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**.

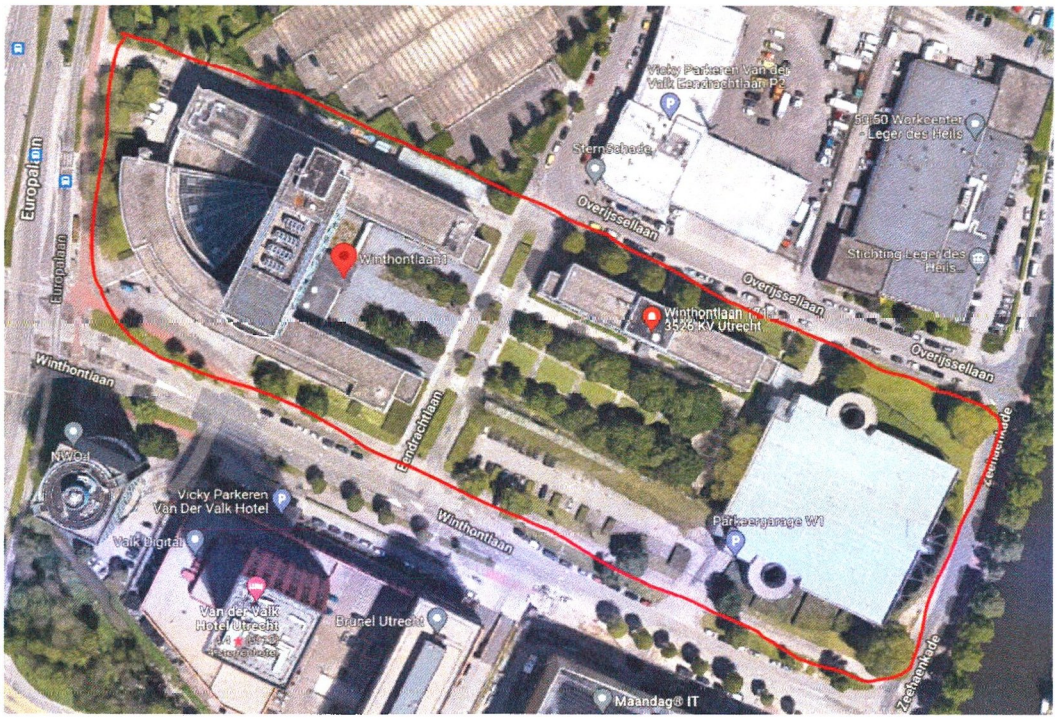
Het Besluit ligt met ingang van 23 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid een bezwaarschrift in te dienen. Vermeer kan zich niet met het Besluit verenigen en maakt daartegen hierbij – tijdig – bezwaar. De achtergrond en gronden van het bezwaar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

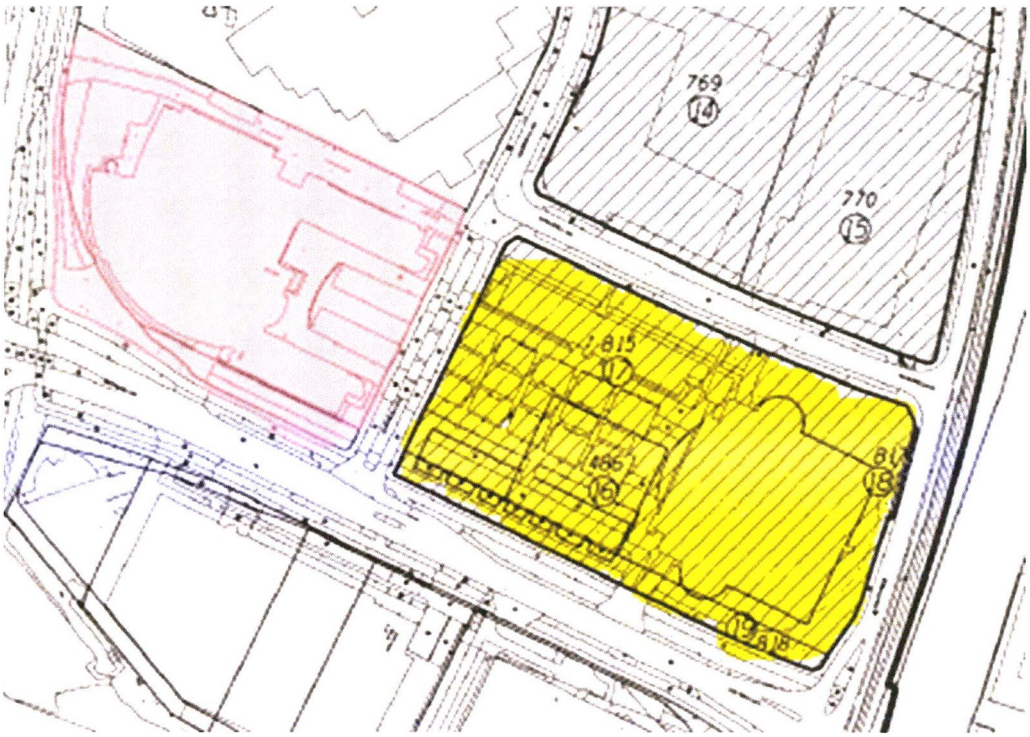
met wisselende ruimtebehoefte te maken hebben. Het Object is op de afbeelding hieronder aangeduid door middel van de rode omlijning.



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.

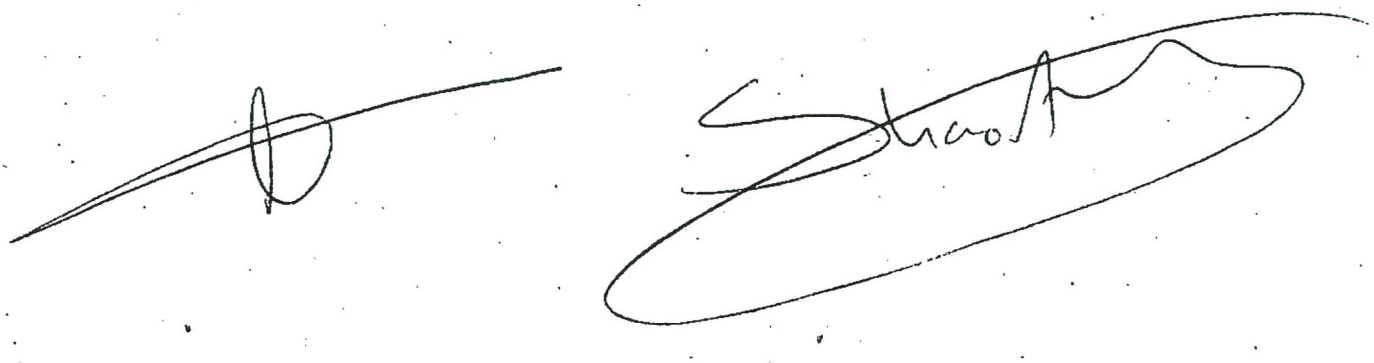
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, en het raadsvoorstel tot aanwijzing, met bijbehorende bijlagen. voor een ieder ter inzage te leggen van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022, en de reactietermijn in afwijking van artikel 10.2 van de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

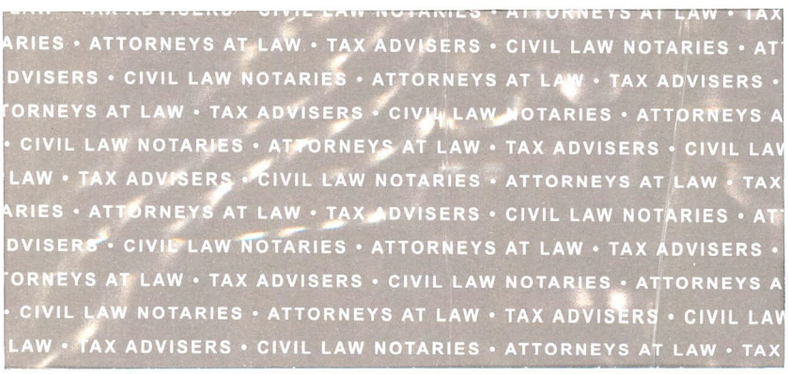
6. De Hoofdgebiedseconoom Ruimte vanwege het spoedeisend karakter van dit dossier te mandateren tot het uitvoeren van eventueel kleine tekstuele aanpassingen naar aanleiding van de besluitvorming door het college;

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