangewezen Percelen**). Op de Aangewezen Percelen bevinden zich enkel het kleine kantoorgebouw en de parkeervoorzieningen (weergegeven in geel op onderstaande verbeelding), terwijl het grote kantoorgebouw zich bevindt op het niet-aangewezen deel van het Object (weergeven in roze op onderstaande verbeelding).



1.4 In het Voornemen is door het College geen rekenschap gegeven van de potentiële gevolgen die de nu gerealiseerde splitsing van het Object kan hebben voor Vermeer (en overigens ook de huurders/gebruikers van het Object). Het Voornemen is in dit opzicht ondoordacht, onzorgvuldig en onevenredig. De splitsing leidt ertoe dat Vermeer geconfronteerd wordt met een scenario waarin zij, indien zij het Object zou willen vervreemden, gedwongen wordt het Object gesplitst te verkopen omdat zij als gevolg van het voorkeursrecht niet vrijelijk kan beschikken over het perceel waarop de parkeervoorzieningen zich bevinden ten gevolge waarvan zij het grote kantoorgebouw zonder parkeerplaatsen zou moeten aanbieden.

1.5 Een dergelijk scenario zou desastreus zijn voor Vermeer; de waarde van het kantoorgebouw wordt in belangrijke mate bepaald door de verhuurbaarheid ervan en een kantoorgebouw zonder parkeervoorzieningen is voor een huurder niet interessant. Een kantoorgebouw zonder parkeergelegenheid is daarmee bijkans 'waardeloos' omdat het niet

op een gangbare wijze kan worden geëxploiteerd. Geen partij zal daar een ook maar enigszins marktconforme prijs voor willen betalen. Zittende huurders zouden bovendien kunnen worden geconfronteerd met een illegale situatie omdat zij plotseling niet meer kunnen voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan.

1.6 Andersom geredeneerd betekent de splitsing van het Object dat Vermeer gedwongen zou worden om, bij een beoogde vervreemding, percelen aan de Gemeente aan te bieden die functioneel gezien primair voorzien in de parkeerplaatsen voor een kantoorgebouw dat niet onder het voorkeursrecht valt. De waarde van de parkeerplaatsen is niet een autonoom gegeven maar wordt voor een belangrijk deel bepaald door de functie die deze hebben ten behoeve van het kantoorgebouw. Indien de parkeerplaatsen worden ontkoppeld van het kantoorgebouw, is een reële, zuivere waardebepaling niet meer mogelijk.

1.7 Het door het Voornemen gecreëerde scenario waarin de parkeerplaatsen los van het grote kantoorgebouw dienen te worden vervreemd leidt aldus niet alleen tot een feitelijk onverkoopbaar kantoorgebouw, maar ook tot parkeervoorzieningen die grotendeels in het luchtledige terecht komen omdat hun functionele relatie met het kantoorgebouw wordt doorbroken. De marktwaarde van de parkeervoorzieningen wordt daarmee eveneens nadelig beïnvloed.

1.8 Vermeer is stellig van oordeel dat het Besluit niet conform het Voornemen bestendigd zou mogen worden door uw gemeenteraad. Wij verduidelijken dit hieronder.

2 STRIJD MET ALGEMENE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR

2.1 Een (voorlopig) voorkeursrecht leidt tot een wezenlijke beperking van de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar van gronden die worden aangewezen op grond van de Wvg, de eigenaar heeft het immers niet langer in zijn macht om een aangewezen perceel vrijelijk te vervreemden. Aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dient om deze reden serieus gewicht toe te komen in relatie tot de besluitvorming omtrent de vestiging van een voorkeursrecht.

2.2 Het Voornemen is, gezien de hierboven beschreven achtergrond en gevolgen, in verschillende opzichten voorbereid en genomen in strijd met de (in de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) gecodificeerde) algemene beginselen van het behoorlijk bestuur. De vestiging van het voorkeursrecht kan in het bijzonder niet in overeenstemming worden geacht met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

<u>Onzorgvuldige voorbereiding Voornemen</u>

2.3 Op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis over de relevante feiten en af te wegen belangen te vergaren.

2.4 Als het College de betrokken feiten en belangen zorgvuldig in kaart had gebracht, dan had het kunnen en moeten onderkennen dat de begrenzing van het (voorlopig) voorkeursrecht tot ongewenste en (mogelijk) onbedoelde gevolgen leidt. Er is klaarblijkelijk niet voorzien dat de aanwijzing van een gedeelte van het Object tot een onaanvaardbare doorkruising van een functioneel en feitelijk samenhangend geheel van percelen leidt. Het College lijkt zich in deze zin niet (voldoende) bewust te zijn geweest van de situatie op het Object.

2.5 Naast de praktische en commerciële implicaties van de splitsing van het Object wijst Vermeer erop dat het College er als specifieke juridische factor volledig aan voorbij is gegaan dat er parkeernormen van toepassing zijn in het gebied. In artikel 8.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehavenkade e.o.' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van parkeren (gekoppeld aan de minimale autoparkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid), terwijl in artikel 8.4 van de planregels nota bene de beperking is opgenomen dat de aanwezige parkeervoorzieningen uitsluitend mogen worden gebruikt door binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen. Het Voornemen werkt als het ware een toekomstige strijdigheid met het bestemmingsplan in de hand.

2.6 Het Voornemen is in strijd met artikel 3:2 Awb onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

Onevenredige gevolgen

2.7 Op grond van artikel 3:4, tweede lid, Awb mogen de voor een belanghebbende nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

2.8 De vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht op onder meer de Aangewezen Percelen is gerelateerd aan de beoogde toekomstige ontwikkeling van het gebied (deelgebied 6 in de Merwedekanaalzone) tot een gemengd woon-/werkgebied. Het College beoogt door middel van het voorkeursrecht grip te krijgen op een gedeelte van het deelgebied (i.e. de oostelijke helft van het gebied) om zo de herontwikkeling (op termijn) te kunnen bevorderen. Verkrijging van de Aangewezen Percelen is echter niet noodzakelijk om de herontwikkeling van deelgebied 6 naar een gemengde woon- en werklocatie te kunnen faciliteren. Het beoogde gemengde karakter laat immers ook ruimte voor werkfuncties en er is ook voorkeursrecht gevestigd op een heel aantal andere percelen binnen het deelgebied, die geschikt zouden kunnen zijn voor woningbouwontwikkeling. Het doel van een gemengd woon-/werkgebied kan derhalve ook worden bereikt zonder dat de Aangewezen Percelen daarbij worden betrokken.

2.9 Hiertegenover staat dat het Voornemen om diverse al genoemde redenen tot significante nadelige gevolgen voor Vermeer en de gebruikers van het Object zal leiden. Die nadelige gevolgen werken zowel door naar de Aangewezen Percelen als naar het niet-aangewezen gedeelte van het Object. De beoogde doelen die met het Voornemen worden nagestreefd

(waarvoor het besluit strikt genomen niet noodzakelijk is) staan niet in redelijke verhouding tot de nadelige gevolgen, waaronder met name de functionele onbruikbaarheid en financiële waardevermindering van zowel de Aangewezen Percelen als de niet-aangewezen delen van het Object.

2.10 Het Voornemen getuigt aldus niet van een evenredige belangenafweging zal, indien uw gemeenteraad positief beslist op het Voornemen, strijd opleveren met artikel 3:4, tweede lid, Awb.

Ondeugdelijke motivering

2.11 Tot slot dient een besluit op grond van artikel 3:46 Awb te berusten op een deugdelijke motivering. Voor zover het College bij de voorbereiding van het Voornemen al heeft nagedacht over de mogelijkheid dat het Voornemen leidt tot een splitsing van het Object met alle (praktische en financiële) gevolgen voor Vermeer van dien, dan komt dit ten onrechte niet terug in de motivering van het Voornemen. Het Voornemen is daarmee ondeugdelijk gemotiveerd.

3 AFRONDING

3.1 De conclusie is, kort samengevat, dat in het Voornemen ten onrechte volledig is voorbijgegaan aan de omstandigheid dat de percelen waaruit het Object bestaat een samenhangend geheel vormen dat door het Voornemen op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist. De bestendiging van het Besluit conform het Voornemen leidt tot een splitsing in de beschikkingsbevoegdheid ten aanzien van het Perceel en daarmee tot een onwerkbare situatie in het geval dat Vermeer het Object zou willen vervreemden.

3.2 De meest eenvoudige en overzichtelijke manier om aan de bezwaren en onevenredige nadelige gevolgen tegemoet te komen is door het Besluit niet te bestendigen. Op die manier wordt de splitsing van het Object ongedaan gemaakt en kan er door de eigenaar in functioneel verband over worden beschikt.

3.3 Indien uw gemeenteraad overweegt om het Besluit conform Voornemen te bestendigen, dan zullen de onevenredige gevolgen van de bestendiging in het definitieve aanwijzingsbesluit op een andere wijze moeten worden weggenomen. Daarbij zou in de eerste plaats kunnen worden gedacht aan de verzekering van het behoud van de functionele relatie tussen parkeerplaatsen en kantoorgebouw. Dat zou bijvoorbeeld kunnen via de vestiging van een zakelijk recht, kwalitatieve verplichting of (andere) contractuele verbintenis die onvoorwaardelijk zou moeten garanderen dat de parkeerplaatsen op korte en langere termijn beschikbaar blijven voor het grote kantoorgebouw op het niet-aangewezen deel van het Object.

3.4 Hierbij past overigens wel de kanttekening dat het garanderen van de beschikbaarheid van de parkeervoorzieningen op gespannen voet zou staan met de mogelijke herontwikkeling

van de Aangewezen Percelen ten behoeve van woningbouw. Het is de vraag of het voorkeursrecht op de Aangewezen Percelen dan nog wel het daarmee beoogde doel dient.

3.5 Een andere optie is dat de Gemeente zich er op voorhand aan committeert dat het bij aankoop van de Aangewezen Percelen ook het niet-Aangewezen deel van het Object van Vermeer zal kopen. Op grond van artikel 11 van de Wvg kan Vermeer eisen dat alle onroerende zaken die een samenhangend geheel vormen worden betrokken in de mogelijke vervreemding aan de Gemeente, ook als op een deel van die onroerende zaken geen (voorlopig) voorkeursrecht rust. Indien de Gemeente op dit moment al vastlegt dat het alle percelen die het Object vormen bij aanbieding door Vermeer (of een opvolgend eigenaar) als samenhangend geheel in de zin van artikel 11 Wvg zal beschouwen, geeft dat Vermeer de zekerheid dat zij het Object als geheel zal kunnen vervreemden tegen een marktconforme prijs.

3.6 Op een van de drie hiervoor genoemde wijzen (het niet bestendigen van de aanwijzing, juridische waarborg beschikbaarheid parkeerplaatsen en/of bevestiging dat de Gemeente bereid is het Object als samenhangend geheel te kopen) zou aan de onevenredige gevolgen van het Voornemen in de huidige vorm tegemoet kunnen worden gekomen. Bij gebreke daarvan zal een bestendiging van het Besluit getuigen van strijd met, in ieder geval, 3:4, tweede lid Awb.

4 CONCLUSIE

4.1 Gelet op de bovengenoemde gronden, verzoekt Vermeer uw gemeenteraad om het Besluit op basis van deze zienswijze niet conform het Voornemen te bestendigen althans op een van de hiervoor genoemde wijzen tegemoet te komen aan de bezwaren in de huidige vorm.

4.2 Vermeer is uiteraard graag bereid om met uw gemeenteraad in overleg te treden over de voorgestelde oplossingen.

Hoogachtend,
Loyens & Loeff N.V.

[redacted]

Bijlage 1

Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Vestiging voorkeursrecht op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

Beleidsveld	Grondzaken
Portefeuillehouder	Linda Voortman
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Mirte van der Vliet
Kenmerk	10160232
Vergaderdatum College	21 juni 2022
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone vast te stellen;

2. Op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn:
   a) zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/ kaart A 40.153;
   b) en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst met kenmerk 10160232, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster op 2 juni 2022;
   c) met de aantekening dat deze percelen in de afgelopen 2 jaar niet bij een besluit tot (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest;

   waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.

3. De betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en sub c van de Awb, en dus artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.

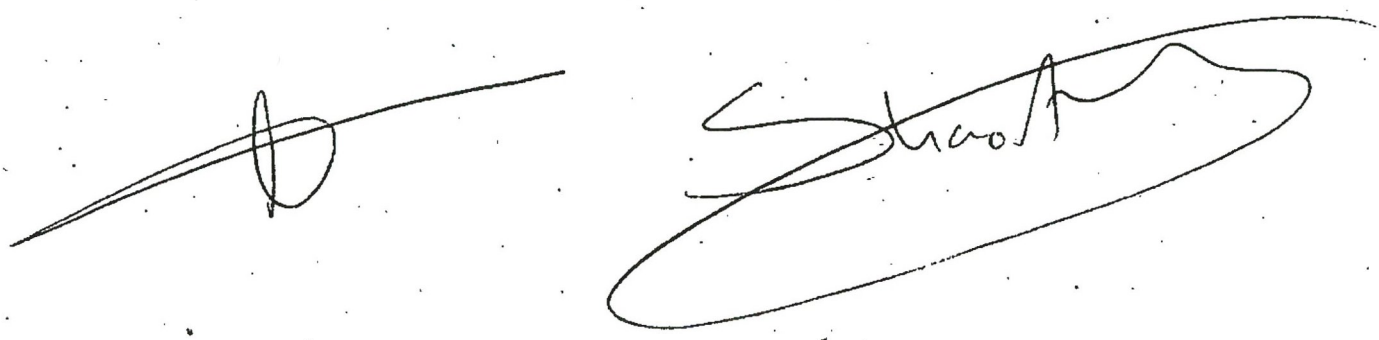
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, en het raadsvoorstel tot aanwijzing, met bijbehorende bijlagen. voor een ieder ter inzage te leggen van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022, en de reactietermijn in afwijking van artikel 10.2 van de Utrechtse Participatie -en inspraakverordening niet te verlengen vanwege de zomervakantieperiode.

5. De raad met de bijgevoegde raadsbrief te informeren over de werking van de Wvg en te verzoeken om uiterlijk binnen 3 maanden na het collegebesluit in de raadsvergadering een besluit te nemen over het raadsvoorstel;

6. De Hoofdgebiedseconoom Ruimte vanwege het spoedeisend karakter van dit dossier te mandateren tot het uitvoeren van eventueel kleine tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de besluitvorming door het college;

7. Op de bijlage 'Financiële haalbaarheid herontwikkeling Deelgebied 6 Merwedekanaalzone' tijdelijke geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om de reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo tot het moment dat de nog te openen grondexploitatie voor Deelgebied 6 wordt afgesloten, of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren.

Besluit: 21 JUNI 2022



LOYENS & LOEFF

Bijlage 2

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vestiging voorkeursrecht op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Mirte van der Vliet
Kenmerk	10160232
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn:
    a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.153;
    b. en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst met kenmerk 10160232, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster op 2 juni 2022;
    c. met de aantekening dat deze percelen zijn betrokken in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 21 juni 2022;

    waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.

2. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 te duiden dat het besluit op grond van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.

3. Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures.

4. Een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone van EUR 0,2 miljoen beschikbaar te stellen voor een Nota van Uitgangspunten, voorafgaand aan het opstellen van het omgevingsplan zoals door de raad gevraagd in amendement 21/A128, en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Intrapost BV
Kometenplein 37
5215MB 'S-HERTOGENBOSCH
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

3SMQXY8348395

Gemeente Utrecht
raad
Postbus 16200
3500CE UTRECHT

Recommandé

NL



3SMQXY8348395

P2202

Ingekomen ILC d.d.

02 AUG 2022