

Openbare besluitenlijst vergadering van B&W gehouden op 24 april 2012.



Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 24 april 2012.

Onderwerp

BESTUURS- EN CONCERN ONDERSTEUNING

Openbare besluitenlijst vergadering van B&W
gehouden op 17 april 2012.

Het college besluit:

- 1 De besluitenlijst vast te stellen.

BESTUURS- EN CONCERNDIENST

Beantwoording van schriftelijke vragen 2012 nr. 43,
inzake arbeidsomstandigheden politie Utrecht
(12.043492)

Het college besluit:

- 1 de antwoorden vast te stellen.

Beantwoording schriftelijke vragen 2012, nr 41,
inzake keuze voor busbaan zonder gedegen
vooronderzoek
(12.044656)

Het college besluit:

- 1 Wethouder Lintmeijer te machtigen de antwoorden
vast te stellen.

STADSONTWIKKELING

concept-visie Vechtoevers
(12.031218)

Het college besluit:

- 1 De concept-Visie Vechtoevers waarin
verbeterpunten zijn geformuleerd voor meer
samenhang in de inrichting van de openbare
ruimte tussen Weerdslois en Marnixbrug, vrij te
geven voor inspraak.
- 2 Een start te maken met de uitvoering van de
volgende projecten:
 - de herinrichting en vergroening openbare
ruimte, talud Hogelands WZ;
 - het aanplanten van grotere bomen langs de
Vecht, op specifiek aangegeven locaties;
 - het aanleggen van verblijfsplekken aan het
water;
 - het opknappen van overtuinen en drie openbaar
toegankelijke binnenhoven, waaronder de
Veenhof.

Argumenten

- 1.1 *De concept-visie geeft een samenhangend beeld
van de openbare ruimte binnen de invloedsfeer
van de Vecht en vormt de basis voor de verdere
uitwerking in SPvE's.*
- 1.2 *De concept-visie Vechtoevers draagt bij aan de
gestelde ambities in het Collegeprogramma, het
Groenstructuurplan (2007), de Nota Bomenbeleid*

Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 24 april 2012.

Onderwerp

(2009) en de Visie Watertoerisme (2008) om goede en aantrekkelijke recreatieve routes te realiseren en het groen in de wijken te versterken.

- 1.3 *Op deze wijze worden belanghebbenden betrokken bij de concept-visie Vechtoevers en ontstaat er een grotere betrokkenheid bij de Vecht.*
- 2.1 *De genoemde projecten zijn gedekt in het Meerjaren Groenprogramma, zoals vastgesteld 16 januari 2012.*
- 2.2 *Deze projecten zijn qua doelstelling, tijd en budget afgestemd met de wijkgroenplannen voor de aanliggende wijken Noordoost en Noordwest.*
- 2.3 *De genoemde uitvoeringsprojecten zijn op korte termijn tot uitvoering te brengen.*

Kanttekening

- 1.1 *De concept-visie Vechtoevers reikt niet voldoende ver om de parkeersituatie, welke een grote invloed heeft op de kwaliteit van de openbare ruimte, actief aan te pakken.*

vaststelling BP Overvecht- Noordelijke stadsrand
(12.038699)

Het college besluit:

De raad voor te stellen:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de ambtshalve wijzigingen, en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 2 De zienswijzen van reclamant 2 en 10 conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport gegrond te verklaren;
- 3 De zienswijze van reclamant 3, 4, 5, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17 en 18 conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport deels gegrond te verklaren;
- 4 De zienswijzen van reclamant 1, 6, 7, 8 en 12 conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport ongegrond te verklaren;
- 5 Het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand (NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0301), met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen.

En vervolgens besluit het college van B & W:

- 6 Het presidium van de raad voor te stellen

Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 24 april 2012.

Onderwerp

bovenstaande te agenderen voor de commissie Stad en Ruimte op 29 mei 2012 en de raadsvergadering van 7 juni 2012.

Argumenten

- 1.1 *Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.*
- 2.1 *De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan*
- 3.1 *De ingekomen zienswijzen geven deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*
- 4.1 *De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*
- 5.1 *Omdat de ambthalf aanpassingen aanleiding geven tot bijstelling van het bestemmingsplan dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld.*
- 5.2 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motivering geeft blijk van een goede ruimtelijke afweging van de bij het besluit betrokken belangen en van een goede ruimtelijke ordening.*
- 5.3 *Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar*

Vaststelling Hoge Weide ontwikkeling, eerste herziening
(12.040054)

Het college besluit:

De raad voor te stellen:

- 1 Het bestemmingsplan Hoge Weide ontwikkeling, eerste herziening
(NL.IMRO.0344.HZHOGWEIDE1EHERZI-0401, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand
NL.IMRO.0344.HZHOGWEIDE1EHERZI-0401.dgn) ongewijzigd vast te stellen.

En vervolgens besluit het college van B & W:

- 2 Het presidium van de raad voor te stellen bovenstaande te agenderen voor de commissie Stad en Ruimte op 29 mei 2012 en de raadsvergadering van 7 juni 2012.

Argument

- 1.1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de wijzigingen t.o.v. het eerdere onherroepelijke bestemmingsplan zijn beperkt*

Prioritering Woningbouw i.h.k.v. Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht (NRSU)
(12.041763)

Het college besluit:

- 1 De planvoorraad van te starten projecten voor de periode 2012 t/m 2015 naar beneden bij te

Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 24 april 2012.

Onderwerp

BESLUIT GENOMEN OP 17 april 2012

- stellen, één en ander gebaseerd op een theoretische afzetprognose van 1500 woningen per jaar, waarvan 800 in Leidsche Rijn en 700 in de bestaande stad;
- 2 Prioriteit te geven aan a) POS en Leidsche Rijn, b) overige grexen, c) projecten van derden;
 - 3 Geen nieuwe RO-procedures te starten of overeenkomsten te sluiten voor moeilijk afzetbaar programma;
 - 4 Goed afzetbaar programma te faciliteren of naar voren te halen;
 - 5 De financiële consequenties van de gewijzigde afzetmogelijkheden te betrekken bij de Voorjaarsnota 2012;
 - 6 Afzetmogelijkheden en realistische planvoorraad periodiek te herijken;
 - 7 Kennis te nemen dat de doelstelling uit het collegeprogramma om 11.000 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad niet wordt gehaald;
 - 8 Beslispunten 1 t/m 7 te betrekken bij de discussie met de Raad over de Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht.
 - 9 Geheimhouding met betrekking tot de bijlage 'eindnotitie prioritering Woningbouw' op te leggen ex artikel 55 lid 1 gemeentewet.

Argumenten

- 1.1 *Beperkte afzetmogelijkheden in koopsegment en dure huursegment*
- 1.2 *Evenwichtige verdeling van nieuwbouwmogelijkheden over de stad*
- 2.1 *Financiële prioriteit*
- 2.2 *Wenselijkheid*
- 3.1 *Overprogrammering tegengaan*
- 4.1 *In de sociale huur, de middeldure beleggershuur (< €900 p.m) en de studentenhuur is de vraag juist wel aanwezig*
- 5.1 *Reëel scenario planvoorraad 2012 t/m 2015*
- 6.1 *Afzetrisico en vertragingrisico zijn op korte termijn het beste in te schatten*
- 7.1 *Planvoorraad startbouw*
- 8.1 *Integrale benadering*
- 9.1 *Gelet op de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b van de Wob is geheimhouding gerechtvaardigd.*

Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 24 april 2012.

Onderwerp

Beheersverordeningen Veldhuizen en Voordorp-
Voorveldsepolder
(12.041917)

Beantwoording Schriftelijke Vragen 2012, nr. 47,
inzake duurzaamheidsscore Universiteit Utrecht
(12.042524)

Vaststelling bestemmingsplan Terwijde

Kanttekeningen

- 1.1 *Reële stedelijke planvoorraad in 2012 en 2013 lager dan ingeschatte afzetmogelijkheden van 1500 per jaar*
- 5.1 *Aanscherping keuzes i.h.k.v. NRSU*

Het college besluit:

De raad voor te stellen:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de reacties op de ontwerpbeheersverordening Veldhuizen en de ontwerpbeheersverordening Voordorp-Voorveldsepolder binnengekomen reacties en
- 2 de beheersverordeningen Veldhuizen (NL.IMRO.0344.BVVELDHUIZEN-0401) en Voordorp-Voorveldsepolder (NL.IMRO.0344.BVVOORDORPVOORVELD-0401), met inachtneming van de wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte reacties, vast te stellen.

En vervolgens besluit het college van B & W:

- 3 Het presidium van de raad voor te stellen bovenstaande te agenderen voor de commissie Stad en Ruimte op 29 mei 2012 en de raadsvergadering van 7 juni 2012.

Argumenten

- 1.1 *De ingekomen reacties leiden tot aanpassing van de verordeningen.*
- 2.1 *De beheersverordeningen geven blijk van een goede ruimtelijke ordening.*
- 2.2 *Beheersverordeningen zorgen voor een actualisering van de verouderde bestemmingsplannen zoals de Wet ruimtelijke ordening die voorschrijft.*
- 2.3 *De beheersverordeningen zijn financieel uitvoerbaar.*

Het college besluit:

- 1 De antwoorden op de schriftelijke vragen nr. 47 (2011), zoals opgenomen in de bijlage, vast te stellen.

Argument

- 1.1 *De beantwoording van schriftelijke raadsvragen geschiedt middels een bestuursadvies.*

Het college besluit:

Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 24 april 2012.

Onderwerp

(12.043380)

De raad voor te stellen:

- 1 De zienswijzen van reclamanten 1 t/m 10, 13 t/m 22, 24, 25B en 26 t/m 32 deels gegrond te verklaren en de zienswijzen van overige reclamanten ongegrond te verkaren.
- 2 De zienswijzen van reclamanten 25A, 33 en 34 niet-ontvankelijk te verklaren.
- 3 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken.
- 4 Het bestemmingsplan Terwijde (NL.IMRO.0344.BPTERWIJDE-0401), met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen.
- 5 Te besluiten geen exploitatieplan op te stellen.

En vervolgens besluit het college van B & W:

- 6 De zienswijzen van reclamant 27 en 31 tegen het ontwerpbesluit hogere waarde ongegrond te verklaren.
- 7 Vooruitlopend op het raadsbesluit over bestemmingsplan Terwijde, de wijkraad een antwoord te sturen op het door de wijkraad uitgebrachte advies over het bestemmingsplan Terwijde.
- 8 Het presidium van de raad voor te stellen bovenstaande te agenderen voor de commissie Stad en Ruimte op 29 mei 2012 en de raadsvergadering van 7 juni 2012.

Argumenten

- 1.1 *De ingekomen zienswijzen 1 t/m 10, 13 t/m 22, 24, 25b, en 26 t/m 32 hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het vaststellingsrapport wordt daarop uitgebreid ingegaan.*
- 2.1 *Reclamanten 25A, 33 en 34 hebben een zienswijze ingediend na sluiting van de termijn van ter visie legging*
- 3.1 *Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie*

C/M'S/ Derks Star Busmann

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

CMS Derks Star Busmann N.V.
Newtonlaan 203
NL-3584 BH Utrecht
Postbus 85250
NL-3508 AG Utrecht
www.cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Derdangelden)
Iban: NL64 RABO 0394 7771 66
Swift/bic: RABONL2U

Uw ref. : 12.038050
Onze ref. : 11000801

26 april 2012

Betreft: Planontwikkeling Rijnvliet; hervatting van het overleg; ingebrekestelling en sommatie

Geacht College,

Cliënte, Ovast Rijnvliet B.V., verzocht mij om haar bij te staan in de volgende kwestie.

Bij brief van 8 maart 2012 liet [redacted] namens het Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht (PBLR) aan cliënte weten dat er voorlopig geen reactie zou komen op het memo van cliënte van 13 februari 2012. In dat memo wordt een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het sinds eind 2011 nagenoeg definitieve Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet (hierna: SP). Doel van het memo is om tot een verduidelijking te komen ten aanzien van een aantal resterende aspecten van het SP waarover in de optiek van cliënte nog geen beslissing is genomen of nog geen volledige duidelijkheid bestaat.

- ./ In zijn brief – waarvan u hierbij een kopie aantreft – gaf het PBLR aan, eerst de besluitvorming door het uw college betreffende het SP en de uitkomst van het interne gemeentelijke beraad over nut en noodzaak van alle woningbouwplannen (door cliënte betiteld als: “de prioriteringsdiscussie”) te willen afwachten alvorens verder te gaan met de bouwplanontwikkeling in Rijnvliet. Voorts werd melding gemaakt van “de discussie tussen de gemeente en Ovast over de contractuele afspraken in Het Zand en de consequenties die dit kan hebben voor de bouwclaim van Ovast in Rijnvliet”. Het PBLR achtte het gelet op de genoemde aspecten op dat moment niet opportuun om inhoudelijk op het memo van cliënte te reageren. Gezien echter de constructieve sfeer waarin tot nog toe door de gemeente in samenwerking met cliënte aan Rijnvliet is gewerkt en de kwaliteit van het plan die dit heeft opgeleverd, sprak [redacted] de hoop uit dat de gesprekken over de planontwikkeling in Rijnvliet op korte termijn een vervolg zouden hebben.

Deze brief van het PBLR komt er in feite op neer dat de gemeente het planoverleg inzake Rijnvliet opschort in afwachting van de uitkomst van de prioriteringsdiscussie en onder verwijzing naar een dispuut met cliënte dat betrekking heeft op een ander deelgebied in Leidsche Rijn.

Inmiddels zijn we bijna twee maanden verder, en nog steeds is het project- of planteamoverleg Rijnvliet niet hervat. Cliënte maakt zich grote zorgen over de nu opgetreden vertraging en wil dat het overleg nu zo

CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de Europese juridische en fiscale dienstverlener.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank in Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201184 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.476.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL6146.16.479.801 en in België BE 0877.476.727.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Amsterdam, Berlijn, Brussel, Lissabon, Londen, Madrid, Parijs, Rome, Wenen, Zürich, Aberdeen, Alajuela, Antwerpen, Beijing, Belgrado, Bratislava, Breisl, Boekarest, Boedapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Luxemburg, Lyon, Marbella, Milaan, Montevideo, Moskou, München, Praag, Rio de Janeiro, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau en Zagreb.

C/M/S/ Derks Star Busmann

spoedig mogelijk wordt voortgezet. Dit laatste is noodzakelijk om verdere schade voor cliënte als gevolg van steeds verder oplopende grondprijzen te voorkomen en haar in staat te stellen te voldoen aan haar verplichting uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst van eind 2009 om in 2013 een eerste fase van 100 woningen te realiseren.

Hervatting op korte termijn van het overleg is overigens mogelijk nu cliënte in een telefoongesprek met [REDACTED] afgelopen week heeft vernomen dat u inmiddels heeft ingestemd met het SP. Hoewel formeel de raad nog het SP moet vaststellen, schept het instemmingsbesluit van uw college de verwachting dat die vaststelling door de raad binnen afzienbare termijn zal volgen. Er is in dat opzicht voor het PBLR geen reden (meer) om het memo van 13 februari 2012 niet te beantwoorden. Beantwoording van dat memo is van essentieel belang, omdat eerst als de daarin gesignaleerde onduidelijkheden zijn verholpen, de concrete bouwplanontwikkeling voor de eerste fase van het woongebied ter hand kan worden genomen.

Ik wijs er voorts op dat de gemeente op grond van de Bouwclaimovereenkomst inspanningsverplichtingen jegens cliënte heeft welke erop gericht zijn in onderlinge samenwerking en in een continu proces te komen tot de ontwikkeling en bebouwing van het woongebied Rijnvliet. Hiermee is niet te verenigen dat de gemeente de nakoming van die verplichtingen opschort met een beroep op een prioriteringsdiscussie. Ten eerste niet, omdat cliënte van haar kant haar samenwerkingsverplichtingen tot nog toe correct is nagekomen hetgeen ook door het PBLR wordt erkend. Ten tweede is opschorting door de gemeente van de nakoming van haar verplichtingen onaanvaardbaar gezien de aard en inhoud van de Bouwclaimovereenkomst. Ik doel hierbij in het bijzonder op de samenhang tussen enerzijds de verplichting van cliënte om de gronden die destijds bij haar in eigendom waren, aan de gemeente in eigendom over te dragen, en anderzijds haar aanspraak jegens de gemeente op het verkrijgen van bouwrijpe bouw kavels ter bebouwing conform het overeengekomen bouwprogramma en met inachtneming van de overeengekomen planning.

Voor zover de opschorting van het overleg inzake Rijnvliet door het PBLR is beargumenteerd met een verwijzing naar een discussie tussen gemeente en "Ovast" over de (nakoming van de) contractuele afspraken inzake deelgebied Het Zand, is dat geheel onterecht, aangezien het voor opschorting vereiste nauwe verband tussen de op te schorten eigen verbintenissen en de daar tegenover staande verbintenissen van de wederpartij hier volkomen ontbreekt. Daarbij wijs ik erop dat Ovast Rijnvliet BV geen partij is bij de in 2004 gesloten Samenwerkingsovereenkomst betreffende deelgebied Het Zand.

Ik concludeer dat voor een opschorting door het PBLR van het – ook in de ogen van het PBLR – voorheen zo constructieve overleg inzake de planontwikkeling Rijnvliet, feitelijk noch juridisch steekhoudende argumenten voorhanden zijn. Door het overleg niettemin eenzijdig op te schorten, is de gemeente Utrecht in gebreke met de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst van eind 2009.

Op grond hiervan stel ik de gemeente Utrecht formeel in gebreke en verzoek – en voor zover nodig – sommeer ik u om mij binnen 10 dagen na verzending van deze brief schriftelijk te bevestigen dat het overleg uiterlijk in de week van 14 mei aanstaande wordt hervat en met voortvarendheid en zonder onnodige onderbreking zal worden voortgezet, zodanig dat cliënte in staat zal zijn om in de loop van de tweede helft van dit jaar de concrete bouwplanontwikkeling voor de eerste fase van het woongebied af te ronden en tot vergunningaanvraag terzake over te gaan.

C/M/S/ Derks Star Busmann

Een kopie van deze brief zond ik per fax aan het Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht, t.a.v. de heer J. van Keulen.

Hoogachtend,
CMS Derks Star Busmann N.V.



Tevens per fax : 030 - 286 10 11

Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht
Projectmanagement
Postadres Postbus 8613, 3503 RP Utrecht
Telefoon 030 - 286 47 99 Fax 030 - 286 48 14
www.leidscherijn.nl



OVAST
t.a.v. de heer W.J. Oostveen
Het Zand 17
3544 NC UTRECHT

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van Memo 13 februari 2012

Datum 8 maart 2012
Ong kenmerk 12.038050
Onderwerp Planontwikkeling Rijnvliet
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Oostveen,

Op 13 februari 2012 hebben wij van de firma Ovast een memo ontvangen betreffende het definitieve Stedenbouwkundig Plan (SP) Rijnvliet. Met deze brief wil ik u aangeven dat we kennis genomen hebben van deze memo, maar hier voorlopig niet op zullen reageren.

Naar verwachting vindt de besluitvorming in april 2012 plaats in het college van B en W betreffende het SP Rijnvliet. Gezien de situatie waarin de woningmarkt zich bevindt, wordt momenteel voor alle woningbouwplannen binnen de gemeente extra kritisch gekeken naar nut en noodzaak van ontwikkeling op dit moment. We willen derhalve eerst de besluitvorming door het college afwachten alvorens verder te gaan met de bouwplanontwikkeling in Rijnvliet.

Daarnaast speelt de discussie tussen de gemeente en Ovast over de contractuele afspraken in Het Zand en de consequenties die dit kan hebben voor de bouwclaim van Ovast in Rijnvliet.

Gelet op bovengenoemde aspecten is het op dit moment niet opportuun om inhoudelijk op uw memo te reageren. Gezien de constructieve sfeer waarin we tot nu toe in samenwerking met Ovast aan Rijnvliet hebben gewerkt en de kwaliteit van het plan die dit heeft opgeleverd, spreek ik echter de hoop uit dat we op korte termijn de gesprekken een vervolg kunnen geven.

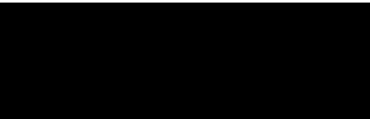
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider Rijnvliet

Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht
Projectmanagement
Postadres Postbus 8613, 3503 RP Utrecht
Telefoon 030 - 286 47 99 Fax 030 - 286 48 14
www.leidscherijn.nl



CMS Derks Star Busmann



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Geen

Datum 23 mei 2012
Ons kenmerk 12.052379
Onderwerp Planontwikkeling Rijnvliet, reactie brief
26 april 2012
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte



In reactie op uw faxbrief van 26 april 2012 (met ref. 11000801/RJL/2730260v1) deel ik u namens het college het volgende mee.

In uw brief maakt u melding van de zogenaamde prioriteringsdiscussie aangaande de woningbouwplannen binnen de Gemeente Utrecht. Deze discussie is op dit moment nog niet beslecht en kan een rol gaan spelen in de besluitvorming rondom de Voorjaarsnota van de gemeente, begin juli 2012.

Natuurlijk beseft de gemeente dat zij contractuele afspraken heeft gemaakt met uw cliënte aangaande de ontwikkeling en realisering van woningen in deelplan Rijnvliet. Anders dan u aangeeft, is de gemeente echter van mening dat er wel degelijk een verband bestaat tussen de gemaakte afspraken voor deelgebied Rijnvliet en de afspraken voor deelgebied Het Zand.

Immers, de helft van de aan uw cliënte verstrekte bouwclaim voor deelgebied Rijnvliet is afhankelijk gesteld van de voldoening van de afkoopsom verplichtingen sociale sector uit hoofde van de Samenwerkingsovereenkomst "Het Zand" d.d. 2004 en de Samenwerkingsovereenkomst "Leidsche Maan" d.d. 2004 door de aan uw cliënte gelieerde vennootschap Ovast Ontwikkeling B.V..

Zoals door de gemeente aangegeven, heeft zij ten behoeve van de realisering van de woningen in deelgebied "Het Zand" alle kavels bouwrijp klaar liggen. Daar wordt echter niet afgenomen met een beroep op de stagnerende markt voor koop- en huurwoningen. De gemeente leidt daar grote financiële schade.

Terzijde merk ik hierbij op dat van de kant van Ovast Ontwikkeling B.V. daar geen pogingen (meer) worden ondernomen om de betreffende koop- en huurwoningen af te zetten aan particuliere kopers casu quo beleggers.

Uw cliënte heeft in de ogen van de gemeente geen bewijs geleverd dat ditzelfde probleem ook niet zou spelen bij de realisering van woningen in deelgebied Rijnvliet.

In de ogen van de gemeente getuigt het dan ook niet van goed koopmanschap door in deelgebied Rijnvliet forse investeringen te gaan doen in verband met het bouwrijp maken van woningbouwkavels, terwijl in deelgebied Het Zand bouwrijpe kavels in voldoende mate beschikbaar zijn.

Datum 23 mei 2012
Ons kenmerk

De gemeente wil eerst dat van de zijde van uw cliënte in voldoende mate zekerheid wordt geboden met betrekking tot de afname van bouwrijpe kavels in Rijnvliet. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een onherroepelijke bankgarantie ter hoogte van de grondwaarde van voormelde kavels. Wanneer dat het geval is, ben ik bereid het college van burgemeester en wethouders voor te stellen deze investeringen in deelgebied Rijnvliet toch te doen.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Drs. N.A. Hugenholtz,
Directeur Projectbureau Leidsche Rijn.

Een kopie van deze brief wordt verzonden aan de heer W. Oostveen

StadsOntwikkeling
Grondzaken
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 01 10 Fax 030 - 286 01 00
www.utrecht.nl



Aangetekend
Ovast Rijnvliet B.V.
t.a.v. de heer W.J. Oostveen
't Zand 17
3544 NC UTRECHT

Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer 030-286 [redacted]
E-mail [redacted]
Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 23 mei 2012
Ons kenmerk SO 12.052380
Onderwerp Terugbetaling lening
Verzonden 24 MEI 2012
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Oostveen,

In april 2010 is de gemeente met Ovast Rijnvliet B.V. een overeenkomst van geldlening aangegaan ten behoeve van de door Ovast Rijnvliet B.V. aan de stichting Fundatie Hillegonda Schoormond, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te [redacted] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted] te betalen vergoeding in het kader van de aankoop van de percelen weiland, plaatselijk bekend nabij de C.H. Letschertweg te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummers 861, 862, 863, 865, 871, 872, 873, 874 en 1186, groot 13.62.35 ha.

In het kader van deze overeenkomst diende de hoofdsom ad EUR 1.800.000,-- op 1 april jl. te worden afgelost aan de gemeente. Dat is niet gebeurd.

Ik verzoek u daarom bij deze de hoofdsom ad EUR 1.800.000,--, vermeerderd met de verschuldigde rente vanaf 1 april 2012 tot en met 1 juni 2012, zijnde een bedrag van EUR 30.082,19, te voldoen uiterlijk op 1 juni 2012 op rekeningnummer 62.06.83.260 van het Projectbureau Leidsche Rijn gemeente Utrecht onder vermelding van "aflossing lening Rijnvliet".

Ik vertrouw er op u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

[redacted]
A.H.R. van Beest,
Hoofd afdeling Grondzaken.

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 1 juni 2012 14:25
Aan: [REDACTED] Hugenholtz, Nora
CC: [REDACTED] Beest, Age van
Onderwerp: FW: RIA SP Rijnvliet

In tegenstelling tot ons vermoeden van vanochtend komt Wim Oostveen himself spreken in de RIA SP Rijnvliet van aanstaande dinsdag.
Even kijken hoe hier mee om te gaan?!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Utrecht
Projectbureau Leidsche Rijn
Woningbouwontwikkeling

Postadres Postbus 8613
Bezoekadres Beneluxlaan 4
Telefoon [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Internet www.utrecht.nl



Utrecht kandidaat Europese Culturele Hoofdstad 2018

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 1 juni 2012 14:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RIA SP Rijnvliet

[REDACTED]
dit is de tekst die dhr. Oostveen heeft aangeleverd:

Bijdrage Wim Oostveen, Ovast Rijnvliet BV

Telefoon: [REDACTED] email: wimoostveen@ovast.nl

Samenvatting: gemeente Utrecht legt het werk rijnvliet neer terwijl dit in strijd is met de afspraken
Spreektekst: aan de gemeenteraad: Ovast Rijnvliet heeft een afspraak met de gemeente Utrecht dat zij Rijnvliet mag ontwikkelen. De Gemeente komt haar afspraken niet na en wordt daarom door Ovast rijnvliet aansprakelijk gesteld. Ook weigert de gemeente met Ovast Rijnvliet de contractueel gemaakte afspraken m.b.t. het kantoor Rijnvliet verder uit te werken met onzinargumenten

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Commissiesecretaris Mens en Samenleving

Gemeente Utrecht

Raadsorganen
Griffie Gemeenteraad

Postadres Postbus 16200

Bezoekadres Stadhuis, Korte Minrebroederstraat 2, kamer 1.04

Telefoon [redacted]

E-mail [redacted]

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig ma,di,wo,do



Utrecht kandidaat Europese Culturele Hoofdstad 2018

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden:

woensdag 6 juni 2012 12:37

Aan: [REDACTED]

Onderwerp:

verslag RIA's BP het Zand/ SP Rijnvliet

[REDACTED]

Ik heb voor Nora en Gilbert een samenvatting van de RIA's van gisteravond geschreven
Wil jij nog even checken of ik (vooral Rijnvliet) het goed verwoord heb?
Thanx
[REDACTED]

BP Het Zand

Twee insprekers:

[REDACTED] [REDACTED]

Is boos over slechte informatievoorziening over SP wijziging waarbij van 12 vrijstaande/tweekappers in het SP van Het Zand er opeens drie rijtjes van 5 en 2x drie geschakelde vrijstaande woningen achter zijn tuin mogen komen. Dacht dat plannen niet gepubliceerd waren want hij heeft niks gezien. Het plan heeft ter visie gelegen en zienswijzemogelijkheden gehad. Woningen zijn inmiddels gebouwd. Algemene informatieavonden voor Het Zand zijn inderdaad na 2007/2008 afgeschaft omdat bewoners alleen de plannen rond hun eigen achtertuin wilde horen en niet meer het hele verhaal van Het Zand. Plannen achter iedere woning zijn ook in te zien bij het infocentrum Leidsche Rijn.

[REDACTED] wil als "compensatie" omdat er nu een woning dicht achter zijn achtergrens staat graag snelgroeiende bomen én de mogelijkheid om zelf ook te bouwen. [REDACTED] Hij zou het liefst deze compensatiemogelijkheid in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen zien, bijvoorbeeld met een wijzigingsbevoegdheid.

Wij hebben er bewust voor gekozen om BP Het Zand een conserverend bestemmingsplan te laten zijn, waarin niet alle nieuwe plannetjes van bewoners meegenomen worden. Omdat er dan zienswijzen /bezwaar ingediend wordt tegen dit hele BP op plannen die nog niet eerder bekend gemaakt zijn. Druk op de besluitvorming zit niet langer op het vaststellen van het BP vanwege de nieuwe rijksregels voor Geluid, maar wél door lopende plannen en WABO-aanvragen die na vaststelling van het BP ingediend kunnen worden.

Voor alle nieuwe plannen en initiatieven worden bewoners uitgenodigd om met PBLR te komen praten over de mogelijkheden. Er zal voor alle nieuwe initiatieven een aparte procedure (projectplan/postzegelbestemmingsplan) moeten worden opgestart, met inspraakmogelijkheid voor omwonenden en afspraken over de exploitatiebijdrage.

[REDACTED]

Hebben plannen voor een soort verhuur van kamers/studio's en ruimtes op hun perceel (1 woonvergunning, [REDACTED] woonhuizen en een grote [REDACTED] (verhuurbaar oppervlak [REDACTED])
Maar totale hoeveelheid verhuur van ruimte past niet in het BP (max 60m2 en bed&breakfast)
Paste ook al niet in het vorige BP (Leidsche Rijn 1999) In de linten is alleen bedrijvigheid categorie 1&2 toegestaan en daar valt dit niet onder.
Willen dat nu al in het bestemmingsplan aanpassings/wijzigingsmogelijkheden worden opgenomen in de lintenbestemming (wonen1) terwijl eigen plannen nog niet uitgekristalliseerd zijn.

Ook hiervoor geldt dat we graag met deze mensen kijken wat de mogelijkheden zijn en daarvoor een separate procedure willen doorlopen, zodat evt bezwaar op hun plannen van de burens niet de besluitvorming van het BestemmingsPlan voor heel Het Zand ophoudt.

Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet

Presentatie door [REDACTED]

Vragen door raadsleden over auto-onsluiting aan noordzijde (Rijksstraatweg) en formulering van de eventuele mogelijkheid daarvan later. En vragen over de voorzieningen en mogelijkheid om bv in bestemmingsplan die bestemming toe te voegen.

Inspreker heer Oostveen, Directeur van Ovast.

Had 1 opmerking: Gemeente komt zijn contract niet na, hij wil volgend jaar bouwen en gemeente geeft aan zich te beraden over planning in het kader van de prioritering.

Hij gaat de gemeente aanklagen, procedure is in voorbereiding, en claimt schade van 0,5 miljoen per maand. Hij geeft aan hiermee ook "naar de pers" te zullen gaan.

Alle raadsleden worden uitgenodigd om bij hem langs te komen op kantoor, alwaar hij in aanwezigheid van zijn advocaat een toelichting zal geven van zijn interpretatie van het contract dat de gemeente met Ovast over Rijnvliet gesloten heeft.

De Gemeente (Jurist) geeft aan dat er een contractuele koppeling zit tussen Het Zand en Rijnvliet, en dat de gemeente grond bouwrijp heeft liggen in Het Zand waar Ovast zijn contract niet nakomt en niet afneemt. Voordat de gemeente zulke grote investeringen wil doen om de weilanden van Rijnvliet bouwrijp te maken willen we garanties van Ovast, die niet in het contract staan, maar wel logisch zijn gezien de ervaringen met Ovast tot nu toe.

Raad wil verder geen informatie vanwege het politieke karakter van deze kwestie.

Nb. Opmerkingen van heer Oostveen hebben niets met de vaststelling van het SP Rijnvliet te maken, maar meer met de planning en het contract.



Interne mededeling

Aan	Burgemeester en Wethouders Gilbert Isabella	Datum	13 juni 2012
Onderwerp	Annotatie tbv commissie SP Rijnvliet 14 juni 2012	Van	
		Doorkiesnummer	
		E-mail	

Naar aanleiding van de agenda en bijbehorende vragen van de Commissievergadering van donderdag 14 juni en de raadsinformatieavond van 5 juni hierbij een korte annotatie over met name de verkeersontsluiting van Rijnvliet.

Vragen PVDA:

1. Welke intensiteiten acht het college acceptabel, en hoe kan dit worden ingeschat van te voren.

Intensiteiten/Normen:

Als toetsingskader voor acceptabele verkeersintensiteiten wordt de Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn uit 2003 gehanteerd (destijds vastgesteld door de gemeenteraad). Voor 30km/u straten geldt hierbij een norm van 4.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

Inschatting:

De verwachte verkeersintensiteiten worden bepaald door een combinatie van tellingen (die de dan geldende situatie weergeven) en een verkeersmodel (welke voorspelt hoeveel extra verkeer op een bepaalde weg komt door een aansluiting op Rijnvliet).

Huidige situatie: Aan de hand van het verkeersmodel, in combinatie met tellingen op locatie uitgevoerd (april/mei 2011), blijkt dat deze norm van 4.000 mvt/etm aan de noordzijde van de burg. Verderlaan mogelijk licht wordt overschreden. Mede om die reden heeft het college besloten vooralsnog geen aansluiting te realiseren.

Toekomstige situatie: De afgelopen jaren is een neergaande trend zichtbaar mbt de hoeveelheid verkeer op de burg. Verderlaan. Dit is een gevolg van het gereedkomen van het deel van de Stadsbaan richting Hoge Weide/Langerak. Het is op dit moment niet met zekerheid te zeggen wat voor gevolgen de verdere afbouw van de Stadsbaan, de overige infrastructuur en de ontwikkeling van Leidsche Rijn is op het verkeer ten hoogste van de Burg. Verderlaan. In de toekomst kan blijken, door middel van nieuwe tellingen in combinatie met het dan actuele verkeersmodel, dat de verkeerssituatie op de Burg. Verderlaan zodanig is verbeterd dat verwachte aantallen onder de norm van 4.000 komen. Indien een aansluiting van Rijnvliet op de Rijksstraatweg dan nog steeds wenselijk is dan kan dit worden heroverwogen.

2. Gaat de ontwikkeling van de Metak-kerk, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen en bereikbaarheid vanuit én wijk én Rijksstraatweg, niet zorgen voor een tweede ontsluiting, en daarmee sluipverkeer, van Rijnvliet op de Rijksstraatweg:

In het Stedenbouwkundig Plan is geen auto-doorgang voorzien via het terrein van de Metak Kerk. Bij de herontwikkeling van deze kerk zal een van de voorwaarden zijn dat er geen (sluip)verkeer mogelijk moet zijn tussen de Rijksstraatweg en de wijk Rijnvliet. Dit moet ontwerpend worden opgelost met inrichtingsmaatregelen.

Vraag VVD:

1. Wat zijn de financiële gevolgen van een vertraging of fasering in de uitgifte van Rijnvliet voor de grondexploitatie van Leidsche Rijn.

Het uitstellen van de uitgifte van gronden kost de gemeente aan opbrengsten circa 1,5 miljoen per jaar.

[REDACTED]

Van: Beest, Age van
Verzonden: woensdag 13 juni 2012 10:32
Aan: Isabella, Gilbert
CC: [REDACTED] Hugenholtz, Nora (Directie LRU); [REDACTED]
Onderwerp: Contracten Ovast
Bijlagen: Contracten Ovast.doc

Beste Gilbert,

Naar aanleiding van je verzoek om achtergrondinformatie t.a.v. de contracten met Ovast hierbij een notitie waarin de afspraken met Ovast (kort) staan weergegeven. Het is goed om te beseffen dat Ovast op dit moment in totaal een bedrag van 5,2 miljoen verschuldigd is aan de gemeente (1,8 miljoen lening plus 3,4 n.a.v. woningbouw in Het Zand) nog los van de nog niet afgenomen percelen in Het Zand.

M.vr.gr. Äge

Samenwerkingsovereenkomst Het Zand/ Leidsche Maan (2004)

Voor deelgebied Het Zand zijn in 2004 twee samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met Ovast, één voor Het Zand en één voor de Leidsche Maan (onderdeel van Het Zand). Op basis van deze samenwerkingsovereenkomsten heeft Ovast een claim gekregen voor de realisatie van circa 825 woningen op gronden die Ovast aan de gemeente Utrecht heeft verkocht. Afgesproken is dat de gemeente de gronden bouwrijp maakt en deze verkoopt aan Ovast voor een (geïndexeerde) grondprijs per m² grondoppervlak.

Ovast moet nu nog circa 460 woningen realiseren in deelgebied Het Zand. De claim is verdeeld in grondgebonden woningen (circa 166 stuks) en appartementen (circa 294 stuks). De kavels voor deze woningen liggen bouwrijp beschikbaar.

Onderdeel van beide samenwerkingsovereenkomsten is de zogenaamde afkoop verplichtingen sociale sector. Ovast moet op basis hiervan een bedrag per gerealiseerde woning betalen aan de gemeente in verband met het feit dat tot het oorspronkelijk op zijn kavels te realiseren bouwprogramma ook sociale woningbouw behoorde. Deze sociale woningbouw wenste Ovast niet te realiseren. Ovast heeft de te betalen afkoopsom ná het sluiten van beide samenwerkingsovereenkomsten ter discussie gesteld en uiteindelijk heeft dit geleid tot het sluiten van wijzigingsovereenkomsten op beide samenwerkingsovereenkomsten (eind 2009), op basis waarvan Ovast zich (opnieuw) bereid heeft verklaard de afkoopsom te voldoen. De afkoopsom werd daardoor per woning wel hoger, aangezien over de eerste 365 woningen geen afkoopsom is betaald. De afkoopsom per woning bedraagt nu circa EUR 23.000,-- per woning.

Ovast telt deze hogere afkoopsom op bij de grondprijs van de nog te realiseren woningen en zegt dat de woningen daarmee niet meer zijn te realiseren in de huidige tijd.

Begin dit jaar heeft hier enkele keren overleg over plaatsgevonden tussen Ovast en Projectbureau Leidsche Rijn, waarbij door de gemeente voorstellen zijn gedaan om eruit te komen, maar die gingen volgens Ovast niet ver genoeg. Eigenlijk wil Ovast de afkoopsom verplichtingen sociale sector opnieuw niet betalen en daarnaast een flinke korting op de afgesproken grondwaarde.

Samenwerkingsovereenkomst Rijnvliet

Eind 2009/ begin 2010 heeft Ovast Rijnvliet B.V. een bouwclaimovereenkomst gesloten met de gemeente. Op grond van deze bouwclaimovereenkomst zijn aan Ovast 1.065 bouwclaims verstrekt, verdeeld in 361 bouwclaims voor appartementen en 704 bouwclaims voor grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen en een deel van de appartementen zouden in Rijnvliet moeten worden gerealiseerd. Het overige appartementenprogramma in de Centrale Zone van Leidsche Rijn (nog niet nader bepaald).

Ovast betaalt, afhankelijk van de woningcategorie waarin een woning wordt gerealiseerd, een grondprijs die bepaald wordt door middel van een grondquotepercentage over de stichtingskostenprijs van de woning.

De helft van de krachtens deze bouwclaimovereenkomst verstrekte bouwclaim is voorwaardelijk gemaakt en hangt af van de betaling door Ovast Ontwikkeling B.V. van de afkoopsom verplichtingen sociale sector (zie hierboven inzake Het Zand).

Volgens de bouwclaimovereenkomst heeft de gemeente de inspanningsverplichting om in 2013 honderd (100) kavels bouwrijp op te leveren in Rijnvliet.

Zoals bekend heeft de gemeente in de richting van Ovast op dit moment aangegeven hier even mee te zullen wachten, enerzijds vanwege de te bepalen strategie met betrekking tot alle ontwikkelingsgebieden in Utrecht en anderzijds vanwege het feit dat Ovast zijn verplichtingen in de richting van de gemeente niet nakomt (zie ook hieronder).

Geldlening aan Ovast Rijnvliet B.V.

Aan Ovast Rijnvliet B.V. is een geldlening verstrekt van EUR 1.800.000,-- ten behoeve van de aankoop van ruim 13,62 hectare weiland nabij de C.H. Letchertweg van de [REDACTED] [REDACTED] gevestigd te Utrecht [REDACTED] aan de [REDACTED]

[REDACTED] De aankoop van deze gronden was noodzakelijk in verband met de realisatie van deelplan Rijnvliet/ Strijkviertel.

De lening is verstrekt in april 2010, waarbij de hoofdsom EUR 1.440.000,-- bedroeg en twee jaar rente (10%) vooruit is betaald ten bedrage van EUR 360.000,--, tezamen aldus EUR 1.800.000,--. De lening is op 1 april 2012 opeisbaar geworden en Ovast Rijnvliet B.V. is verzocht tot terugbetaling over te gaan.

Grondtransactie Het Bloemenlint/ Leidsche Maan met Ovast Ontwikkeling 2 B.V.

Eind april 2011 hebben Ovast Ontwikkeling 2 B.V. en de gemeente een uitgifteovereenkomst en een aanvullende overeenkomst op deze uitgifteovereenkomst gesloten met betrekking tot de bouwblokken 6.18 en 6.19 (Het Bloemenlint) en de bouwblokken 5.2b, 5.3b en 5.4b (Leidsche Maan) voor de uitgifte van grond voor de bouw van 87 woningen. Deze overeenkomsten waren noodzakelijk om de subsidie in het kader van de Tijdelijke regeling Woningbouwstimulering voor deze projecten veilig te stellen.

In de aanvullende overeenkomst is geregeld dat Ovast op 1 juni 2012 het verschil in grondwaarde tussen het bedrag dat is betaald bij de uitgifte in april 2011 en het bedrag dat is verschuldigd op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Het Zand resp. Leidsche Maan (net iets meer dan EUR 1.000.000,--) aan de gemeente zal voldoen. Daarnaast moet Ovast de afkoopsom sociale sector, die volgt uit de Samenwerkingsovereenkomst Het Zand resp. Leidsche Maan, voor de gebouwde 87 woningen voldoen aan de gemeente (ruim EUR 2.400.000,--).



Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht
t.a.v. mevrouw drs. N.A. Hugenholtz
Postbus 8613
3503 RP UTRECHT



CMS Derks Star Busmann N.V.
Newtonlaan 203
NL-3584 BH Utrecht
Postbus 85250
NL-3508 AG Utrecht
www.cms-dsb.com

Onze ref. : 11201510-2846523v1

4 juli 2012

Betreft: Planontwikkeling Rijnvliet

Geachte mevrouw Hugenholtz,

Hierbij reageer ik op uw brief aan mij van 23 mei jongstleden. Ik heb de beantwoording van uw brief even laten rusten in afwachting van de uitkomst van het overleg dat de heer W.J. Oostveen in de tussentijd met u heeft gevoerd. Ik heb van hem begrepen dat dit overleg helaas niet heeft geleid tot een wijziging van de standpunten zoals verwoord in uw brief van 23 mei jongstleden.

In uw brief stelt u dat de gemeente van mening is dat er wel degelijk een verband bestaat tussen de gemaakte afspraken voor deelgebied Rijnvliet en de afspraken voor deelgebied Het Zand. Dat verband bestaat volgens u daarin, dat de helft van de bouwclaim afhankelijk is gesteld van de betaling van de afkoopsom verplichtingen sociale sector in Het Zand. In uw optiek rechtvaardigt dit onderlinge verband dat de gemeente de nakoming van haar contractuele verplichtingen inzake Rijnvliet opschort.

Namens cliënte betwist ik dat de gemeente op basis van dit argument haar verplichtingen zou mogen opschorten. Immers, het voorwaardelijk deel van de bouwclaim heeft betrekking op de 532 woningen die volgens de productieplanning "behoren tot de laatste fase(n) van realisatie van de totale bouwclaim" (aldus artikel 7.2 van de Bouwclaimovereenkomst).

De totale bouwclaim omvat 1065 woningen. Daarvan is nu de eerste fase van 100 woningen, te realiseren in Rijnvliet-Zuid, aan de orde. Zoals ik heb uiteengezet in mijn brief van 26 april 2012, is de planontwikkeling voor deze eerste fase vergaand gevorderd (hetgeen u overigens niet ontkent). Het gaat dan niet aan om de planontwikkeling voor dit deel van het totale plangebied "on hold" te zetten onder verwijzing naar het voorwaardelijke karakter van dat deel van de bouwclaim, dat eerst over een aantal jaren aan snee zal komen. Pas als Ovast Rijnvliet over enkele jaren er bij de gemeente op zou aandringen om ook de tweede helft van de bouwclaim in uitvoering te nemen, zou de gemeente het argument in stelling kunnen brengen dat dan eerst een gehele of gedeeltelijke aflossing van bovenbedoelde afkoopsom zal moeten plaatsvinden. Hantering van dit argument in de thans voorliggende situatie is niet alleen prematuur, maar ook in strijd met de overeenkomst.

CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de Europese juridische en fiscale dienstverlener.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Amsterdam, Berlijn, Brussel, Lissabon, Londen, Madrid, Parijs, Rome, Wenen, Zürich, Aberdeen, Algiers, Antwerpen, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Cologne, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Luxemburg, Lyon, Marbella, Milaan, Moskou, München, Praag, Rio de Janeiro, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau en Zagreb.

C/M/S/ Derks Star Busmann

Uit het vervolg van uw brief blijkt dat het de gemeente stoort dat Ovast Ontwikkeling de gereedliggende bouwrijpe gronden in deelgebied Het Zand vooralsnog niet afneemt met een beroep op de stagnerende markt voor koop- en huurwoningen en bovendien geen pogingen (meer) onderneemt om de door haar ontwikkelde woningen af te zetten. Tegen die achtergrond is de gemeente niet bereid om in deelgebied Rijnvliet forse investeringen te doen in verband met het bouwrijp maken van woningbouwkavels uit vrees dat ook die kavels, nadat zij bouwrijp zijn gemaakt, niet door cliënte zullen worden afgenomen. In dat verband verlangt u zekerheid met betrekking tot die grondafname in de vorm van bijvoorbeeld een onherroepelijke bankgarantie ter grootte van de grondwaarde van die kavels; eerst als die zekerheid is gesteld, bent u bereid het college van burgemeester en wethouders voor te stellen deze investeringen in deelgebied Rijnvliet toch te doen.

Dit standpunt is voor cliënte om een aantal redenen onaanvaardbaar.

In de eerste plaats krijgt men bij lezing van bovenbedoelde passage in uw brief de indruk, dat u Ovast Ontwikkeling een verwijt maakt dat zij de ontwikkeling en verkoop van haar laatste projecten in Het Zand heeft stil gelegd. Indien uw opmerkingen dienaangaande inderdaad een dergelijk verwijt inhouden, is dat niet terecht. Het is u immers bekend, waarom Ovast Ontwikkeling de nog resterende bouwrijpe grond in deelgebied Het Zand vooralsnog niet van de gemeente afneemt. Het zijn met name de in 2004 door de gemeente bedongen prijsindexeringen die er toe leiden dat de grondprijzen in een nog steeds dalende woningmarkt almaar stijgen en daarmee in toenemende mate een rendabele businesscase in de weg staan. Eerder dit jaar heeft over deze problematiek herhaaldelijk overleg tussen partijen plaatsgevonden, evenwel zonder (voldoende) resultaat. Zolang een substantiële opleving van de woningmarkt uitblijft, en zolang de gemeente niet bereid is de in 2004 gemaakte grondprijzafspraken wezenlijk te herzien, zal er rekening mee moeten worden gehouden dat de projecten die partijen in 2004 hadden voorzien voor de thans nog resterende bouwrijpe gronden in Het Zand, niet zullen worden verkocht en dus niet zullen worden gerealiseerd. Hierbij wordt overigens voor de goede orde aangetekend dat in de samenwerkingsovereenkomst uit 2004 geen afnameverplichting ten aanzien van de grond voorkomt. Slechts is sprake van een verplichting voor de ontwikkelaar om met de bouw van een project te starten indien een bepaald percentage voorverkoop is bereikt.

In de tweede plaats gaat de vergelijking die u trekt tussen beide ontwikkelingsgebieden mank. Immers, het resterende deel van het overeengekomen bouwprogramma voor deelgebied het Zand omvat voor het merendeel appartementen. Het bouwprogramma voor Rijnvliet-Zuid daarentegen omvat merendeels grondgebonden woningen. Deze verschillende woningtypen nemen in de huidige woningmarkt elk een zeer verschillende positie in, met dien verstande dat grondgebonden woningen het in de verkoop beter blijken te doen dan appartementen. Bovendien gaat het bij de eerste fase van 100 woningen in Rijnvliet-Zuid voor een belangrijk deel om aantrekkelijk gesitueerde woningen (veel tweekappers) met een vrij uitzicht, zodat cliënte de verwachting heeft dat zij deze woningen – ook in de huidige markt – binnen redelijke termijn zal kunnen verkopen.

In de derde plaats is uw voorwaarde dat cliënte eerst maar een bankgarantie voor de afname van de door de gemeente bouwrijp te maken gronden moet stellen voordat zij overgaat tot het bouwrijp maken, niet alleen in strijd met de overeenkomst, maar bovendien volstrekt onredelijk. Volgens Bijlage VIII bij de bouwclaimovereenkomst is de gemeente verplicht om “medio 2012” een start te maken met het “bouwrijp maken eerste fase”. Deze verplichting geldt zonder meer, en het staat de gemeente dan ook niet vrij om aan de nakoming van deze verplichting een nadere voorwaarde te verbinden. Bovendien vraagt cliënte

C/M/S/ Derks Star Busmann

zich af of u werkelijk de mening bent toegedaan dat een bank een garantie zoals door u verlangd, verstrekt zolang er nog niet één woning van het project is verkocht. Het zal u toch bekend zijn hoe banken tegenwoordig met hun kredietfaciliteiten omgaan?

De conclusie op dit punt is dan ook dat de gemeente Utrecht er bewust op uit is, zich aan haar contractuele verplichtingen te onttrekken. Dit kan cliënte uiteraard niet accepteren, mede gezien de aanzienlijke schade die zij bij verder vertraging lijdt.

Tenzij u mij binnen twee dagen na heden schriftelijk bericht dat u afziet van het stellen van de aanvullende voorwaarde met betrekking tot de bankgarantie, leid ik uit uw mededeling af dat de gemeente in de nakoming van haar verbintenis tot het bouwrijp maken eerste fase reeds in verzuim verkeert en dat een (nadere) ingebrekestelling in dit opzicht derhalve niet vereist is (art. 6:83 sub c BW). Het is immers "medio 2012", er is nog geen start gemaakt met het bouwrijp maken eerste fase, en de gemeente is kennelijk ook niet van zins om daarmee alsnog op de kortst mogelijke termijn te starten.

Nu de gemeente aan mijn ingebrekestelling bij brief van 26 april 2012 (erop gericht om zo snel mogelijk het planoverleg inzake Rijnvliet te hervatten etc.) geen gehoor heeft gegeven en zij bovendien door middel van uw brief van 23 mei jongstleden heeft aangegeven niet van plan te zijn om haar contractuele verplichting tot bouwrijp maken eerste fase na te komen, verkeert de gemeente in verschillende opzichten in verzuim en is zij wettelijk aansprakelijk voor de vertragingsschade die van deze niet-nakoming het gevolg is. Voor zover nodig stel ik namens cliënte de gemeente Utrecht hierbij aansprakelijk voor deze schade, die te zijner tijd zal worden begroot en in het geding gebracht.

Tenslotte zeg ik u hierbij aan dat ik thans opdracht van cliënte heb gekregen om rechtsmaatregelen tegen de gemeente te treffen.

Hoogachtend;
CMS Derks Star Busmann N.V.



Vooruit per email : n.hugenholtz@utrecht.nl



Retouradres: 't zand 17 te 3544 NC Utrecht

Gemeente Utrecht,
leden van de raadscommissie Stad en Ruimte
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ovast Rijnvliet B.V.

't Zand 17

3544 NC Utrecht

t 030 2759400

f 030 2759404

i www.ovast.nl

e info@ovast.nl

Inschrijving Kamer van Koophandel te Utrecht onder
nummer 30271742 ten name van Ovast Rijnvliet B.V..

BTW nummer 8213.86.530.B01.

Utrecht, 6 juli 2012

Behandeld door: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
Ons kenmerk: 10.001.003
Uw kenmerk: -
betreft: Rijnvliet – aankondiging juridische procedure

Geachte leden van de raadscommissie Stad en Ruimte, geachte raadsleden,

De afgelopen periode heeft onze onderneming met meerdere van u gesprekken gevoerd over de nieuwbouwlocatie Rijnvliet. Daarbij hebben wij ons standpunt toegelicht. Door passages in de 'Nieuwe Ruimtelijke Strategie' en uitslatingen in de media wordt niet alleen onze onderneming ernstig gedupeerd, maar ook de woningzoekende in Utrecht en de bouwwereld in het algemeen.

Een aantal van u heeft ons bedrijf doorverwezen naar de wethouder Leidsche Rijn. Inmiddels hebben wij op 27 juni 2012 overleg gevoerd met wethouder Isabella en projectdirecteur Hugenholtz van PBLRU.

Deze bespreking heeft niet tot het gewenste effect geleid. Ondanks de afspraken vastgelegd tussen de gemeente Utrecht en Ovast in het contract 'Bouwclaimovereenkomst Rijnvliet d.d. 8 december 2009' betreffende planning en fasering.

In die overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente de gronden in Rijnvliet medio 2012 bouwrijp maakt zodat wij in 2013 tot de eerste 100 opleveringen kunnen overgaan. Dit is onze wens. Dat is goed voor de consument en goed voor de bouwwereld in het algemeen en past in het vastgestelde Utrechtse beleid.

Helaas is onze onderneming genoodzaakt een juridische procedure tegen de stad te voeren om de afspraken in de bouwclaimovereenkomst nageleefd te krijgen. Wij vinden het zeer spijtig dat constructieve gesprekken met u dat niet heeft kunnen verhinderen. Het verwondert ons wel dat het college uw gemeenteraad stukken voorlegt die rond Rijnvliet in tegenspraak zijn met de afgesloten contracten tussen de gemeente en onze organisatie.

Bijgevoegd treft u een bijlage aan waarin u extra juridische informatie aantreft. Indien u dat wenst, kunnen wij u separaat informeren.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
Ovast Rijnvliet B.V.

W.J. Oostveen
directeur

Bijlage(n): Blz 9 en 10 en bijlage VIII van de samenwerkingsovereenkomst Rijnvliet d.d. 8 december 2009

Cc: -

mogelijkheden en marktkansen het in het deelplan Rijnvliet te realiseren "normatief programmagedeelte" is geoptimaliseerd in die zin dat het normatief berekende aantal woningen per saldo is verhoogd met 63 (zoals blijkt uit bijlage VI-A), en er hier en daar verschuivingen hebben plaatsgevonden in de verdeling van de woningen over de verschillende financieringscategorieën.

De Gemeente garandeert de Marktpartij dat zij van de genoemde 844 woningen tenminste het zogeheten "normatief programmagedeelte" in deelplan Rijnvliet zal kunnen realiseren (zijnde 140 meergezinswoningen en 641 eengezinswoningen). Indien en voorzover mocht blijken dat het "normatief programmagedeelte" niet volledig in deelplan Rijnvliet zal kunnen worden gerealiseerd, heeft de Gemeente de verplichting om in overleg met de Marktpartij in Leidsche Rijn, doch buiten deelplan Rijnvliet, zo spoedig mogelijk voldoende geschikte gronden met een zoveel mogelijk gelijkwaardige stedenbouwkundige kwaliteit ter beschikking te stellen waarop de Marktpartij het restant van het "normatief programmagedeelte" zal kunnen realiseren. In het kader van de mogelijke beschikbaarstelling van gronden buiten deelplan Rijnvliet zullen partijen alsdan met elkaar in overleg treden om te bezien of, en zo ja, volgens welke omrekenfactor, eengezinswoningen zouden kunnen worden omgezet naar meergezinswoningen.

Partijen zullen zich naar beste vermogen ertoe inspannen dat (ook) het "optimalisatiegedeelte" in deelplan Rijnvliet zal kunnen worden gerealiseerd en zullen hiertoe alle benodigde medewerking verlenen. De Gemeente zal zich in dat kader inspannen om de ruimtelijke gebruiksbeperkingen die het gevolg zijn van de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsleiding (150 KV) in dit deelplangebied binnen redelijke termijn opgeheven te krijgen. Indien en voor zover echter mocht blijken dat het "optimalisatiegedeelte" niet volledig in deelplan Rijnvliet zal kunnen worden gerealiseerd, heeft de Gemeente niet de verplichting om gronden buiten het deelplangebied Rijnvliet aan de Marktpartij ter beschikking te stellen opdat deze alsnog het niet gerealiseerde deel van het "optimalisatiegedeelte" zal kunnen verwezenlijken.

Indien mocht blijken dat binnen deelplan Rijnvliet meer woningen door de Marktpartij worden gerealiseerd dan 844 (waarvan 704 eengezins- en 140 meergezinswoningen), zullen Partijen nadere afspraken maken over de vermindering van het aantal bouwclaims buiten deelplan Rijnvliet en de te hanteren omrekenfactor.

Indien de hierboven bedoelde ruimtelijke gebruiksbeperkingen binnen de looptijd van onderstaande productieplanning worden opgeheven (geheel of gedeeltelijk) en de Marktpartij op dat moment nog niet haar volledige bouwclaim heeft gerealiseerd c.q. daar afspraken over heeft gemaakt in een Ontwikkelingsovereenkomst, heeft de Marktpartij het recht om op het als gevolg van de opheffing van de ruimtelijke gebruiksbeperkingen vrijkomend uitgeefbaar terrein woningen te realiseren, waarbij de hier bedoelde woningen in mindering worden gebracht op de bouwclaim van de Marktpartij. Partijen zullen in dat kader tevens afspraken maken over de financieringscategorieën van de woningen alsmede een te hanteren omrekenfactor.

De Gemeente zal zich ertoe inspannen dat de woningen overeenkomstig de volgende productieplanning kunnen worden gerealiseerd:

- * 100 woningen in het jaar 2013;

Paraaf Marktpartij:



StadsOntwikkeling Gemeente Utrecht
Versie d.d. 8 december 2009

Paraaf Gemeente:



- * 100 woningen in het jaar 2014;
- * 100 woningen in het jaar 2015;
- * 250 woningen in het jaar 2016;
- * 250 woningen in het jaar 2017;
- * 265 woningen in het jaar 2018.

- 7.3 De Gemeente en de Marktpartij zullen in overleg per deelplan de verdeling van de bouwclaims vastleggen, waarbij partijen streven naar een gelijkmatige verdeling van de bouwclaims over de jaren met inachtneming van de termijnen sub 7.2. De Marktpartij is verplicht om de in een deelplan toegewezen bouwclaims daadwerkelijk te realiseren - tenzij dit als gevolg van structureel gewijzigde marktomstandigheden in redelijkheid niet van de Marktpartij verlangd kan worden - en een aanvang te maken met de bouw op of voor de aangegeven data en deze bouw ook ononderbroken voort te zetten, een en ander met inachtneming van het gestelde sub 11.1 en 11.2.
- 7.4 Indien de Marktpartij – ondanks behoorlijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven - toerekenbaar tekort schiet aan het gestelde sub 7.3, tweede zin, is zij in verzuim. De Gemeente is alsdan gerechtigd om de ontbinding van de onderhavige overeenkomst door een rechterlijke uitspraak te vorderen, dan wel in plaats van de ontbinding de nakoming van de overeenkomst, in combinatie met schadevergoeding.
- 7.5 De Gemeente en de marktpartij zijn er zich van bewust dat de sub 7.2 toegekende bouwclaim slechts dan kan worden gerealiseerd indien hiertoe in de door de Gemeente in het Plangebied geplande woningbouwproductie voldoende ruimte kan worden gevonden. Deze ruimte is onder andere afhankelijk van het beschikbaar komen van voldoende locaties binnen dit Plangebied op grond van de fasering als genoemd sub artikel 8 en van de totale hoeveelheid bouwclaims in het Plangebied die in het kader van de grondverwerving aan/door alle overige marktpartijen reeds zijn verstrekt/verworven. Indien binnen het Plangebied onvoldoende ruimte kan worden gevonden voor de realisering van de totale bouwclaim, zullen partijen met elkaar overleg voeren teneinde tot een oplossing te geraken voor de realisering van het alsdan nog resterende gedeelte van de bouwclaim.

8 Fasering

- 8.1 De vaststelling van de fasering van de deelplannen voor het plangebied Leidsche Rijn is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de gemeente om in de deelplannen tijdig grond in eigendom te verkrijgen. De Gemeente zal zich binnen de haar ter beschikking staande middelen maximaal inspannen, teneinde de nog benodigde gronden, binnen de termijn die nodig is om de beoogde planfasering te realiseren, in eigendom te verkrijgen. Ten deze geldt het bepaalde in artikel 7.2 en 7.5.
- 8.2 Indien de Gemeente er – voor zover het betreft deelplan Rijnvliet - niet in slaagt om de voor de realisatie van (een deel van) de Bouwclaim nog benodigde gronden in eigendom te verwerven op een zodanig tijdstip dat die realisatie conform de overeengekomen fasering kan plaatsvinden, zal zij aan de Marktpartij in elk geval tijdig de gronden uitgeven waarop (een) samenhangend(e) gedeelte(n) van het bouwprogramma kan c.q. kunnen worden gerealiseerd. In dat geval zullen Partijen in

Paraaf Marktpartij:



StadsOntwikkeling Gemeente Utrecht
Versie d.d. 8 december 2009

Paraaf Gemeente:



Bijlage VIII: Globale planning Rijnvliet

November 2009 Start selectie Stedenbouwkundige
Januari 2010 Start opstellen VO-SP
Najaar 2010 Vaststellen VO-SP en start inspraak
Medio 2011 Vaststellen DO-SP met inspraakreacties
Medio 2011 Start ontwikkeling bouwplannen en inrichtingsplannen
Medio 2011 Start bestek bouwrijpmaken, vergunningen en aanbesteding
Medio 2012 Start bouwrijpmaken eerste fase
Medio 2013 Start bouw woningbouw eerste fase

December 2009.

17 h

C/M/S/ Derks Star Busmann

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

Fax**SPOED**

Aan: Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht
t.a.v. mw. drs. N.A. Hugenholtz, directeur

Fax: 030 - 286 48 14

Van: 

Uw ref.: 12.052379

Onze ref.: 11201510/ 

Datum: 23 juli 2012

Pagina's: 1 (inclusief deze pagina)

Betroft: Bouwelaimovereenkomst Gemeente Utrecht - Ovast Rijnvliet B.V.

CMS Derks Star Busmann N.V.

Newtonlaan 203

NL-3504 BH Utrecht

Postbus 85250

NL-3508 AG Utrecht

www.cms-dsb.com

Bankrekening (Slicing Dardengelden)

Iban: NL64 RABO 0394 7771 88

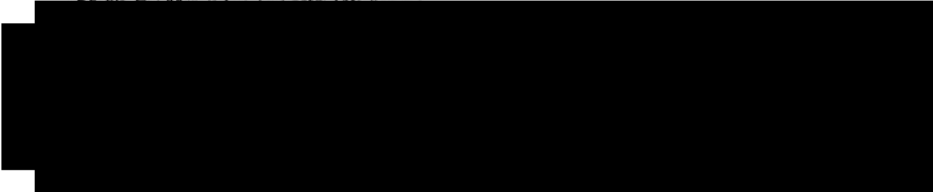
Swift/bic: RABONL2U

Geachte mevrouw Hugenholtz,

Zoals eerder bij brief van 4 juli jongstleden al door mij aangekondigd, heb ik opdracht van cliënte gekregen om inzake het bovengenoemde geschil rechtsmaatregelen tegen de Gemeente Utrecht te treffen. Met het oog op het aanvragen van een kort geding, verzoek ik u vriendelijk mij de verhinderdata aan uw zijde op te geven voor een periode van zes (6) weken gerekend vanaf 26 juli aanstaande.

Ik zie uw schriftelijke opgaaf gaarne binnen twee dagen na heden tegemoet. Mocht uw opgaaf mij onverhoopt niet (tijdig) bereiken, dan acht ik mij vrij aanstaande donderdag het kort geding aan te vragen zonder met uw eventuele verhinderdata rekening te houden.

Met vriendelijke groet,
CMS Derks Star Busmann N.V.



CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de Europese juridische en fiscale dienstverlener.

Deze fax kan vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. U dient de inhoud niet aan derden openbaar te maken. Indien u niet de bedoelde ontvanger bent, wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponseerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.18.478.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS kantoren en geaffilieerde kantoren wereldwijd: Amsterdam, Berlijn, Brussel, Lissabon, Londen, Madrid, Parijs, Rome, Wenen, Zürich, Aberdeen, Algiers, Antwerpen, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Cologne, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Praag, Rio de Janeiro, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau en Zagreb.

Interne mededeling

Aan [REDACTED]

Datum 30 juli 2012

Van [REDACTED]

Onderwerp Memo tbv dossier kort-geding
Rijnvliet

Doorkiesnummer 030 – [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Deze korte memo behoort bij het aangeleverde dossier Rijnvliet in verband met het kort geding dat de firma Ovast Rijnvliet B.V. tegen de gemeente heeft aangespannen.

Kort geef ik het verloop van de laatste paar maanden weer. Eveneens licht ik een paar mogelijke relevante zaken uit het dossier op.

Overleggen vanaf november 2011 tot nu: Projectteam Rijnvliet algemeen.

Datum:	Type overleg	Doorgegaan ja/nee
07 sep 2011	Projectteam Rijnvliet algemeen	Ja, zie verslag
28 sep 2011	Projectteam Rijnvliet algemeen	Ja, zie verslag
24 okt 2011	Projectteam Rijnvliet algemeen	Ja, zie verslag
09 nov 2011	Projectteam Rijnvliet algemeen	Ja, zie verslag
21 dec 2011	Projectteam Rijnvliet algemeen	Ja, zie verslag
12 jan 2012	Projectteam Rijnvliet algemeen	Nee, Gezien voorgaande vakantieperiode geen agenda+SP ambtelijk afgerond.
1 feb 2012	Projectteam Rijnvliet algemeen	Nee, in afwachting van besluitvorming SP. wel kleiner verband met Ovast.
22/29 feb 2012	Projectteam Rijnvliet algemeen	Nee, ivm voorjaarsvakantie en onmogelijkheid alternatieve datum (29feb).
14 maart 2012	Projectteam Rijnvliet algemeen	Nee, ivm afwachting besluitvorming SP.
04 april 2012	Projectteam Rijnvliet algemeen	Nee, ivm afwachting besluitvorming SP
04-april tot nu	Geen projectteam Rijnvliet meer geweest.	In verband met onduidelijkheid volgende stap Rijnvliet na vaststelling SP.

Naast de algemene projectteams is vanaf november 2011 een parallele overlegcyclus opgestart met Ovast en [REDACTED] ons stedenbouwkundig bureau). Dit om het 1^e deelgebied uit te werken (Rijnvliet Zuid).

Datum:	Type overleg	Doorgegaan ja/nee
09 nov 2011	Overleg Rijnvliet Zuid	Ja, zie verslag
30 nov 2011	Overleg Rijnvliet Zuid	Ja, zie verslag (gecombineerd met 09 nov).
14 dec 2011	Overleg Rijnvliet Zuid	Ja, zie verslag
01 feb 2011	Overleg Rijnvliet Zuid	Ja, verslag wel gemaakt, nooit verzonden ivm annulering PT 22 februari en brief 8 maart.

13 februari stuurde Ovast haar Memo03. Waarna 08 maart het PBLR heeft laten weten de besprekingen stil te leggen. Tot 08 maart, was er vanuit Rijnvliet geen reden om de overleggen op te schorten of te annuleren.

Overleggen op directieniveau:

op 12 januari 2012 is er tussen Ovast, Äge [REDACTED] en Nora overleg geweest over Het Zand+Rijnvliet

op 05 maart 2012 is er wederom tussen Ovast, Äge [REDACTED] en Nora overleg geweest over Het Zand en Rijnvliet. Nav dit laatste overleg is de eerder genoemde brief op 08 maart naar Ovast gestuurd, waarin de planontwikkeling Rijnvliet wordt stilgelegd.

25 mei 2012 is er naar alle betrokkenen rondom Rijnvliet een brief gestuurd nav de vaststelling van het SP en het opschorten van de planontwikkeling. Zie dossier. Deze brief is **niet** naar Ovast gestuurd i.v.m. de separate correspondentie die tussen Ovast en het PBLR liep waarin dit al reeds is medegedeeld.

Extra aandachtspunten:

–Algemeen: Er is vanuit Rijnvliet altijd erg constructief overleg gevoerd met Ovast. Desondanks stuurt Ovast altijd vrij formele/juridische memo's en brieven. Vanuit Rijnvliet is Ovast wel eens aangesproken over deze mismatch tussen de constructieve instelling in het Projectteam en de daaropvolgende stevige brieven. Daarin is beterschap beloofd en ook wel getoond ons inziens.

– In ons overleg van 27 juli werd artikel 4.3 aangehaald waaruit zou blijken dat Ovast al eerder haar bouwplanontwikkeling had moeten opstarten. Er zijn op 30 maart 2011 twee brieven van Ovast binnen gekomen met het verzoek aan de gemeente om het eerste bouwveld aan te wijzen ('waar wordt begonnen met Rijnvliet'). Dit zodat Ovast financiering kon krijgen voor het opstarten van de bouwplanontwikkeling conform de bouwclaimovereenkomst. De gemeente heeft hier op 11 april op gereageerd door aan te geven dat, zoals het er toen uitzag, in Rijnvliet gestart zou worden met Rijnvliet Zuid. Zie dossier voor de brieven. Ik weet niet in hoeverre dit relevant is, Ovast noemt het niet in haar concept dagvaardiging. Wij hebben op enkele 3-D impressies van Rijnvliet Zuid na, nooit concrete bouwplannen gezien.

–Reeds in de eerste planning die wij Ovast ooit hebben doen toekomen (26 april 2010) staat het gereed hebben van Bouwrijpe grond al voor het najaar 2013 ingepland.

–In het overleg gaven wij aan dat wij onder BP'LR 99 bouwrijp kunnen maken. Dit geldt voor ongeveer $\frac{3}{4}$ van Rijnvliet Zuid. Omdat hier een globale bestemming bedrijvigheid op ligt, kan er nu geen woningbouw plaatsvinden. Om dit mogelijk te maken dient een nieuw BP te worden opgesteld. In de planning van 06 september 2011 wordt er geen rekening gehouden met de mogelijkheid van Bouwrijpmaken (BRM) onder BP'LR99. Hierin wordt pas begonnen met BRM na vaststelling BP Rijnvliet. Ovast weet dus mogelijk niet van deze optie die wij als gemeente nog hebben om op korte termijn bouwrijp te kunnen maken.

– In het overleg van 24 oktober 2011, heeft Ovast gevraagd of zij heel Rijnvliet Zuid in één keer op de markt mag brengen (circa 200 woningen). Hier is door het PBLR gezien de markt en de afstemming tussen andere deelgebieden terughoudend op gereageerd. Voor zover ik weet zijn we hier nooit meer expliciet op teruggekomen.

–Ovast is in mijn ogen altijd alleen maar kritisch op de planning geweest vanuit de indexering i.c.m. artikel 7.2 uit de bouwclaimovereenkomst. In mijn beleving niet vanuit een wens om zo snel mogelijk woningen te gaan bouwen. In verslagen komt dit onderscheid helaas niet expliciet aan de orde.

–Al sinds maart 2011 wil Ovast zijn dure woningen omzetten in goedkopere woningen (in afwijking van de bouwclaimovereenkomst). Vanuit PBLR is gezegd dat zij hier open voor staat, mits de grondwaarde, stedenbouwkundige kwaliteit en parkeren niet nadelig worden beïnvloed.

–Er is in 2011 een stevige discussie tussen Ovast en PBLR geweest over het wel of niet (moeten) toepassen van Stadsverwarming. Deze discussie is uiteindelijk minnelijk beslecht (zie mail 26-09-2011). Discussie zit voor de volledigheid wel in het dossier, maar is mogelijk niet relevant.

–Verhinderdata [REDACTED]

[REDACTED] tot 09 aug 2012. 27 aug–03 sep.

[REDACTED] : vanaf nu tot 22 aug.

interne routing advies/mandaatbesluit



Gemeente Utrecht

Kenmerk 12.079888

Datum

Dienst/Sector/Afdeling SO_GZ_JZ

Behandeld door H. Keetell/R. van Houdt

Onderwerp **Gerechtelijke procedure inzake bouwclaim in te brengen gronden in Leidsche Rijn**

Voorleggen aan B & W ☐ ja ☒ nee

Routinestuk ☒ ja ☐ nee

Mandaat ☒ ja ☐ nee

mandaathouder

Uiterste datum

1 Hoofd Grondzaken

2

3

4

Ter goedkeuring aan

Datum

Paraaf

1 Grondzaken/ Juridische Zaken

2

3

4

5

6

Opmerking

1

2

3

4

5

Advies/Mandaatbesluit



Gemeente Utrecht

Aan Hoofd Grondzaken

Kenmerk 12.079888

Dienst/Sector/Afdeling SO_GZ_JZ

Datum

Behandeld door

Telefoon 030 - 286 0128

☒ Vertrouwelijk

☐ Openbaar

☐ Afd. Communicatie inschakelen

☐ Persbericht

Bijlage(n) Dagvaarding; procesmachtiging

Onderwerp **Gerechtelijke procedure inzake bouwclaim in te brengen gronden in Leidsche Rijn**

Origineel aan Archief

Kopie aan JZ, F&C, Programmas, FIN

Toelichting Ovast Rijnvliet B.V. heeft op 8 december 2009 met de gemeente Utrecht een "Bouwclaimovereenkomst betreffende bij de gemeente Utrecht in te brengen gronden gelegen binnen Leidsche Rijn" gesloten. Kern van deze overeenkomst is dat Ovast, in ruil voor de verkoop en levering aan de Gemeente van een aantal percelen grond, jegens de Gemeente een zogeheten "bouwclaim" heeft verkregen, in casu de aanspraak op verkrijging (in erfpacht) van gronden gelegen in het plangebied Leidsche Rijn (voornamelijk in het toekomstige woongebied Rijnvliet, maar ook daarbuiten) met het recht om daarop een bouwprogramma te realiseren bestaande uit 704 eengezinswoningen, 361 meergezinswoningen (appartementen) alsmede een kantoorgebouw van maximaal 20.000 m² BVO. Volgens de Bouwclaimovereenkomst en de bijbehorende "Globale planning Rijnvliet" (Bijlage VIII bij de Bouwclaimovereenkomst) dient de Gemeente medio 2012 een start te maken met het bouwrijpmaken (eerste fase) van het plangebied, en dient Ovast medio 2013 een aanvang te maken met de realisatie van de eerste fase van het woningbouwprogramma, welke eerste fase de bouw van circa 100 woningen zal omvatten.

Ovast wenst de gemeente te houden aan de planning zoals is vastgelegd in de Bouwclaimovereenkomst. Ovast heeft de Gemeente formeel in gebreke gesteld en haar gesommeerd haar contractuele verplichtingen uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst onverkort en zonder vertraging na te komen. Op 23 augustus 2012 is de gemeente gedagvaard door Ovast Rijnvliet B.V.

Mr. D. Buter zal optreden als advocaat namens de gemeente Utrecht.

Besluit Op grond van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 13 december 2011 / 5 januari 2012, zoals opgenomen in het Gemeenteblad 2012, nummer 1, en het besluit tot vaststelling van het ondermandaatregister van de directeur StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht d.d. 3 juli 2012, kenmerk 12.058065, zoals gepubliceerd op 11 juli 2012, namens het college te besluiten verweer te voeren bij de Rechtbank te Utrecht inzake de ingebrekestelling van contractuele verplichtingen van de gemeente zoals vastgelegd in "Bouwclaimovereenkomst betreffende bij de gemeente Utrecht in te brengen gronden gelegen binnen Leidsche Rijn".

datum besluit
(onder)

mandaathouder.

8-8-2012

Ondertekening (onder) mandaathouder
namens B & W

[Redacted signature area]

DAGVAARDING IN KORT GEDING

Heden, de tweeduizendtwaalf,
op verzoek van de besloten vennootschap OVAST RIJNVLIET B.V., statutair gevestigd te
(3544 NC) UTRECHT en aldaar kantoorhoudende aan het adres 't Zand 17, in deze zaak
woonplaats kiezende te Utrecht aan de Newtonlaan 203 (3584 BH; postbus 85250, 3508 AG),
op het kantoor van de naamloze vennootschap CMS Derks Star Busmann N.V., Advocaten
Notarissen Belastingadviseurs, van welk kantoor [REDACTED] door verzoekster tot
advocaat worden gesteld en die als zodanig voor haar zal optreden met het recht van
substitutie;

Heb ik,

IN KORT GEDING GEDAGVAARD:

De rechtspersoon naar publiekrecht DE GEMEENTE UTRECHT, gevestigd te UTRECHT
aan de Korte Minrebroederstraat 2 (3512 GG), hierna te noemen gedaagde, aldaar aan dat
adres mijn exploit doende, sprekende met en afschrift dezes latende aan:

OM:

Opdag, deaugustus tweeduizendtwaalf, des ...middags te uur, al dan niet vertegenwoordigd door een advocaat, IN KORT GEDING te verschijnen ter terechtzitting van de E.A. Heer/Vrouwe Voorzieningenrechter van de Sector Civiel van de Rechtbank te Utrecht, alsdan en aldaar zitting houdende in een der zalen van het Gerechtsgebouw aan het Vrouwe Justitiaplein 1 (3511 EX);

MET AANZEGGING:

1. dat bij verschijning van gedaagde in dit kort geding griffierecht zal worden geheven ter hoogte van € 575,00. Gedaagde is het griffierecht verschuldigd vanaf haar verschijning in het geding en zorgt ervoor dat het griffierecht binnen vier weken nadien is bijgeschreven op de rekening van het gerecht waar de zaak dient dan wel ter griffie is gestort;
2. dat door de Voorzieningenrechter vermindering van dit griffierecht kan worden verleend indien gedaagde on- of minvermogend is;
3. dat indien gedaagde niet op voormelde datum, al dan niet vertegenwoordigd door een advocaat, in het geding verschijnt en de voor de dagvaarding voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de Voorzieningenrechter van de rechtbank verstek tegen haar zal verlenen en de hierna te formuleren vordering zal toewijzen, tenzij deze hem/haar onrechtmatig of ongegrond voorkomt.

TENEINDE TE HOREN EIS DOEN EN CONCLUDEREN OP DE VOLGENDE

GRONDEN: