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,