Bundel - Commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed van 1 september 2022

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 1 september 2022

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

Wethouder: Voortman, Beleidsterrein: Grondzaken
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Het college stelt aan de raad voor de gronden binnen het gebied dat is gelegen tussen de Beneluxlaan en de A12, Zeehaenkade en de Europalaan-Zuid (deelgebied 6 Merwedekanaalzone) voor een maximale duur van drie jaar aan te wijzen als gebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Dit betekent dat de eigenaren van deze gronden bij verkoop van hun perceel deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht creëert de mogelijkheden voor de gemeente de gronden aan te kopen.
Vooruitlopend op een besluit van de raad heeft het college de gronden voorlopig aangewezen. De eigenaren en zakelijk gerechtigden worden in de gelegenheid gesteld gedurende een periode van 6 weken na het colegebesluit hun zienswijzen kenbaar te maken. De raad wordt gevraagd binnen de wettelijke termijn van 3 maanden een besluit te nemen, omdat anders het besluit van het college van rechtswege vervalt.
Het college stelt verder voor een krediet van 0,2 miljoen Euro beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Nota van uitgangspunten en dit voorlopig te dekken van de post 'pre-grondexploitaties'. De Nota van Uitgangspunten wordt opgesteld ter voorbereiding van een omgevingsplan.

- Dossier 2786 voorblad
- Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht WvG deelgebied 6 Merwedekanaalzone.docx
- Bijlage 1 - Kadastrale tekening A40.153.pdf
- Bijlage 2 - Percelenlijst met kenmerk 10160232.docx
- Raadsbrief Toelichting raadsvoorstel Wvg deelgebied 6 MWKZ en uitnodiging technische sessie.docx
- Bijlage bij raadsbrief - Technische uitleg Wet voorkeursrecht gemeente.docx
- Model aangetekende brief Wvg Merwedezone DG6.docx
- Bijlage bij modelbrief Wvg Merwedezone DG6.docx
- Bekendmaking collegebesluit Wvg deelgebied 6 MWKZ.docx
- Zienswijzenbundel Wvg Deelgebied 6 Merwedekanaalzone.pdf
- Reactienota%20Wvg%20Deelgebied%206%20Merwedekanaalzone.docx%20(1).pdf

3.1 Raadsbrief nav RIB 25 augustus 2022 Wvg deelgebied 6 MWKZ

- Dossier 2891 voorblad
- Raadsbrief nav RIB 25 augustus 2022 Wvg deelgebied 6 MWKZ.docx.pdf
- Bezwaarbundel Wvg MWKZ Dg6_Zwartgemaakt.pdf

Commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

Dossiernummer	2786
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	1 september 2022
Agendapunt	3
Titel	Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone
ID	2972
Behandelend ambtenaar	Vliet, Mirte van der
Telefoon	06-41432007
E-mail	mirte@kickstad.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Voortman
Beleidsveld	Grondzaken
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed	30 juni 2022
Raadsinformatiebijeenkomst	25 augustus 2022
Commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed	**1 september 2022**

Voorgesteld besluit

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

GEMEENTE UTRECHT
SECTIE R

GEMEENTE CATHARINE
SECTIE D

GEMEENTE UTRECHT
SECTIE P

771 (1)
1249 (4)
1247 (2)
1248 (3)
664 (5)
1104 (7)
666 (6)
749 (9)
667 (10)
748 (8)
669 (11)
670 (12)
736 (13)
769 (14)
770 (15)
815 (17)
486 (16)
817 (18)
818 (19)

Kaart behorende bij het besluit van Burgemeesters en Wethouders van de Gemeente Utrecht d.d. 21 juni 2022, inzake de voorlopige aanwijzing (artikel 6 Wvg) van gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Aangewezen percelen

1 Grondplannummer

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

GEWIJZIGD	
13-06-2022 TM	
14-06-2022 TM	
15-06-2022 TM	

Gemeente Utrecht

OVERZICHTSTEKENING

Overzicht aangewezen percelen te Merwedekanaalzone deelgebied 6

Ruimtelijke informatievoorziening		Formaat: A3	TEKENINGNUMMER
Get.: meule008	Datum: 03-06-2022	Schaal: 1:2500	A 40.153
$$pentabel$$			

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 behorende voorzieningen	Erfpacht	Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V.	Arkerpoort 2	3861 PS	Nijkerk (Gld)
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

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Mirte van der Vliet	**Datum**	21 juni 2022
Doorkiesnummer	06-41432007	**Kenmerk**	10160232
E-mail	Mirte.vandervliet@utrecht.nl	**Onderwerp**	Toelichting raadsvoorstel Wvg deelgebied 6 Merwedekanaalzone en uitnodiging technische sessie
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Op 15 juli 2021 heeft u het conserverende bestemmingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. vastgesteld, vooruitlopend op de gewenste transformatie van dit gebied. Vervolgens heeft u 7 oktober 2021 de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) vastgesteld, waarin de kaders zijn geschetst voor de transformatie van onder andere Deelgebied 6. Nu heeft u het raadsvoorstel over de vestiging van een voorkeursrecht in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone ontvangen. Hiermee wordt een volgende stap gezet in de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone.

Het is lang geleden dat de gemeente Utrecht een voorkeursrecht heeft gevestigd. De laatste keer dat dit werd voorgesteld was in 2013 ten behoeve van de ontwikkeling van Rotsoord. In het coalitieakkoord is de intentie uitgesproken weer meer actief grondbeleid toe te passen daar waar het toegevoegde waarde heeft om een grotere regierol te pakken als gemeente.

Meer regie in en duidelijkheid over Deelgebied 6
Voor de oostkant van Deelgebied 6 zien we de toegevoegde waarde van het hebben van meer regie. In dit deel bevindt zich bedrijvigheid waar transformatie naar een gemengde stadswijk maximaal bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. De Omgevingsvisie kent hoge ambities. Door meer regie te voeren, kunnen we zelf beter bijdragen aan het behalen van deze ambities. De gemeente heeft momenteel beperkt ontwikkelpositie in het gebied.

Met het vestigen van een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) laten we zien dat we als gemeente graag willen dat Deelgebied 6 tot ontwikkeling komt, en dat we ook bereid zijn daarin een serieuze bijdrage te leveren. We geven de belanghebbenden in Deelgebied 6 duidelijkheid over de intenties van de gemeente: (in drie jaar tijd) komen tot een omgevingsplan waarmee de transformatie van de oostkant van Deelgebied 6 planologisch is geborgd.

Toelichting op werking en proces Wvg
Na vestiging van een voorkeursrecht moet een particuliere partij die onroerend goed wil verkopen, deze eerst te koop aanbieden aan de gemeente. De gemeente mag het vastgoed aankopen tegen een marktconforme prijs. Echter, de eigenaar is niet verplicht, dan wel kan verplicht worden, zijn onroerend goed aan de gemeente te koop aan te bieden. Het voorkeursrecht is daarmee een passief instrument, verwerving kan uitsluitend plaatsvinden indien een eigenaar het initiatief tot verkoop neemt of bereid is te verkopen.

Bij het vestigen van een voorkeursrecht gelden strikte doorlooptermijnen. Indien deze termijnen niet worden behaald, vervalt het voorkeursrecht en kan deze voor een periode van 2 jaar niet opnieuw gevestigd worden op de betreffende percelen. De volgende doorlooptijden dienen in acht genomen te worden:

1. Start met collegebesluit voor het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht van maximaal 3 maanden, dan;
2. Binnen drie maanden een raadsbesluit om het voorlopige voorkeursrecht om te zetten naar een voorkeursrecht dat 3 jaar geldig is, dan;
3. Binnen 3 jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan vaststellen, waarna;
4. Het voorkeursrecht 10 jaar (2 x 5 jaar) geldig is.

In de achterliggende notitie in de bijlage wordt dieper ingegaan op de beschreven stappen.

Planning en termijnen Wvg Deelgebied 6 Merwedekanaalzone
Wij hebben op 21 juni een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen in het oostelijke deel van Deelgebied 6. Wettelijk gezien dient de raad het voorkeursrecht binnen drie maanden opnieuw te vestigen om het drie jaar lang te behouden. Wij willen u daarom vragen om uiterlijk binnen 3 maanden na het collegebesluit in de raadsvergadering een besluit te nemen over het raadsvoorstel.

Communicatie en inspraak
De 6 wekelijkse periode voor het indienen van zienswijzen op het besluit om een voorkeursrecht te vestigen 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. Streven is om u eind augustus te informeren over de binnengekomen zienswijzen en de reactie van het college hierop.

Uitnodiging
Indien gewenst kunnen wij u een technische toelichting over de Wvg voor Deelgebied 6 Merwedekanaalzone geven. In overleg met de raadsadviseur hebben wij hier vooralsnog dinsdagavond 28 juni voor gereserveerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Technische toelichting instrument Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Onderwerp	Technische toelichting werking Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
Beleidsveld	Grondbeleid
Datum	21 juni 2022
Contactpersoon	Jiri van den Berg

Bijlage(n)	
Geen	

Aanleiding

Na de presentatie van het nieuwe coalitieakkoord 1 juni jl., is duidelijk geworden dat ons college voornemens is het grondbeleid instrumentarium actiever te gaan inzetten. Eén van die instrumenten is het actief inzetten (en vestigen) van een Wvg Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg). Deze notitie geeft inzicht in de technische kaders en spelregels bij de inzet van het instrument Wvg.

Wet voorkeursrecht Gemeenten (Wvg)

Bij een actief grondbeleid zijn de mogelijkheden voor het voeren van regie op de ruimtelijke ontwikkelingen optimaal. De gemeente verwerft en ontwikkelt in dat geval de grond zelf. Hieraan zijn echter ook meer (financiële) risico's verbonden dan aan het voeren van een faciliterend grondbeleid, waarbij de invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond niet loopt via het grondeigendom, maar via het bestemmingsplan, de anterieure exploitatieovereenkomst of een exploitatieplan. Bovendien is het lang niet altijd mogelijk om een actief grondbeleid te voeren. Op het moment dat de eigenaar van de grond in staat en bereid is om de gewenste ontwikkeling zelf te realiseren heeft deze eigenaar daartoe het recht. Dit wordt ook het zelfrealisatierecht genoemd.

Welke instrumenten ingezet kunnen worden voor actief grondbeleid is reeds inzichtelijk gemaakt en aan de raad op 6 april de notitie "Toelichting Instrumentarium Grondbeleid" toegestuurd. Deze notitie is op het internet en iBabs terug te vinden.

Deze notitie richt zich specifiek op de werking en uitvoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De essentie van het succesvol vestigen van een Wvg is dat het als een soort "overval" overkomt bij de bestaande eigenaren en mogelijke speculanten / marktpartijen. Het is daarom belangrijk in het

voortraject om te komen tot een (college)besluit van (voorlopig) vestigen van een Wvg terughoudend en zorgvuldig hierover te communiceren.

Kaders inzet Wvg instrument

Met de Wvg kunnen gemeenten voor zichzelf een voorkeurspositie creëren bij grondverkopen. Bij vestiging van dit voorkeursrecht moet een particuliere partij die onroerend goed wil verkopen, deze eerst te koop aanbieden bij de gemeente. De gemeente mag het vastgoed aankopen, wel voor een marktconforme prijs. Echter, de eigenaar is niet verplicht, dan wel kan verplicht worden, zijn onroerend goed aan de gemeente te koop aan te bieden. Het voorkeursrecht is daarmee een passief instrument, verwerving kan uitsluitend plaatsvinden indien een eigenaar het initiatief tot verkoop neemt of bereid is te verkopen.

Voor het vestigen van een Wvg kunnen enkel gronden worden aangewezen die volgens het ruimtelijk plan (omgevingsvisie of toekomstig bestemmingsplan/omgevingsplan) een niet-agrarische bestemming hebben. Ook kan het alleen als het gebruik van de grond afwijkt van de toegedachte bestemming (bijvoorbeeld als de gemeente een agrarisch gebied wil ontwikkelen naar een woningbouwgebied).

Aan de vestiging van dit voorkeursrecht zijn termijnen en voorwaarden verbonden:

- Start met collegebesluit, dan
- 3 maanden onder voorbehoud van raadsbesluit, dan
- 3 jaar onder voorbehoud van vaststellen omgevingsplan/omgevingsvisie, dan
- Geldig 5 jaar
- Eventueel eenmalige verlenging met 5 jaar.

Ons college heeft 21 juni tot een (voorlopige) aanwijzing besloten. Nu doen wij een voorstel aan de raad om over te gaan tot bekrachtiging van de voorlopige aanwijzing.

Het voorkeursrecht trad in werking na een aangetekend schrijven aan betrokken eigenaren in het gebied, inschrijving bij het kadaster en publicatie van de inhoud van het collegebesluit via Overheid.nl. Het collegebesluit is gedurende een week niet openbaar gemaakt. In de week van besluitvorming college zijn de eigenaren geïnformeerd (zodat zij het nieuws niet uit de media vernemen). Na het collegebesluit is er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Dit zijn voornamelijk zienswijzen over het correct inzetten van het instrument Wvg. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken.

De ingediende zienswijzen worden in behandeling genomen en tezamen met het raadsvoorstel geagendeerd bij de raad. In het collegebesluit moet de gemeente kunnen aantonen of het voldoet aan de randvoorwaarden voor het vestigen van een Wvg. Denk hierbij aan het regelen van financiële middelen voor de verwerving van het onroerend goed, alsmede het inzichtelijk maken van de nog te nemen planologische besluiten (omgevingsvisie, bestemmings- c.q. omgevingsplan). Project-specifieke risico’s die de planologische en juridische voorwaarden voor het vestigen van een Wvg belemmeren dienen op voorhand inzichtelijk te worden gemaakt. Voorziet de gemeente onvoldoende in deze voorwaarden, dan loopt zij het risico dat het Wvg instrument niet effectief kan worden ingezet.

Na vaststelling door de raad, wat dient te geschieden binnen 3 maanden na de voorlopige aanwijzing door middel van een collegebesluit, volgt weer eenzelfde procedure bij inwerkingtreding (aangetekend schrijven aan betrokken eigenaren in het gebied, inschrijving bij het kadaster en publicatie van de inhoud van het raadsbesluit in de Staatscourant).

Vervolgens moet binnen een wettelijk voorgeschreven termijn van 3 jaar, een gewijzigd bestemmingsplan of een structuurvisie worden vastgesteld (binnenkort: wijziging omgevingsplan, dan wel omgevingsvisie). Lukt dat niet, dan vervalt het voorkeursrecht en mag de gemeente voor een periode van 2 jaar geen Wvg meer vestigen op het desbetreffende perceel. Dit betreft het zogenoemde herhaal-/repeteerverbod.

Zodra het voorkeursrecht formeel is gevestigd heeft de aanwijzing (tenzij het bestemmingsplan op relevante punten verandert) gelding tot 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een mogelijkheid tot eenmalige verlenging van nogmaals 5 jaar.

De gemeente is niet verplicht de grond aan te kopen wanneer deze wordt aangeboden. De gemeente dient, wanneer niet wordt aangekocht, schriftelijk vrijstelling van het voorkeursrecht te verlenen. Deze schriftelijke vrijstelling is een noodzakelijk document bij notarieel transport. Het voorkeursrecht blijft echter van kracht op de onroerende zaak en is niet gebonden aan de eigenaar.

Wordt de grond wel te koop aangeboden aan de gemeente, dan dient zij binnen een termijn van 8 weken te beslissen of zij overgaat tot aankoop. Verstrijkt die termijn óf laat de gemeente weten de grond niet te willen kopen, dan mag de grondeigenaar het perceel gedurende 3 jaar vrij verkopen.

Inzet van het instrument Wvg is daarmee dus interessant en mogelijk op het moment dat, op relatief korte termijn, een omgevingsplan kan worden vastgesteld met een gewijzigde bestemming. Om een omgevingsplan vast te kunnen stellen moet dit economisch uitvoerbaar zijn. Dat betekent dat er financiële dekking voor een onrendabele ontwikkeling beschikbaar moet zijn. In veel gevallen zal er voor de dekking voor het onrendabele deel een (Rijks-)subsidie noodzakelijk zijn. Inzet van het instrument Wvg voor deze gebieden is te overwegen als er zicht is op het kunnen dekken van de benodigde investeringen verbonden aan de beoogde gebiedsontwikkeling.

Eerdere gevestigde Wvg's in Utrecht

Er heeft binnen de gemeente Utrecht 1 aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht Gemeenten plaatsgevonden op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), te weten in Rotsoord in 2009. Het College vestigde toentertijd een Wvg, die echter niet door de gemeenteraad werd bekrachtigd.

Financiële & risico paragraaf

Financieel dient de gemeente een dekkingsvoorstel te doen zodra zij een Wvg wil vestigen in een gebied. Dit voorstel heeft betrekking op de (toekomstige) verwerving, dan wel een dekkingsvoorstel opmaken dat aansluit op de ontwikkeling die de gemeente actief op zich gaat nemen. Door de vestiging van een Wvg maakt de gemeente zich op voor het voeren van actief grondbeleid. Gekoppeld aan de regelgeving voor het vestigen van een Wvg, moet een bestemmingsplan worden

vastgesteld. In dit bestemmingsplan moet de gemeente in de financiële paragraaf aantonen dat de gewenste ontwikkeling financieel haalbaar is, dan wel dekking is geregeld voor verwachte verliezen.

De gemeente heeft in dit voorstadium mogelijkheden om over te gaan tot strategische aankopen (aankopen die plaatsvinden vooruitlopend op elke vorm van planvorming, er is nog geen ruimtelijk kader waarbinnen de verwerving plaatsvindt en objecten worden verworven op basis van vrijwilligheid en op basis van de huidige bestemming) of tot anticiperende verwervingen (waarbij al wel sprake is van planvorming, maar nog geen grondexploitatie is vastgesteld, wat voor Deelgebied 6 Merwedekanaalzone aan de orde is). Afhankelijk van enkele voorwaarden kan de gemeente in theorie overgaan tot beide type verwervingen (strategisch, dan wel anticiperend), mits de gekwantificeerde risico's als gevolg van deze verwervingen kleiner zijn dan de hoogte van beide risicoreserves van deze verwervingen. Die zijn voor beide reserves vastgesteld op €3,- miljoen. Op projectniveau dient een financiële verdiepingsslag te worden gemaakt om daarover inzicht te krijgen.

Vaststaat dat zodra actief gebruik wordt gemaakt van het instrument Wvg, extra financiële armslag georganiseerd dient te worden, gericht op het afdekken van investeringen van (nieuwe) projectbegrotingen.

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

Gemeente Utrecht

AANGETEKEND
Voorletters volledige achternaam
Adres
Postcode PLAATS

Behandeld door	Mirte van der Vliet	**Datum**	22 juni 2022
Doorkiesnummer	0641432007	**Ons kenmerk**	10160232
E-mail	mirte.vandervliet@utrecht.nl	**Onderwerp**	Wet voorkeursrecht gemeenten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	Flyer: De Wet voorkeursrecht gemeenten Voorstel en besluit van burgemeester en wethouders Lijst en kaart van aangewezen percelen Ontwerp raadsstukken		
Uw kenmerk		**Verzonden**	22 juni 2022
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat de gemeente een (voorlopig) voorkeursrecht heeft gevestigd op uw perceel. Dat betekent dat u, als u uw perceel zou willen verkopen, uw perceel eerst te koop aan moet bieden aan de gemeente. Als de gemeente uw perceel niet aankoopt, mag u het perceel aan andere partijen aanbieden.

De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd om meer regie te kunnen voeren op de herontwikkeling van Deelgebied 6, conform de ambities in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2). Door vestiging van het voorkeursrecht vergroot de gemeente de kans om eigenaar te worden van gronden in Deelgebied 6.

In deze brief en de bijbehorende flyer leggen we uit hoe het voorkeursrecht werkt, en wat u kunt doen als u het niet eens bent met het besluit.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 juni 2022 percelen aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De percelen hebben thans de bestemmingen Bedrijventerrein, Kantoor en Verkeer – Verblijfsgebied. De aanwijzing vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit hebben wij gedaan omdat de mogelijkheid bestaat deze gronden in de toekomst te transformeren naar een gebied waar een woonfunctie de overhand zal hebben met de daarbij behorende voorzieningen en/of een andere niet agrarische bestemming

Waarom voorkeursrecht?

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone Deel 2 vastgesteld. In Deelgebied 6 liggen de ontwikkelkansen met name in het oostelijk deel van het gebied tussen de Eendrachtslaan en het Merwedekanaal. Langs het kanaal bevindt zich bedrijvigheid dat niet goed past bij de kaders en ambities uit de Omgevingsvisie Deel 2. In de toekomst moet dit oostelijke deel verkleuren naar een gebied waar de woonfunctie de overhand heeft. Door het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen welke vallen binnen dit plangebied, wil de gemeente het belang van haar regierol bij de realisatie van de wenselijk geachte ontwikkeling onderstrepen.

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft u een RECHT van het perceel kadastraal bekend als de gemeente NAAM GEMEENTE, sectie SECTIE, nummer NUMMER, met een van GROOTTE m².

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u uw perceel bij verkoop eerst aan de gemeente aan moet bieden, voordat u het perceel aan andere partijen kunt aanbieden. 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 bijgevoegde zakelijke beschrijving en (concept)besluitstukken, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 22 juni 2022 verscheen de publicatie waarin de vestiging van het voorkeursrecht bekend is gemaakt in het Gemeenteblad. Het besluit van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022 treedt een dag na deze publicatie in werking, dus op 23 juni 2022. Naast publicatie in het Gemeenteblad en bekendmaking door middel van deze kennisgevingbrief vindt nog publicatie plaats op de website van de gemeente.

Duur van de aanwijzing en verlening van de aanwijzing

Het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie maanden. De gemeenteraad dient derhalve binnen drie maanden (opnieuw) tot aanwijzing te besluiten. Burgemeester en wethouders hebben daarom aan de gemeenteraad voorgesteld om in de raadsvergadering van 15 september de percelen (opnieuw) aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24, en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Dat voorkeursrecht zal dan gelden voor de duur van maximaal drie jaar. Binnen die periode zal voor het betreffende plangebied een nieuw omgevingsplan moeten worden opgesteld. Over de inhoud daarvan wordt te zijner tijd via de gebruikelijke publicatie kanalen gecommuniceerd. Indien binnen de genoemde termijn van drie maanden geen verlenging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.

Rechtsbescherming

Op het besluit van burgemeester en wethouders om de percelen gelegen Merwedekanaalzone te Utrecht aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht rust, is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing.

Bent u het niet eens met dit besluit?

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. 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 dit besluit 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 definitief besluit inzake het voorkeursrecht heeft genomen, 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 tot voorlopige aanwijzing, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, op grond van artikel 6 lid 3 van de Wvg aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) aanwijzing. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken.

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.

Inzage in de stukken

Het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2022 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 aanwijzing opgenomen percelen of perceelsgedeelten, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar en/of beperkt gerechtigde, en overige relevante gegevens, met ingang van 23 juni 2022 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage bij het gemeentelijk 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). Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. 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.

Wettelijke vereisten

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de gronden afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moeten burgemeester en wethouders de aanwijzing van de percelen doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u burgemeester en wethouders verzoeken de aanwijzing 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 grond(en) 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. In de bijlage kunt u nalezen hoe u dat precies moet doen.

Datum **22 juni 2022**
Ons kenmerk 10160232

Informatie

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met Mirte van der Vliet van de Afdeling Ruimte. Het telefoonnummer is 0641432007 of per e-mail via mirte.vandervliet@utrecht.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Utrecht,

namens dezen,

Ä.H.R. van Beest

Hoofdgebiedseconoom Ontwikkelorganisatie Ruimte

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

De Wet voorkeursrecht gemeenten

Informatie voor de eigenaar van gronden die zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten

DATUM

De Wet voorkeursrecht gemeenten
Informatie voor de eigenaar van gronden die zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht
Project:	De Wet voorkeursrecht gemeenten
Datum:	21 juni 2022

Inhoud

Inhoud **3**

1. Inleiding **4**

2. De Wet voorkeursrecht gemeenten **5**

2.1 Wat is een aanwijzingsbesluit? 5

2.2 Waarom neemt de gemeente een aanwijzingsbesluit? 5

2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een aanwijzingsbesluit te nemen? 5

2.4 Welke mogelijkheden hebben het college en de gemeenteraad en hoe lang duurt een aanwijzing? 6

2.5 Overzicht verschillende aanwijzingsbesluiten 6

2.6 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit? 7

2.7 Welke uitzonderingsgronden zijn er? 7

2.8 Wat als ik mijn grond aan een derde verkoop, zonder het eerst aan de gemeente aan te bieden? 8

2.9 Als ik het niet eens ben met het besluit, wat kan ik daar tegen doen? 8

3. Het verkoopproces **9**

3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod? 9

3.2 Wat gebeurt er als de gemeente dit termijn overschrijdt? 9

3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat? 9

3.4 Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod? 9

3.5 Wat gebeurt er als de onderhandelingen volgens u traag verlopen? 11

3.6 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken? 11

3.7 Hoe verloopt een procedure bij de rechtbank? 11

3.8 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter? 11

3.9 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien? 11

3.10 Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit? 11

1. Inleiding

U heeft een brief van de gemeente gehad. De brief informeert u over het genomen aanwijzingsbesluit, waarmee de gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) vestigt op een of meerdere percelen grond, die in uw eigendom zijn. Dat besluit van de gemeente tot aanwijzing van uw perceel heeft gevolgen voor u als eigenaar van die gronden. In deze flyer zal in het kort worden uitgelegd wat het voorkeursrecht inhoudt en wat de gevolgen voor u zijn.

2. De Wet voorkeursrecht gemeenten

2.1 Wat is een aanwijzingsbesluit?

Het aanwijzingsbesluit is een besluit van de gemeente waarbij wordt aangegeven op welke gronden het voorkeursrecht gevestigd is. Vanaf het moment waarop het voorkeursrecht voor een perceel geldt, houdt dat voor de eigenaar van het perceel een zogenaamd 'vervreemdingsverbod' in. Dat wil zeggen dat als de eigenaar de grond wil verkopen, die eigenaar verplicht is om de grond (en eventuele opstallen) eerst aan te bieden aan de gemeente. Het aanwijzingsbesluit verplicht dus niet tot verkoop.

2.2 Waarom neemt de gemeente een aanwijzingsbesluit?

De gemeente heeft de zorg voor voldoende huisvesting voor haar inwoners, een goede en veilige verkeersafwikkeling, de zorg voor industrieterreinen en winkelgebieden in de centra van haar kernen. In zijn algemeenheid gezegd: De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en het zorg dragen voor de kwaliteit van de gehele woon-, werk- en leefomgeving.

Als de gemeente een nieuwe locatie aanwijst als bouwlocatie dan gebeurt het vaak dat een dergelijke locatie onderwerp van speculatie wordt. Op zich is dit begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle gronden in handen komen van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van projecten.

Heel vaak staat het doel van een ontwikkelaar op gespannen voet met de taken van de gemeente, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. Denk hierbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woon-, werk- en leefomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. De aanwijzing is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. De aanwijzing heeft als doel om er zorg voor te dragen de gemeente meer zeggenschap krijgt bij de invulling van de plannen en dat speculatie wordt tegengegaan. Deze speculatie zorgt er namelijk ook voor dat de ontwikkeling duur wordt. Soms zelfs zo duur dat een ontwikkeling niet kan doorgaan omdat er zodanig veel geld is betaald dat een ontwikkeling niet kan doorgaan zonder dat de maatschappij er voor moet opdraaien. Dat kan dus ook betekenen dat er niet genoeg woningen gebouwd kunnen worden.

2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een aanwijzingsbesluit te nemen?

De Wvg geeft aan twee organen binnen de gemeente de bevoegdheid om een besluit te nemen. Dat zijn:

- Het college van burgemeester en wethouders;
- De gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders mag alleen een zogeheten voorlopig aanwijzingsbesluit nemen. Dit houdt in dat zij een voorlopig voorkeursrecht kunnen vestigen. Het voorlopige karakter van de aanwijzing is dat deze vooruitloopt op een aanwijzing door de gemeenteraad.

Een voorlopig voorkeursrecht wordt gevestigd voor een termijn van maximaal drie maanden. Dit wordt gerekend vanaf de datum waarop het voorlopige aanwijzingsbesluit wordt genomen. Als de gemeenteraad binnen die drie maanden een voorkeursrecht vestigt, vervalt het voorlopige voorkeursrecht en treedt het voorkeursrecht dat door de raad is gevestigd in werking. Er verandert dan niets voor de eigenaar. Hij is nog steeds verplicht bij verkoop de gronden eerst aan te bieden aan de gemeente. Neemt de raad het voorlopige besluit van het college

niet over dan vervalt na drie maanden de verplichting voor de eigenaar om bij verkoop de gronden eerst aan de gemeente ter koop aan te bieden.

Gemeenteraad
De hoofdregel is dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om een aanwijzingsbesluit te nemen. De gemeenteraad kan in verschillende stadia van een ontwikkeling van een gebied een aanwijzingsbesluit nemen. Hieronder worden deze verschillende stadia toegelicht.

2.4 Welke mogelijkheden hebben het college en de gemeenteraad en hoe lang duurt een aanwijzing?

Er bestaan verschillende termijnen voor het voorkeursrecht. Dit is afhankelijk van het soort aanwijzing dat uw perceel van de gemeente heeft gekregen, en door wie het besluit is genomen.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders
Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen op grond van artikel 6 Wvg. Dit kan wanneer er bij het besluit van aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toebedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Dit besluit vervalt van rechtswege indien niet binnen 3 maanden na het besluit van burgemeester een opvolgend besluit is genomen door de gemeenteraad.

Gemeenteraad
De gemeenteraad kan binnen bovenvermelde 3 maanden het besluit van burgemeester en wethouders bekrachtigen door het nemen van een nieuw besluit op grond van artikel 5 Wvg. Het gaat dan om een besluit van de gemeenteraad waarin zij gronden aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie. Hierbij is aan de gronden een niet-agrarische bestemming toegedacht en wijkt het gebruik af van die bestemming. Dit besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

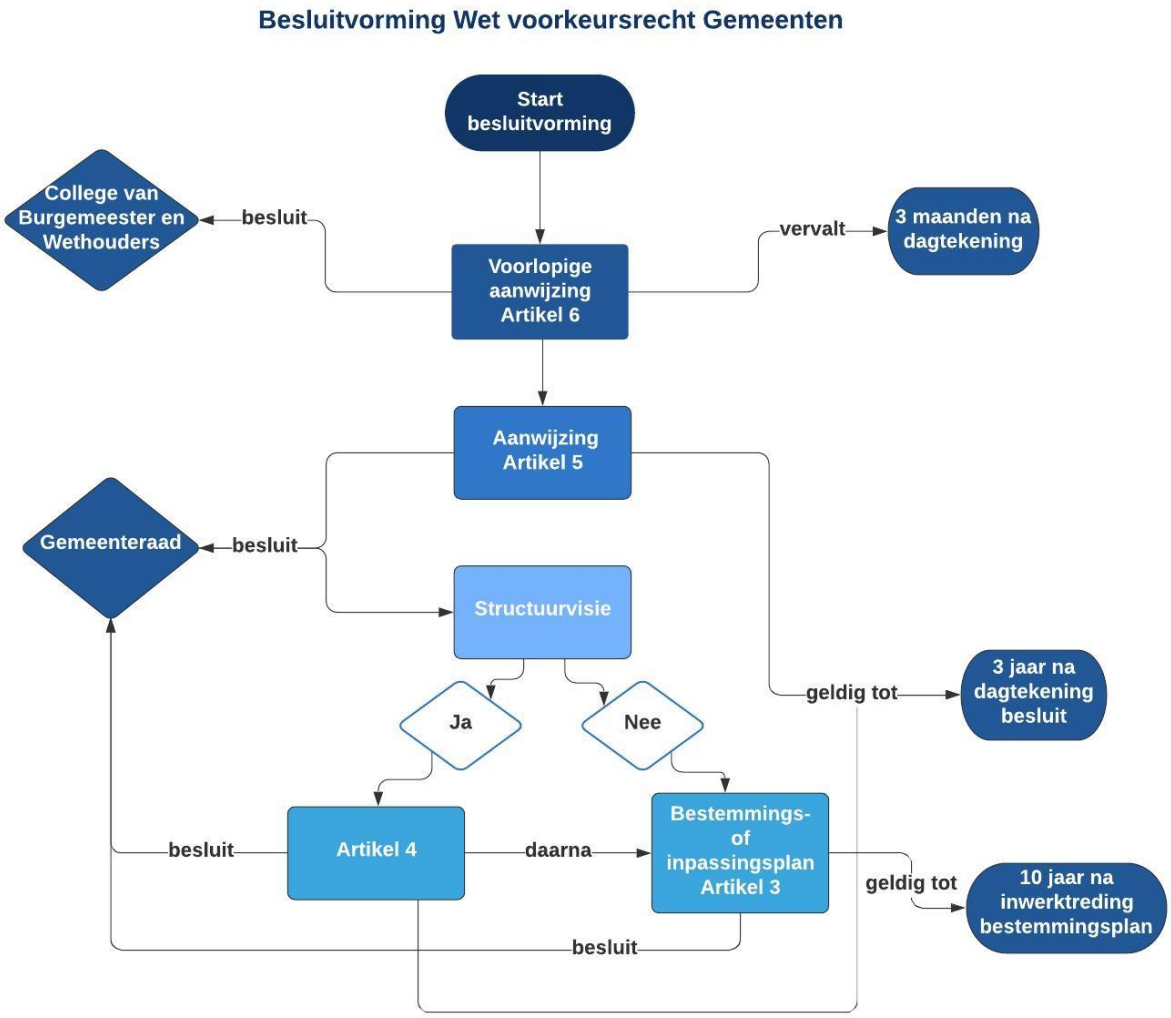
Indien de gemeenteraad binnen deze periode van 3 jaar een structuurvisie vaststelt, wordt de aanwijzing van de gronden op grond van artikel 4 Wvg verlengd met een periode van wederom drie jaar. Dit besluit vervalt ook van rechtswege als er binnen drie jaar geen bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Indien de gemeenteraad binnen de hiervoor genoemde drie jaar een bestemmingsplan vaststelt dan wordt de aanwijzing op grond van artikel 3 Wvg verlengd met een periode van 10 jaar. Na deze datum is geen verlening van de aanwijzing meer mogelijk.

De aanwijzing op basis van een structuurvisie is niet noodzakelijk. De gemeenteraad kan ook besluiten om direct tot vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan.

2.5 Overzicht verschillende aanwijzingsbesluiten

In de onderstaande figuur zijn alle mogelijke besluiten opgenomen.



2.6 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit?

Het besluit heeft als gevolg dat u verplicht bent om bij verkoop het perceel eerst aan te bieden bij de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat.

2.7 Welke uitzonderingsgronden zijn er?

Er zijn ook uitzonderingsgronden, waardoor je de grond niet verplicht hoeft aan te bieden aan de gemeente. Deze uitzonderingsgronden zijn:

- verkoop aan familie (een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind);
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking (ook wel testament);

- vervreemding aan een gemeente, waterschap, provincie, de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst met een bepaalbare prijs die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt;
- de burgemeester en wethouders kunnen besluiten ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht als daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen zijn bij u. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij wel beperkingen opleggen.

2.8 Wat als ik mijn grond aan een derde verkoop, zonder het eerst aan de gemeente aan te bieden?

De overdracht (de levering) aan een ander dan de gemeente zal door de notaris geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust. Als dit wel het geval is, dan moet worden verklaard dat de verkoop niet in strijd is met de Wvg. Als een dergelijke verklaring uitblijft, kan de grond niet aan een derde verkocht worden. Dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

2.9 Als ik het niet eens ben met het besluit, wat kan ik daar tegen doen?

Tegen zowel het besluit van het college en de gemeenteraad kunt u bezwaar en beroep aantekenen. Als bezwaar of beroep aanhangig is tegen het voorlopig voorkeursrecht, wordt dat bezwaar of beroep aangemerkt als bezwaar of beroep tegen het aanwijzingsbesluit van de raad. U hoeft niet tweemaal bezwaar of beroep aan te tekenen.

3. Het verkoopproces

Als u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk opgave doen middels een aangetekende brief, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de grond deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de grond als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Brengt u na de afwijzing alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen de aangewezen grond als eerste te verwerven. U zult dan dus opnieuw aangetekend een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders moeten doen. Dit betreft alleen percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is, andere percelen kunt u zonder meer verkopen.

3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod?

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen tegen nader overeen te komen voorwaarden.

3.2 Wat gebeurt er als de gemeente dit termijn overschrijdt?

Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen verkopen.

3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat?

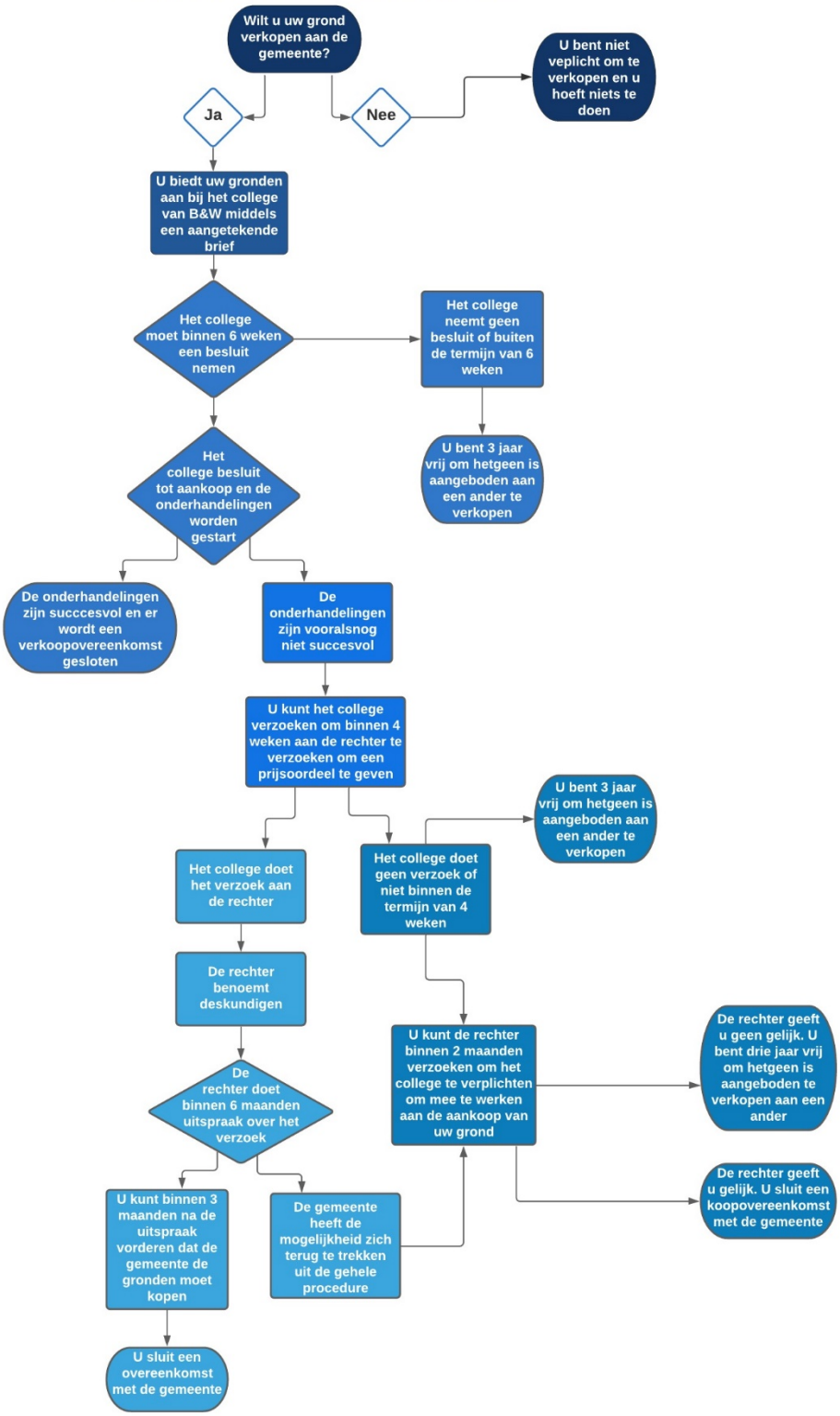
Als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw onroerend goed aan anderen verkopen.

3.4 Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod?

Als de gemeente op het aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met onderhandelen.

In onderstaand schema is opgenomen hoe het proces er in grote lijnen uitziet als u besluit om de gronden aan de gemeente aan te bieden.

Verkoopproces Wet voorkeursrecht Gemeenten



3.5 Wat gebeurt er als de onderhandelingen volgens u traag verlopen?

Als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen of als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om de rechter een oordeel te laten geven. Dit kan bijvoorbeeld ook wanneer de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen. De rechter kan hierbij helpen via een prijsvaststellingsprocedure. De burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. Van dit verzoek krijgt u een afschrift.

3.6 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken?

Dienen burgemeester en wethouders geen of niet tijdig een verzoek bij de rechter in, dan krijgt u gedurende drie jaar de vrijheid om de grond aan anderen te verkopen. Tenzij u er op staat dat de gemeente de grond afneemt. Meer informatie hierover leest u bij de vraag, ‘Kan ik de gemeente dwingen om de grond af te nemen na een positief beginselbesluit?’.

3.7 Hoe verloopt een procedure bij de rechtbank?

Voor de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd één of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de reële marktprijs. Dit betekent dat de prijs hetzelfde is als bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper tot stand zou komen. De deskundigen onderzoeken de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak.

De rechter neemt dan op basis van deze informatie een beslissing over de prijs. De rechtbank moet in beginsel binnen 6 maanden na het verzoek bij beschikking uitspraak doen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente, de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

3.8 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter?

De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan overdracht van de onroerende zaak mee te werken. U bent na de rechterlijke uitspraak niet verplicht om uw grond over te dragen. Doet u echter binnen drie maanden geen beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de medewerkingsplicht van de gemeente.

3.9 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien?

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan heeft u gedurende drie jaar de vrijheid om uw onroerend goed aan anderen te verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kosten van de procedure voor de rechtbank.

3.10 Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit?

Indien u de onroerende zaak heeft aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt of het verzoek om een prijsvaststellingsprocedure niet tijdig indient, kunt u in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de

onroerende zaak afneemt wegens ‘bijzondere persoonlijke omstandigheden’ van u. Dit verzoek kunt u alleen indienen binnen 2 maanden na de momenten als hierboven beschreven.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Hebt u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van de gemeente dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Bekendmaking collegebesluit 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.

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 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).

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.
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.

Utrecht, 22 juni 2022
Burgemeester en wethouders van Utrecht.

Bijlagen

1. Kadastrale tekening
2. Lijst van aangewezen percelen

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.

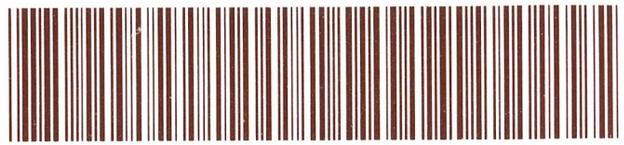
Conclusie
Gelet op het voorgaande menen wij dan ook dat vestiging van het voorlopige voorkeursrecht en de bestendiging daarvan door de gemeenteraad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Zij verzoekt u dan ook om het voorkeursrecht van haar locatie in te trekken, althans, niet te bestendigen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

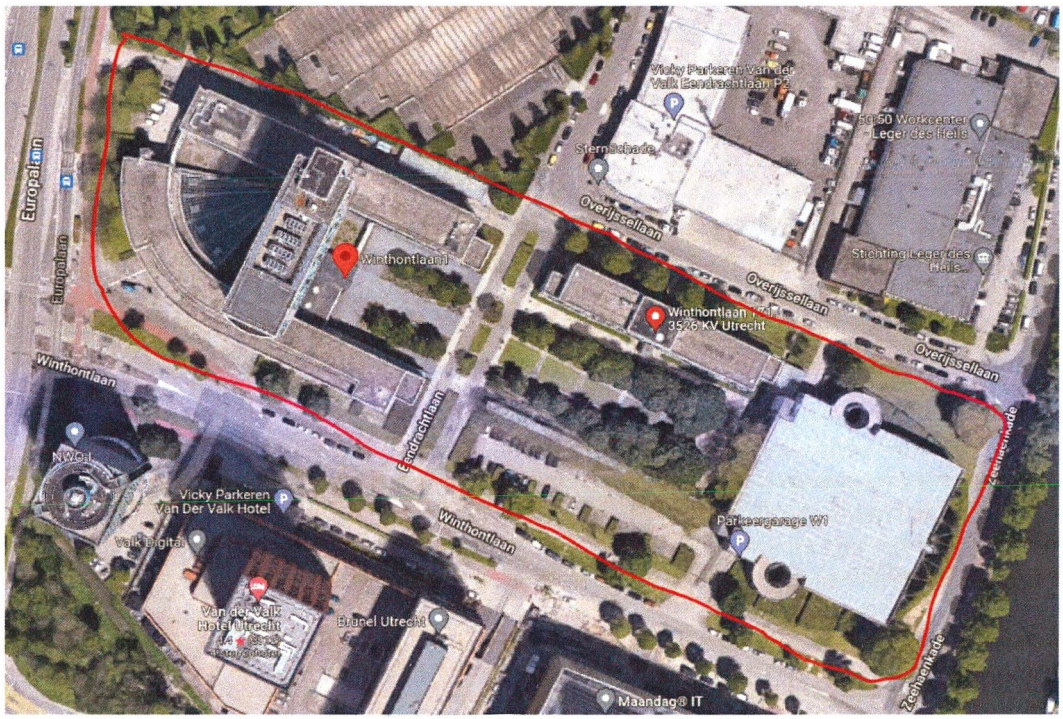
1 CONTEXT EN AANLEIDING ZIENSWIJZE

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

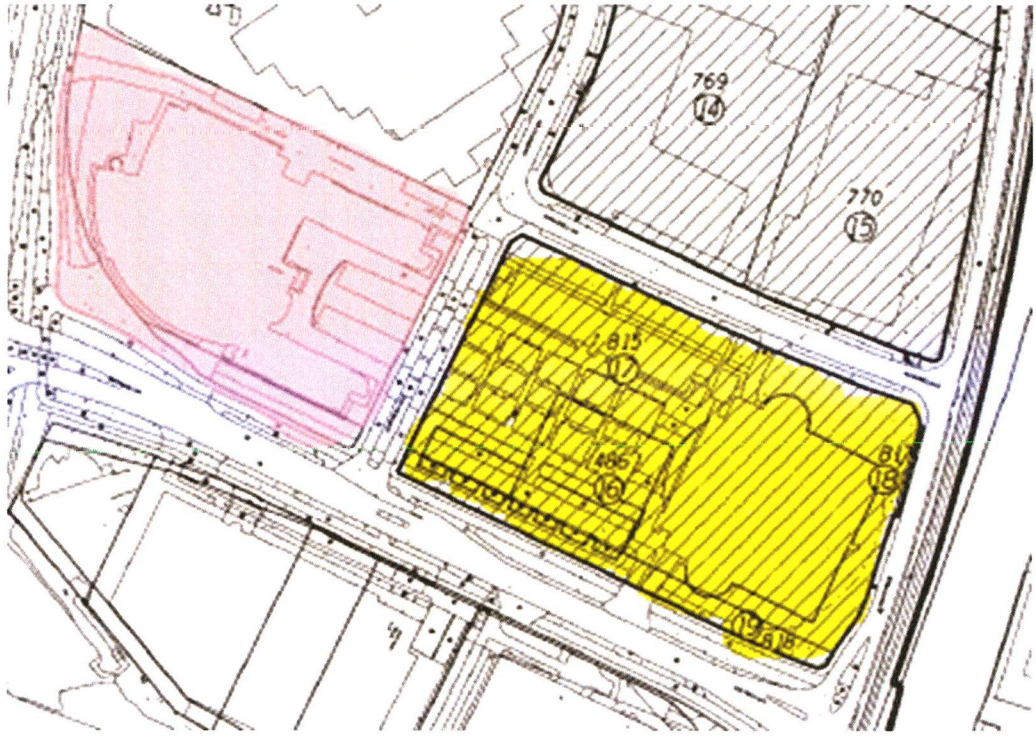
oudsher als een integrale kantoorlocatie. De percelen vormen zowel naar eigendom (i.e., één eigenaar), inrichting als functioneel een samenhangend geheel. Zo 'bedienen' de groenvoorzieningen de gebruikers van zowel het grote als het kleinere kantoorgebouw en biedt de aanwezigheid van beide kantoorgebouwen 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.

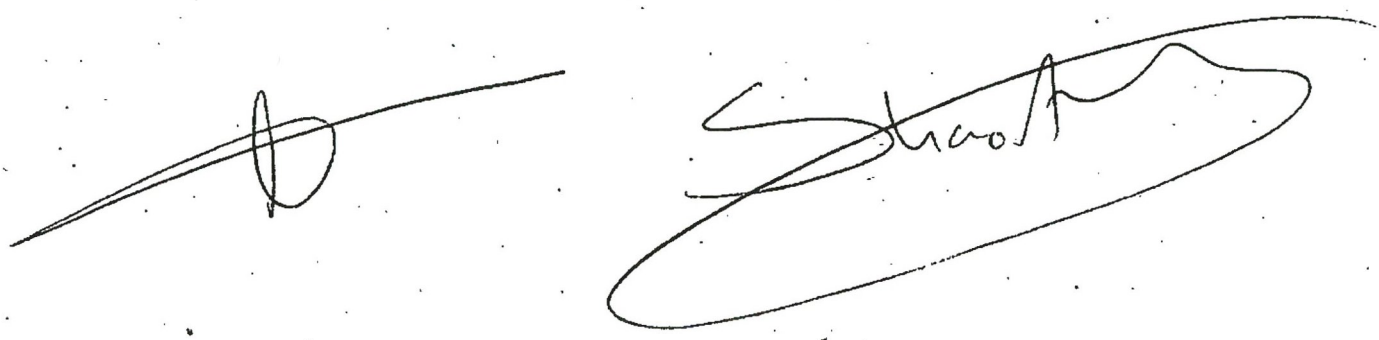
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, en het raadsvoorstel tot aanwijzing, met bijbehorende bijlagen. voor een ieder ter inzage te leggen van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022, en de reactietermijn in afwijking van artikel 10.2 van de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

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Gemeente Utrecht

Reactienota

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

16 augustus 2022

Inhoud Reactienota

1 INLEIDING 3

1.1 VESTIGING VAN EEN (VOORLOPIG) VOORKEURSRECHT 3
1.2 DE OPBOUW VAN DE REACTIENOTA 3
1.3 DE PROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over vestiging van Wvg 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 6
2.4 ZIENSWIJZE 3 7
2.5 ZIENSWIJZE 4 7

1 Inleiding

1.1 Vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht

Deelgebied 6 Merwedekanaalzone is het gebied van de Beneluxlaan tot de A12 en van de Zeehaenkade langs het Merwedekanaal tot aan het zuidelijk deel van de Europalaan. De meest voorkomende bestemmingen in dit gebied zijn momenteel kantoren en bedrijvigheid.

Om een actievere regierol te kunnen innemen bij de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone heeft het college op 21 juni 2022 op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op enkele percelen aan de oostkant van het gebied, waardoor de gemeente het recht van eerste koop heeft verkregen. Het gaat om de kavels tussen de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan, Winthontlaan en Zeehaenkade/Merwedekanaal.

Het collegebesluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking treedt. De gemeenteraad wordt voorgesteld de voorlopige aanwijzing 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 de reactienota

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 Wvg-besluit nodig zijn.

1.3 De procedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het collegebesluit aangaande de voorlopige aanwijzing van de gronden, en het raadsvoorstel tot bestendiging van dit besluit hebben van donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over de aanwijzing van gronden aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over vestiging van Wvg

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

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 diens 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 bestendigen van het voorlopig gevestigde voorkeursrecht voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of de voorlopige vestiging aangepast moet worden naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor om de voorlopige vestiging, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van de voorlopige vestiging door het college van B&W, te bestendigen door het nemen van een raadsbesluit op basis van de Wvg.

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 de aanwijzing bestendigt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Vastgoed (ROVG). 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 aanwijzing op grond van de Wvg als hamerstuk geagendeerd kan worden.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Op grond van artikel 7 van de Wvg moeten het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing bekend worden gemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na de dagtekening van het gemeenteblad waarin het besluit bekend is gemaakt. Het besluit van het college is voorts ter inzage gelegd en tegen het besluit kan bezwaar worden aangetekend. Het besluit is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 22 juni 2022 en het besluit van het college is op 23 juni 2022 in werking getreden. Ook zijn de eigenaren en de ingeschreven beperkt gerechtigden persoonlijk op de hoogte gebracht van het besluit middels een aangetekend schrijven (dat schrijft de wet voor). Daarnaast zijn er gerichte gesprekken gevoerd met betrokken partijen. Tot slot heeft een registratie plaatsgevonden in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

In de publicatie is voorts opgenomen dat het voorgenomen besluit van de gemeenteraad ter inzage is gelegd en dat tegen dat voorgenomen besluit zienswijzen kunnen worden ingediend.

2 Beoordeling van de zienswijzen

2.1 Procedureel

Alle ontvangen zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting opgenomen van alle ingediende zienswijzen op de vestiging van een voorkeursrecht in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone. 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 de 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 deze reactienota, behorende bij het raadsvoorstel tot bestendiging van het voorlopige voorkeursrecht aan de oostkant van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone.

2.2 Zienswijze 1

Utrecht Eendrachtlaan 80 Project B.V. is van mening dat het vestigen van een Wvg op hun percelen een verregaande maatregel is om als gemeente regie te krijgen op de herontwikkeling van Deelgebied 6, aangezien de indiener dezelfde ambities nastreeft met betrekking tot herontwikkeling als de gemeente. Indiener geeft aan al enige tijd met de gemeente in overleg te zijn hierover en een samenwerking tussen eigenaren en gemeente nodig te vinden om te komen tot een plan om de herontwikkeling op de percelen te doen slagen.

Indiener geeft aan te hopen dat het vestigen van de Wvg bijdraagt aan snelheid in het ontwikkelproces. Ze hoopt dat de gemeente nu ook echt regie pakt en ziet het vestigen van de Wvg als eerste vervolgstap. Indiener spreekt de hoop uit dat de raad middelen ter beschikking stelt om het ontwikkelproces ook echt ter hand te nemen en strakke planning te hanteren.

Ook geeft de indiener aan ervan uit te gaan dat de Wvg wordt opgeheven op het moment dat er een omgevingsvergunning is verleend en uitzicht is op start bouw zodat verkoopprocessen geen onnodige vertragingen oplopen.

Reactie
Het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg is een aan het college toekomende wettelijke bevoegdheid in het kader van gebiedsontwikkelingen. De gemeente kan dit instrument toepassen indien aan de in de wet gestelde voorwaarden wordt voldaan. Met de aanwijzing van gronden kan de gemeente een regisserende en sturende rol op zich nemen. Hierbij komt dat de gemeente zich met de toepassing van de Wvg alleen een eerste recht van koop bedingt en alleen dan nog in de gevallen waarin iemand voornemens is de gronden te verkopen. Het college deelt om die reden de mening van indiener niet dat het een verregaande maatregel is om regie te krijgen.

De Wvg bevat tevens een aantal uitzonderingsgevallen en een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank. 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. De indiener wordt bovendien niet gedwongen tot verkoop van percelen. De Wvg is in die zin een passief verwervingsinstrument binnen het actieve grondbeleidsinstrumentarium. Vanwege een integrale gebiedsontwikkeling is het niet wenselijk dat afzonderlijke kavels binnen het gebied worden uitgezonderd van de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente. Dat geldt ook als daar reeds gesprekken over lopen.

Gemeente en indiener zijn inderdaad al enige tijd met elkaar in gesprek. Het college is eveneens van mening dat door goede samenwerking tot een gewenste herontwikkeling kan worden gekomen. Het college is dan ook voornemens om deze gesprekken voort te zetten en waar nodig te intensiveren, zodra de raad heeft besloten over bestendiging van de Wvg. Het college heeft de ambitie om binnen drie jaar tot een omgevingsplan te komen waarmee herontwikkeling van Deelgebied 6 planologisch/juridisch mogelijk wordt gemaakt. Het vestigen van een Wvg helpt om deze ambitie waar te maken, want met het vestigen laten we zien dat we als gemeente graag willen dat Deelgebied 6 tot ontwikkeling komt.

Voor het intrekken van een Wvg en daarmee het niet meer van toepassing zijn, geldt dat de Wvg van de gronden wordt gehaald indien een aanwijzing niet meer aan de eisen voldoet. Dat is aan de orde indien de toegedachte bestemming is gerealiseerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning, of het onherroepelijk daarvan zijn en daarmee de start van de bouw een aanvang neemt, kan een moment zijn waarop de aanwijzing wordt ingetrokken. Het is niet de bedoeling om eventuele verkoopprocessen van indiener te frustreren in het geval indiener (dan wel een eventuele koper) de bestemming zelf in overeenstemming met contractueel vastgelegde eisen en wensen van de gemeente gaat realiseren.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de (voorlopige) vestiging van de Wvg aan te passen.

2.3 Zienswijze 2

Zeehaen Beheer B.V., zijnde de vastgoedtak van het bedrijf Gepu, kan zich niet met de vestiging van het voorkeursrecht verenigen.

Indiener is van mening dat door het vestigen van een Wvg de locatie niet meer aan een belegger kan worden verkocht, althans, indiener kan aan de woningbouwbelegger niet langer zekerheid bieden dat het eigendom van de locatie kan worden overgedragen nu daar eerst gemeentelijke instemming voor nodig is. Indiener geeft aan al langer in gesprek te zijn met de gemeente en mede op basis daarvan in april 2021 een overeenkomst met een woningbouwbelegger te hebben getekend, gericht op verkoop en transformatie van de locatie naar woningbouw. Een dergelijke verkooptransactie biedt indiener de financiële middelen om voor huurder Gepu een andere locatie met uitbreidingsmogelijkheden te kunnen verwerven. Indiener stelt dat nu huurder Gepu en de beoogde belegger geen zekerheid kan worden geboden over het moment van overdracht van de locatie het voor zowel indiener als huurder Gepu niet mogelijk is om investeringsbeslissingen te nemen.

Indiener geeft aan reeds jarenlang welwillend te hebben samengewerkt met de gemeente bij de ontwikkelingen rondom hun terrein en inmiddels ook geruime tijd met de gemeente (en naastgelegen eigenaren) in gesprek te zijn over de ontwikkelmogelijkheden van hun eigen terrein en daar ook reeds investeringen voor te hebben gedaan. Indiener is van mening dat de gemeente de locatie ‘belast’ door inzet van de Wvg en zich geen betrouwbare partner toont. Daarbij voert indiener aan van de gemeente te hebben vernomen dat de inzet van de Wvg met name bedoeld is voor de locaties waarvan de grondeigenaren nog geen herontwikkelplannen hebben. Zij benoemt dat de bestaande (woningbouw)plannen door de Wvg worden belemmerd en de inzet van het instrument niet doelmatig gebeurt en in strijd is met het evenredigheidbeginsel. Indiener verwacht dat de inzet van Wvg een averecht effect heeft en de gewenste woningbouw wordt uitgesteld en mogelijk zelfs afgesteld door de onzekerheid die ontstaat als indiener de gronden eerst moet aanbieden aan de gemeente.

Reactie
In aanvulling op de uitgebreidere toelichting op de keuze voor de inzet van de Wvg in de reactie op zienswijze 1 (zie boven), wil het college benadrukken dat de wens om meer regie te hebben en

meer te kunnen sturen op de herontwikkeling van Deelgebied 6 juist aansluit bij de reeds lopende gesprekken met partijen als deze indiener.
De inzet van de Wvg is een onderdeel van het gemeentelijk instrumentarium, waaronder de Wro en de gemeentelijke positie als erfverpachter bij enkele percelen, en is niet bedoeld om onzekerheid of vertraging te creëren, maar juist om duidelijkheid te bieden dat de gemeente voornemens is te starten met de transformatie van het gebied. Zoals indiener terecht opmerkt is de beoogde woningbouw niet alleen gekoppeld aan deze locatie maar een integraal onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling van Merwedekanaalzone (inclusief Deelgebied 6). De gemeente ziet de Wvg als een extra hulpmiddel om hier ook met andere eigenaren over in gesprek te komen op moment dat zij hun eigenaarschap heroverwegen.
Naast het kunnen voeren van meer regie, heeft de Wvg ook als doel speculatie tegen te gaan. Indien de prijs die is overeengekomen met de investeerder waarover de indiener spreekt hoger is dan de marktconforme prijs die de gemeente betaalt als de grond aan de gemeente aangeboden zou worden, dan is de kans aanwezig dat te veel voor de grond wordt betaald. Dat kan de herontwikkeling van Deelgebied 6 bemoeilijken of zelfs belemmeren.
Zoals ook aangegeven bij de reactie op zienswijze 1 is het niet de bedoeling om eventuele verkoopprocessen van indiener te frustreren in het geval indiener (dan wel een eventuele koper) de bestemming zelf in overeenstemming met contractueel vastgelegde eisen en wensen van de gemeente gaat realiseren.

Naar de mening van gemeente is de inzet van de Wvg dan ook niet in strijd met enig beginsel van behoorlijk bestuur en de gemeente verwacht de lopende gesprekken met de indiener over de herontwikkelmogelijkheden van hun terrein op constructieve wijze te kunnen continueren. De gemeente zal bij bestendiging van de Wvg meer de regie gaan voeren over het planproces, waarbij het uitgangspunt is dat alle belanghebbenden betrokken worden.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de (voorlopige) vestiging van de Wvg aan te passen.

2.4 Zienswijze 3

WNP Holding B.V. heeft in de door haar ingediende zienswijze vrijwel exact dezelfde bewoordingen gekozen als in zienswijze 2 (WNP Holding B.V. kent dezelfde eigenaren als het bedrijf Gepu).

Reactie
Zie de reactie bij de hierboven genoemde zienswijze 2.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de (voorlopige) vestiging van de Wvg aan te passen.

2.5 Zienswijze 4

Dutch Property Company Vermeer 1 B.V. kan zich niet verenigen met de vestiging van het voorkeursrecht op een deel van hun eigendom.

Indiener geeft aan dat het perceel waarop de Wvg wordt gevestigd functioneel gezien één samenhangend geheel vormt met het kantoorgebouw van dezelfde eigenaar aan de overkant van de Eendrachtlaan, waarop geen Wvg is gevestigd. De belangrijkste functionele relatie tussen beide percelen wordt gevormd door de parkeersituatie. De gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen zijn gelegen op het perceel waarop de Wvg is gevestigd. Indiener betoogt dat deze parkeervoorzieningen zowel in praktisch, commercieel als juridisch opzicht essentieel zijn voor het gebruik van de kantoorgebouwen. Indiener is van mening dat het college zich geen rekenschap heeft gegeven van de potentiële gevolgen van de door de Wvg gerealiseerde splitsing

van hun eigendom en wijst daarbij onder meer op de eventuele gevolgen voor de zittende huurders in het deel waar geen Wvg gevestigd is (die afhankelijk zijn van de parkeervoorziening op het wel onder de Wvg opgenomen deel) en feitelijke onverkoopbaarheid van een kantoorgebouw zonder parkeervoorzieningen dan wel het 'gedwongen' aanbieden van beide delen aan de gemeente (dus ook het deel waar geen Wvg op zit).
Ook noemt indiener de Wvg in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wijst daarbij op het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Indiener is van mening dat vestiging van de Wvg niet behoeft plaats te vinden op het deel van haar eigendommen om het doel van een gemengd woon-/werkgebied te kunnen realiseren, omdat de andere percelen aan de oostzijde van Deelgebied 6 voldoende mogelijkheden voor woonontwikkelingen bieden en er ook behoefte blijft aan werklocaties.

Ter afronding noemt de indiener drie mogelijkheden, waarop de gemeente de indiener tegemoet kan komen bij de in haar ogen onevenredige gevolgen van de vestiging van de Wvg. Naast het niet bestendigen van de aanwijzing zou er een juridische waarborg afgegeven kunnen worden voor de beschikbaarheid van parkeerplaatsen of kan de gemeente een bevestiging geven dat ze bereid is het Object als samenhangend geheel te kopen. Bij deze laatste optie verwijst indiener naar artikel 11 van de Wvg, waarmee geëist kan worden 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.

Reactie
Het klopt dat de percelen van de indiener gedeeltelijk zijn aangewezen. Het grote kantoorpand op het deel dat niet is aangewezen past binnen de kaders van de beoogde herontwikkeling van Deelgebied 6 en is daarom niet voorzien als transformatiegebied en er is daarmee geen reden die gronden aan te wijzen. Op de percelen aan de oostkant, die vanuit de Wvg zijn aangewezen (met daarop een kleiner kantoorpand en een parkeervoorziening) ziet de gemeente wel ruimte voor herontwikkeling. Ook gezien de gewenste ruimtelijke samenhang met de andere percelen waarop de Wvg is gevestigd aan de oostkant van Deelgebied 6.

De indiener wijst de gemeente erop dat het grote kantoorgebouw en het perceel met het kleine kantoorgebouw/parkeervoorzieningen van oudsher als een integrale kantoorlocatie functioneren en dat de percelen zowel naar eigendom (i e. één eigenaar), inrichting als functioneel één samenhangend geheel vormen. Een eventuele splitsing van eigendom leidt niet tot een onaanvaardbare doorkruising van de genoemde functionele en ruimtelijke samenhang en biedt juist kansen om de locatie als geheel meer samenhangend met de verdere omgeving te maken. Zo wordt in de omgevingsvisie Merwedekanaalzone Deel 2: Uitwerking van de Ruimtelijke Agenda van 2021 voorzien in nieuwe mobiliteitsconcepten (waaronder mobiliteitshubs en parkeren op afstand), op basis waarvan bij een integrale transformatie van Deelgebied 6 ook kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het grote kantoorgebouw. De stellingname van indiener dat zonder de parkeerplaatsen de kantoorgebouwen simpelweg niet langer exploitabel zijn dan wel onverkoopbaar worden, wordt dan ook niet onderschreven. Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft in die zin geen onevenredige gevolgen voor indiener en is door de gemeente zorgvuldig voorbereid en afgewogen.

De door indiener aangedragen wijzen waarop aan de gevolgen van een splitsing tussen het perceel met het grote kantoorgebouw en het perceel met het kleine kantoorgebouw/parkeervoorziening tegemoet kan worden gekomen, zijn prematuur omdat op dit moment geen sprake is van enige aanbieding aan de gemeente. Het is een keuze van de indiener om op enig moment haar eigendommen (kantoorgebouwen en parkeervoorziening) te willen vervreemden, maar de indiener is daar op basis van de vestiging Wvg niet toe verplicht. Op het moment dat indiener haar eigendommen in Deelgebied 6 zou willen verkopen, dan staat het de indiener vrij om de eigendommen waar geen Wvg op is gevestigd ook te koop aan te bieden aan de gemeente, als ze daarbij kan aantonen dat de eigendommen gezien kunnen worden als één samenhangend geheel conform artikel 11 van de Wvg. Op het moment dat de kaders voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 concreet genoeg zijn, is de gemeente bereid om het gesprek aan te gaan over de door

de gemeente gewenste verkoopvoorwaarden van de percelen door de indiener aan een derde (ontwikkelende) partij.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de (voorlopige) vestiging van de Wvg aan te passen.

Commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

Dossiernummer	2891
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	1 september 2022
Agendapunt	3.1
Titel	Raadsbrief nav RIB 25 augustus 2022 Wvg deelgebied 6 MWKZ
ID	3080
Behandelend ambtenaar	S.J.Asperdt
Telefoon	030 2864988
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Voortman
Beleidsveld	Grondzaken
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed	1 september 2022

Voorgesteld besluit

Linda Voortman
Wethouder voor Werk en Inkomen, Wmo en Welzijn, Diversiteit en Inclusie, Grondzaken, Groen, Dierenwelzijn, Publieksdienstverlening, Wijk West
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S.J. van Asperdt	**Datum**	26 augustus 2022
Doorkiesnummer	030 – 286 49 88	**Kenmerk**	10160232 / 26 augustus 2022
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording technische vraag raadsinformatiebijeenkomst 25 augustus 2022 en toesturen ingediende bezwaarschriften op collegebesluit vestiging voorkeursrecht ogv Wet voorkeursrecht gemeenten deelgebied 6 Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst op 25 augustus 2022 over de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone, zijn twee punten aan de orde gekomen waarop ik nog bij u terug zou komen. Met deze brief en bijbehorende bijlage komen we daaraan tegemoet.

U heeft gevraagd om naast de al ontvangen zienswijzen, ook de bezwaren te ontvangen die reeds zijn ontvangen. Er kunnen nog bezwaren binnen komen. Het gaat vooralsnog om drie bezwaren die afkomstig zijn van drie indieners van zienswijzen, en qua inhoud nagenoeg hetzelfde zijn als de betreffende zienswijzen. U vindt de bezwaren in bijgevoegde bundel.

Daarnaast is de vraag gesteld of, als een partij gronden (door de Wvg) verkoopt aan de gemeente, diezelfde partij daarna nog gebruik kan maken van de bestaande gronden en opstallen en functie ervan. En of er een bepaalde maximale wettelijke termijn voor geldt.

Het antwoord hierop is dat dit kan, en dat er géén maximale wettelijke termijn voor is. Het is een afspraak die partijen die onderling maken.

Met vriendelijke groet,

Linda Voortman

Straatman Koster advocaten

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

AANTEKENEN
Burgemeester en Wethouders van Utrecht
t.a.v. de Ontwikkelorganisatie Ruimte,
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

[redacted]
Advocaat | Partner
T: +31(0)10 – 24 00 447
F: +31(0)10 – 24 00 448
M: [redacted]
E: [redacted]

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

Geachte college,

Cliënte, Zeehaen Beheer B.V., gevestigd te Utrecht, heeft kennis genomen van uw besluit 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. Een kopie van de bekendmaking van dit besluit is aangehecht (**BIJLAGE 1)**. Cliënte kan zich niet met dit besluit verenigen, reden waarom zij daartegen dit bezwaarschrift indient. Ter onderbouwing van dit bezwaarschrift wordt hierna eerst ingegaan op de achtergrond van het bedrijf van cliënte, vervolgens op de gevolgen van uw besluit en daarna de gronden van dit bezwaarschrift.

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 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

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.

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 dit bezwaar gegrond te verklaren en het voorkeursrecht van haar locatie in te trekken, althans, niet te bestendigen door middel van het beoogde raadsbesluit, dit alles met vergoeding van de kosten van dit bezwaarschrift.

Met vriendelijke groet,
Straatman Koster Advocaten

[redacted]

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.

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.

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

Aantekenen

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
P/a Ontwikkelorganisatie Ruimte, afdeling Juridische Zaken
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen ILC d.d.
29 JUL 2022

VAN [redacted] - advocaten
REFERENTIE GK/BD - 70147226
DATUM 28 juli 2022
UW REFERENTIE 10160232

BETREFT Bezwaarschrift tegen voorlopig aanwijzingsbesluit Wet voorkeursrecht gemeenten

Geacht College,

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 dit bezwaarschrift gehecht als **Bijlage 1**.

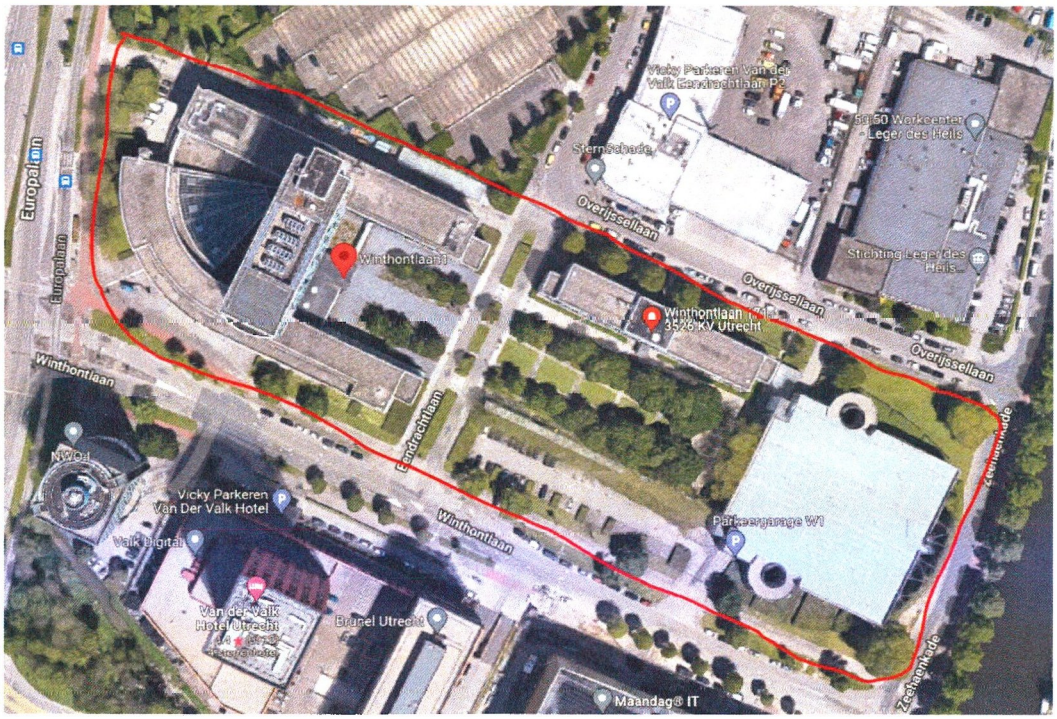
Het Besluit ligt met ingang van 23 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid een bezwaarschrift in te dienen. Vermeer kan zich niet met het Besluit verenigen en maakt daartegen hierbij – tijdig – bezwaar. De achtergrond en gronden van het bezwaar zijn hieronder uiteengezet.

1 CONTEXT EN AANLEIDING BEZWAAR

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 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

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.

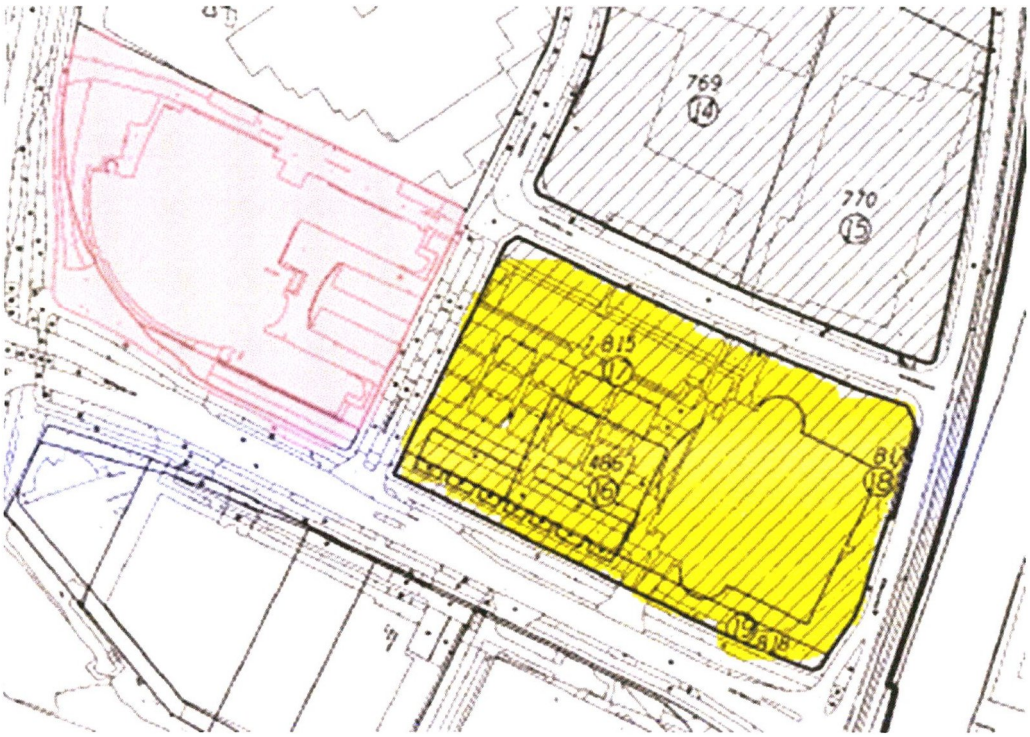
met wisselende ruimtebehoefte te maken hebben. Het Object is op de afbeelding hieronder aangeduid door middel van de rode omlijning.



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 in **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 Besluit is dat het College de samenhang tussen de verschillende kadastrale percelen die samen het Object vormen daarin volledig heeft genegeerd door slechts een deel van het Object (voorlopig) 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 Besluit 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 Besluit 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, zij 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 Besluit 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 vanwege de hiervoor geschetste consequenties dient te worden heroverwegen en in bezwaar dient te worden herroepen. De specifieke gronden van het bezwaar zijn hieronder verder verduidelijkt.

2 BEZWAARGRONDEN

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 Besluit 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 (voorlopig) voorkeursecht kan in het bijzonder niet in overeenstemming worden geacht met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Onzorgvuldige voorbereiding Besluit

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 (mogelijke) 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 Besluit werkt als het ware een toekomstige strijdigheid met het bestemmingsplan in de hand.

2.6 Het Besluit 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 Besluit om diverse al genoemde redenen tot significante nadelige gevolgen voor Vermeer en de gebruikers van het Object 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 Besluit 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 besluit getuigt aldus niet van een evenredige belangenafweging en is genomen in strijd 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 Besluit al heeft nagedacht over de mogelijkheid dat het Besluit 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 Besluit. Het Besluit is daarmee ondeugdelijk gemotiveerd.

3 AFRONDING

3.1 De conclusie is, kort samengevat, dat in het Besluit ten onrechte volledig is voorbijgegaan aan de omstandigheid dat de percelen waaruit het Object bestaat een samenhangend geheel vormen dat door het Besluit op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist. Het Besluit 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. Het Besluit had niet in de huidige vorm genomen mogen worden en zou in bezwaar niet in stand moeten blijven.

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

3.3 Indien het College niet zou willen overwegen de aanwijzing van de Aangewezen Percelen eenvoudigweg te herroepen, zullen de onevenredige gevolgen van het Besluit in de huidige vorm 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 mogelijk 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, in de beslissing op bezwaar of anderszins, 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 (intrekking 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 Besluit in de huidige vorm tegemoet kunnen worden gekomen. Bij gebreke daarvan zal ook de beslissing op bezwaar naar het oordeel van Vermeer getuigen van strijd met, in ieder geval, artikel 3:4, tweede lid, Awb.

4 CONCLUSIE

4.1 Gelet op de bovengenoemde gronden, verzoekt Vermeer uw College het Besluit in bezwaar te herroepen en de aanwijzing van de Aangewezen Percelen in te trekken, dan wel het Besluit op een van de hiervoor genoemde wijzen aan te passen zodat de onevenredige gevolgen voor Vermeer worden weggenomen.

4.2 Vermeer verzoekt tevens op grond van artikel 7:15 Awb om vergoeding van de kosten die zij in bezwaar heeft moeten maken.

Hoogachtend,

[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.

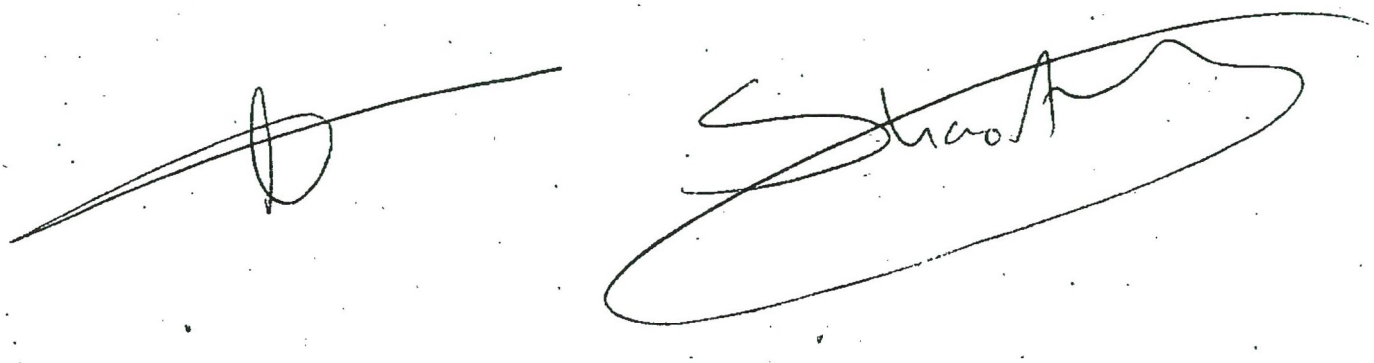
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, en het raadsvoorstel tot aanwijzing, met bijbehorende bijlagen. voor een ieder ter inzage te leggen van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022, en de reactietermijn in afwijking van artikel 10.2 van de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

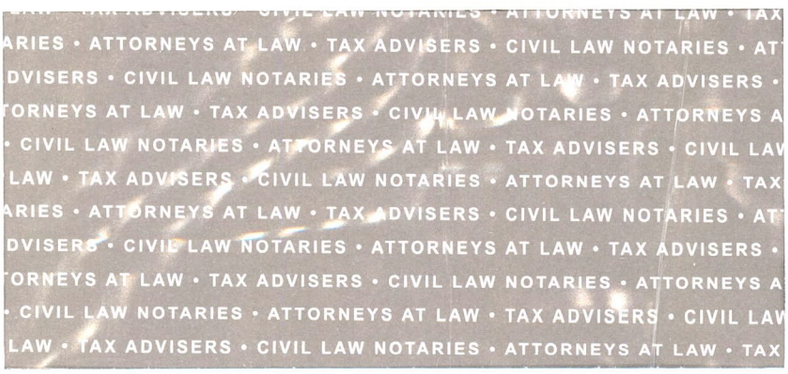
6. De Hoofdgebiedseconoom Ruimte vanwege het spoedeisend karakter van dit dossier te mandateren tot het uitvoeren van eventueel kleine tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de besluitvorming door het college;

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



Postbus 71170
NL - 1008 BD AMSTERDAM



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

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Utrecht, B&W
afd Juridische Zaken
Postbus 16200
3500CE UTRECHT

3SMQXY7702313

Recommandé

NL

P2202

3SMQXY7702313

Ingekomen ILC d.d.

29 JUL 2022

Ingekomen ILC d.d.

01 AUG 2022

AANTEKENEN
Burgemeester en Wethouders van Utrecht
t.a.v. de Ontwikkelorganisatie Ruimte,
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Utrecht, 28 juli 2022 **BEZWAARSCHRIFT**

Uw ref.: 10160232
Betreft: Bezwaarschrift WVG Merwedekanaalzone Deelgebied 6

Geachte college,

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. Wij zijn 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 wij zijn (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)plannen daardoor 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 zij wij van mening 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 13:18
NL



3SRPKS528526934 3500CE 16200

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

Burgemeester & Wethouders van Utrecht
tav de Ontwikkelorg. Ruimte
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 16200
3500 CE Utrecht