

Voorstel aan de gemeenteraad

Vestigen Voorkeursrecht op gronden in project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn'

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Belinda van Woerkom
Kenmerk	34015580
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn', een voorkeursrecht wordt gevestigd:
 - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.969a (bijlage);
 - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaren en beperkt gerechtigden volgens de registers van het kadaster (bijlage);met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 9 december 2025 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.
2. Dit raadsbesluit in werking te laten treden op de dag van vaststelling, op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Bij instemming met dit voorstel wordt voor meer gemeentelijke regie en sturing een voorkeursrecht gevestigd op een aantal onroerende zaken voor de toekomstige gebiedsontwikkeling in het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn'. Op deze locatie zijn woningen gepland en het toevoegen van meer ruimte voor groen. Het effect van het vestigen van een voorkeursrecht is dat de gemeente voorrang krijgt bij de aankoop van de onroerende zaken en daarmee dus een eerste recht van koop heeft.

Context

Aanleiding

Sinds begin 2025 wordt gewerkt aan een scenariostudie voor de toekomstige gebiedsontwikkeling in het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn'. In de scenariostudie wordt uitgegaan van een nieuwe functie 'Wonen'. Deze nieuwe functie wijkt af van het huidige gebruik 'Bedrijf'.

Het vestigen van een voorkeursrecht in het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn' creëert de mogelijkheid om met voorrang percelen aan te kopen. Door het voorkeursrecht toe te passen, ontstaat de verplichting voor eigenaren en beperkt gerechtigden in dit gebied om deze onroerende zaken als eerste aan de gemeente aan te bieden.

Juridische context

Toelichting besluitvormingsprocedure

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht vestigen. Het is daarbij niet nodig om voorafgaand aan dit besluit een inspraakprocedure te doorlopen, omdat het doel alleen bereikt kan worden als rechthebbenden niet van tevoren in kennis worden gesteld.

De voorkeursrechtbeschikking van het college van B&W gaat in na de inschrijving ervan in de openbare registers van het kadaster. Het college heeft op 9 december 2025 besloten tot een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking.

Het besluit van het college vervalt van rechtswege als niet binnen 3 maanden na het ingaan daarvan een opvolgende voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeenteraad.

Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen (in voorliggend voorstel) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan.

Zienswijzen

Rechthebbenden zijn bij het aanbieden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór het nemen van een voorkeursrechtbeschikking door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen. Zij zijn vanaf bekendmaking van het collegebesluit in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het vestigen van het voorkeursrecht in te dienen. Er is gekozen voor een zienswijzeperiode van 6 weken. De termijn voor indienen van een zienswijze valt deels samen met de kerstvakantie, maar de belanghebbenden zullen in de aangetekende brief hier attent op worden gemaakt. Een verslag van eventuele zienswijzen en reactie daarop wordt aan de raad aangeboden voor besluitvorming voorafgaand aan behandeling.

Controle perceellijst en kadastrale kaart

De voorkeursrechtbeschikking die de gemeenteraad vaststelt bestaat uit het raadsbesluit, de kadastrale kaart en de perceellijst. De kadastrale kaart en de perceellijst worden voor behandeling in de raadsvergadering gecontroleerd bij het kadaster om na te gaan of deze documenten de meest recente informatie bevatten. Dit betekent dat deze bijlagen in concept zijn bijgevoegd en dat de raad bij een eventuele wijziging een definitieve versie ontvangt voorafgaand aan de raadsbehandeling.

Verlengingsmogelijkheden

Het voorkeursrecht van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na inwerkingtreding, tenzij binnen die drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld. Deze periode kan met drie jaar verlengd

worden door eerst een omgevingsvisie of omgevingsprogramma vast te laten stellen. Het voorkeursrecht wordt dan namelijk met drie jaar verlengd, waardoor er extra tijd is om een omgevingsplan te laten vaststellen. Deze stap is op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet toegestaan. Beide routes zijn mogelijk.

Voorwaarden vestiging voorkeursrecht

De onroerende zaken hebben op basis van het huidige bestemmingsplan thans de bestemming Bedrijf. Aangezien op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden wordt nu gesproken over de functie Bedrijf.

De gemeente Utrecht is op basis van artikel 9.1 van de Omgevingswet bevoegd een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

1. aan de onroerende zaken moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of toebedeeld; en
2. het huidige gebruik van de onroerende zaken moet afwijken van de toegedachte of toegedeelde functie.

Er wordt voldaan aan beide criteria waardoor de gemeente op de onroerende zaken een voorkeursrecht kan vestigen.

Bekendmaking en inschrijving

Nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt en aan de eigenaren en beperkt gerechtigden is toegezonden, moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze inschrijving moet plaatsvinden binnen 4 dagen nadat deze bekend is gemaakt. Vanaf het moment dat de beschikking van de gemeenteraad is ingeschreven gaat het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar gelden.

Beslistermijn

De voorkeursrechtbeschikking van het college vervalt na 3 maanden, tenzij de gemeenteraad binnen deze 3 maanden een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking neemt op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Ow.

Het college heeft op 9 december 2025 besloten tot een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking. Uiterlijk op 9 maart 2026 dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen, omdat anders op de percelen voor een periode van 2 jaren geen voorkeursrecht gevestigd kan worden op dezelfde grondslag. De laatste raadsvergadering in het vergaderschema van de gemeenteraad voor die datum is gepland op 20 februari 2026.

Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, beoogt de gemeente meer regie te kunnen voeren op het realiseren van de toekomstige gebiedsontwikkeling in het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn', ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan en mogelijk eigendommen te verkrijgen binnen het plangebied.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Niet van toepassing.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken die deel uitmaken van het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn', een voorkeursrecht wordt gevestigd: - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A40.969a (bijlage); - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de

	kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster (bijlage); met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 9 december 2025 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.
Argumenten	
1.1	<u>Door het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente een betere positie krijgen in het gebied als de eigenaar over gaat tot verkoop.</u> De gemeente krijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot realisatie van het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn'. Door het voorkeursrecht toe te passen, kan worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. Het voorkeursrecht wordt gevestigd om speculatie tegen te gaan en niet met nieuwe eigenaren geconfronteerd te worden. Daarnaast kan hiermee worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. Bovendien zorgt het vestigen van een voorkeursrecht er ook voor dat prijsopdrijving afgeremd wordt doordat de procedure van grondaankopen met waarborgen is omkleed. Tenslotte geeft de gemeente met het voorkeursrecht het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling en dat zij, indien nodig, bereid is om zelf gronden te verwerven.
1.2	<u>Het belang van een regierol prevaleert boven het individuele belang van de eigenaren.</u> De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht de mogelijkheid om in het kader van de realisatie van het project 'Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn' woningen en meer ruimte voor groen te creëren. Het inzetten van het instrument voorkeursrecht leidt ertoe dat eigenaren bij verkoop eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente heeft daarmee een eerste recht van koop. Dit biedt de mogelijkheid om als gemeente meer regie en sturing te krijgen op de ontwikkeling van het plangebied. Er is geen sprake van een verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht in geval van een vrijwillige verkoop. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden. De Omgevingswet bevat een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen drie jaar de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt in het plangebied.</u> De eigenaren/ beperkt gerechtigden worden door het vestigen van het voorkeursrecht niet gedwongen de gronden te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moet de onroerende zaak eerst aan de gemeente worden aangeboden. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Op dit moment is het vestigen van een voorkeursrecht het meest gerede instrument dat kan worden ingezet om als gemeente een grondpositie te verwerven, er is geen titel voor een onteigeningsprocedure.

Beslispunt	
2	<u>Dit raadsbesluit in werking te laten treden op de dag van vaststelling, op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.</u>
Argumenten	
2.1	<u>Dit is nodig om het voorlopig voorkeursrecht gevestigd door het college tijdig te bestendigen.</u>
	Op dit voorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent dat het raadsbesluit in werking treedt 5 weken na bekendmaking (artikel 1:3 lid 1 Referendumverordening). Om het voorlopig voorkeursrecht door het college tijdig te bestendigen voor 9 maart 2026 is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Bij toepassing van artikel 1:4, lid 2 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.

Financiën

Als de eigenaren en beperkt gerechtigden die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun perceel willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Aankoop geschiedt altijd op basis van de werkelijke waarde. Een aankoop wordt gedaan binnen de kaders van de 'Anticiperende aankopen' en het college is bevoegd de aankopen te doen. Er is geen verplichting tot gemeentelijke aankoop.

Vervolg

Nadat het raadsbesluit is genomen wordt het gepubliceerd in het Gemeenteblad en ter inzage gelegd. De voorkeursrechtbeschikking wordt ook gepubliceerd op de website van de gemeente. Iedere eigenaar en beperkt gerechtigde krijgt een aangetekende brief met informatie over de werking van het voorkeursrecht alsmede een afschrift van de voorkeursrechtbeschikking.

Het voorkeursrecht dient binnen 4 dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers. Indien deze inschrijving niet in die termijn plaatsvindt dan vervalt de beschikking van rechtswege.

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken na bekendmaking en ingaan van de beschikking bezwaar indienen tegen het besluit van de Raad. Indien een rechthebbende al bezwaar heeft gemaakt tegen de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking van het college, hoeft de rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen het besluit van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Participatie

De rechthebbenden zijn bij het vaststellen en toezenden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór besluitvorming door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen. Voorafgaand aan de behandeling van het raadsvoorstel krijgen zij alsnog gelegenheid vooraf een zienswijze kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden in een vaststellingsrapport opgenomen en beantwoord. Het vaststellingsrapport wordt voor besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden en bij dit voorstel gevoegd.

Communicatie

Publicatie van het raadsbesluit in het gemeenteblad geschiedt digitaal. De rechthebbenden zullen per aangetekende brief worden geïnformeerd over de voorkeursrechtbeschikking.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Kadastrale tekening A 40.969a
- Perceellijst

Bijlagen informatief

-