Amersfoort
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Amersfoort
Nr. 444888
23 september 2026

Bekendmaking voorgenomen gronduitgifte plangebied Bovenduist en Over de Laak te Amersfoort

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort maakt hierbij bekend voornemens te zijn om een samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) aan te gaan met Vathorst C.V. en Ontwikkelingsbedrijf Vathorst C.V. (hierna: OBV C.V.), welke overeenkomst ziet op het plangebied Bovenduist en Over de Laak.

Vathorst C.V. is het bestaande samenwerkingsverband waarin de bij de gebiedsontwikkeling betrokken marktpartijen zijn verenigd en dat als contractspartij optreedt richting de gemeente. Ontwikkelingsbedrijf Vathorst C.V. is het gezamenlijke ontwikkel- en uitvoeringsvehikel waarin de gemeente en de in Vathorst C.V. verenigde marktpartijen participeren.

De SOK voorziet onder meer in de overdracht van (economisch eigendom van) gronden in de plangebieden Bovenduist en Over de Laak aan OBV C.V., welke overdracht plaatsvindt ter uitvoering van het tussen de gemeente en Vathorst C.V. overeengekomen geheel van samenhangende afspraken over grondinbreng en herverdeling (bouwclaimmodel). Binnen dit model brengen Vathorst C.V. en de gemeente gronden in en verkrijgen zij aanspraken op de ontwikkeling en uitgifte van bouwrijpe kavels. De uitvoering daarvan vindt plaats via OBV C.V.

De SOK is overeenkomstig de Gemeentewet voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad en besproken in de openbare vergadering van de commissie Omgeving van 3 juni 2026 en 1 juli 2026. In vervolg daarop heeft de gemeenteraad op 15 juli 2026 besloten geen wensen en bedenkingen uit te spreken tegen het voornemen van het college tot het aangaan van de SOK voor de ontwikkeling en realisatie van Bovenduist en Over de Laak.

1. Omschrijving van de voorgenomen transactie

De voorgenomen transactie maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van de plangebieden Bovenduist en Over de Laak.

In dat kader worden gronden van de gemeente, Vathorst C.V. en OBV C.V. in een samenhangend systeem van verwerving en herverdeling gebracht. Vathorst C.V. en OBV C.V. dragen hun gronden over aan de gemeente, waarna de gemeente het economisch eigendom van daarvoor in aanmerking komende gronden overdraagt aan OBV C.V., een en ander ter uitvoering van het bouwclaimmodel.

OBV C.V. ontwikkelt deze gronden vervolgens binnen de samenwerking voor eigen rekening en risico en draagt het economisch eigendom van bouwkavels gefaseerd over aan Vathorst C.V. en de gemeente. De gemeente draagt op dat moment het juridisch eigendom van de betreffende kavels over.

De gronden waarop de voorgenomen transactie betrekking heeft zijn indicatief weergegeven op de bij deze bekendmaking behorende kaarten (bijlage), waarop de relevante delen van de plangebieden Bovenduist en Over de Laak zijn aangeduid. De exacte begrenzing van de over te dragen gronden wordt in het kader van de uitvoering van de samenwerking nader bepaald.

2. Achtergrond en samenwerkingsstructuur

In 1998 zijn de gemeente Amersfoort en een zestal marktpartijen de Grondexploitatie- en realisatieovereenkomst Vathorst (hierna: GROK) aangegaan. Deze overeenkomst vormt de basis voor een langdurige publiek-private samenwerking gericht op integrale gebiedsontwikkeling.

Binnen deze samenwerking is onder meer overeengekomen:

- de gezamenlijke ontwikkeling van gronden;
- de inrichting van een systeem van grondinbreng en herverdeling (bouwclaimmodel);
- de oprichting van een gezamenlijk uitvoeringsvehikel.

De samenwerkingsstructuur tussen de gemeente en Vathorst C.V. is contractueel vormgegeven binnen een gezamenlijk samenwerkingsverband, waarin OBV C.V. fungeert als het ontwikkel- en uitvoeringsvehikel. Binnen deze structuur is OBV C.V. verantwoordelijk voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 13 juli 2021 het plangebied Bovenduist aangewezen als woningbouwlocatie en op 16 december 2025 het Ontwikkelkader Bovenduist vastgesteld. Daarbij is expliciet gekozen voor voortzetting van de bestaande publiek-private samenwerking.

De voorgenomen SOK vormt een nadere uitwerking en voortzetting van deze bestaande afspraken en samenwerkingsstructuur.

3. **Selectiecriteria**

1. De gegadigde dient gerechtigd te zijn tot deelname aan de gebiedsontwikkeling Bovenduist en Over de Laak op grond van reeds bestaande contractuele afspraken met de gemeente, waaronder begrepen afspraken inzake grondinbreng en herverdeling (bouwclaim), die mede zien op de voortzetting van de bestaande gebiedsontwikkeling en die in de voorgenomen SOK worden gecontinueerd en nader uitgewerkt.
2. De gegadigde dient te beschikken over grondposities binnen het plangebied Bovenduist die onderdeel uitmaken van het overeengekomen systeem van grondinbreng.
3. De gegadigde dient reeds deel uit te maken van de bestaande publiek-private samenwerkingsstructuur tussen de gemeente en de betrokken marktpartijen, zoals vastgelegd in de GROK en de daarop gebaseerde samenwerkingsverbanden.
4. De gegadigde dient de uitvoering van de gebiedsontwikkeling en het bouwclaimmodel te realiseren overeenkomstig en binnen de tussen de gemeente en de betrokken marktpartijen geldende contractuele afspraken en de daarop gebaseerde samenwerkingsstructuur.
5. De gegadigde dient te handelen ten behoeve van en in samenhang met de gezamenlijke gerechtigden binnen het bouwclaimmodel en deze rol te vervullen binnen het structureel ingerichte samenwerkingsverband waarin deze gerechtigden participeren.

Aan deze criteria kan uitsluitend worden voldaan door de bestaande kring van bij de gebiedsontwikkeling betrokken partijen.

4. **Motivering: één serieuze gegadigde**

De gemeente stelt vast dat de voorgenomen gronduitgifte geen op zichzelf staande uitgifte betreft, maar een essentiële stap vormt in de uitvoering van een samenhangend geheel van reeds bestaande contractuele afspraken en eigendomsverhoudingen tussen de gemeente en de bij de gebiedsontwikkeling betrokken marktpartijen.

Deze afspraken, die hun oorsprong vinden in de GROK, omvatten een stelsel van rechten en verplichtingen met betrekking tot grondinbreng, gezamenlijke ontwikkeling en herverdeling van gronden (bouwclaimmodel). Op basis hiervan hebben de betrokken marktpartijen aanspraken verkregen op de ontwikkeling en afname van bouwrijpe kavels, welke aanspraken zijn gekoppeld aan hun grondposities en deelname aan de samenwerking.

Met de aanwijzing van Bovenduist als woningbouwlocatie heeft de gemeenteraad expliciet gekozen voor voortzetting van deze bestaande samenwerking. De voorgenomen SOK vormt daarvan een nadere uitwerking en brengt geen nieuwe kring van gerechtigden tot stand, maar geeft uitvoering aan reeds bestaande rechten en verplichtingen.

De kring van partijen die in aanmerking komt voor de uitvoering van de voorgenomen transactie wordt derhalve objectief bepaald door deze reeds bestaande contractuele relaties en eigendomsverhoudingen. Deze kring is gesloten en omvat uitsluitend de gemeente en de betrokken marktpartijen, verenigd in Vathorst C.V.

De bestaande gerechtigden hebben hun samenwerking en de uitvoering van het bouwclaimmodel contractueel en organisatorisch vormgegeven binnen een gezamenlijk samenwerkingsverband. Binnen deze structuur is voorzien in een vaste wijze van uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

De voorgenomen gronduitgifte kan uitsluitend plaatsvinden binnen deze bestaande afspraken en ten behoeve van deze gerechtigden. De uitvoering daarvan is, overeenkomstig deze afspraken, belegd in het daartoe ingerichte uitvoeringsvehikel, OBV C.V.

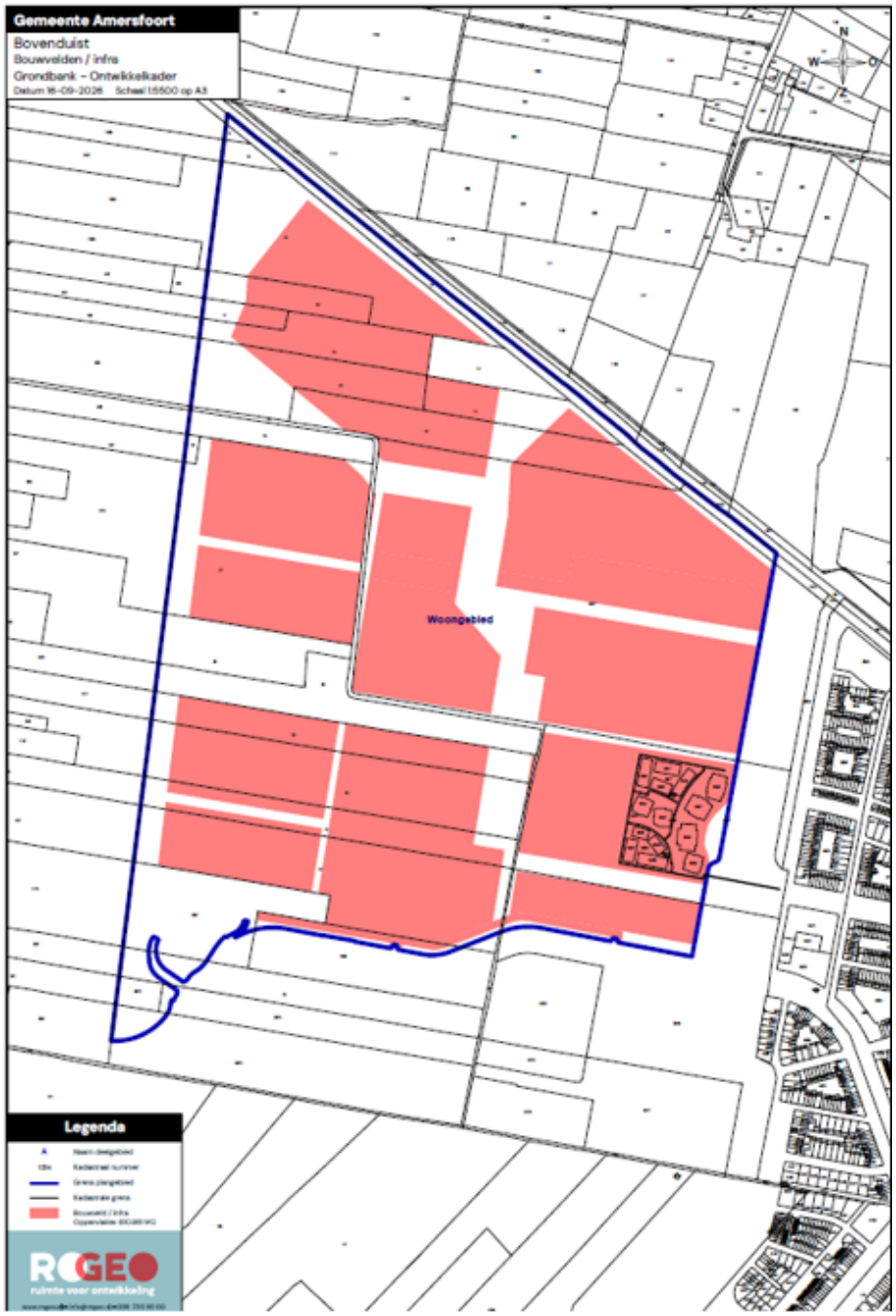
Daarmee is geen sprake van een vrije keuze voor een gegadigde, maar van een situatie waarin de kring van gerechtigden en de wijze van uitvoering reeds zijn bepaald. Binnen die context resteert feitelijk slechts één entiteit die de voorgenomen transactie kan effectueren.

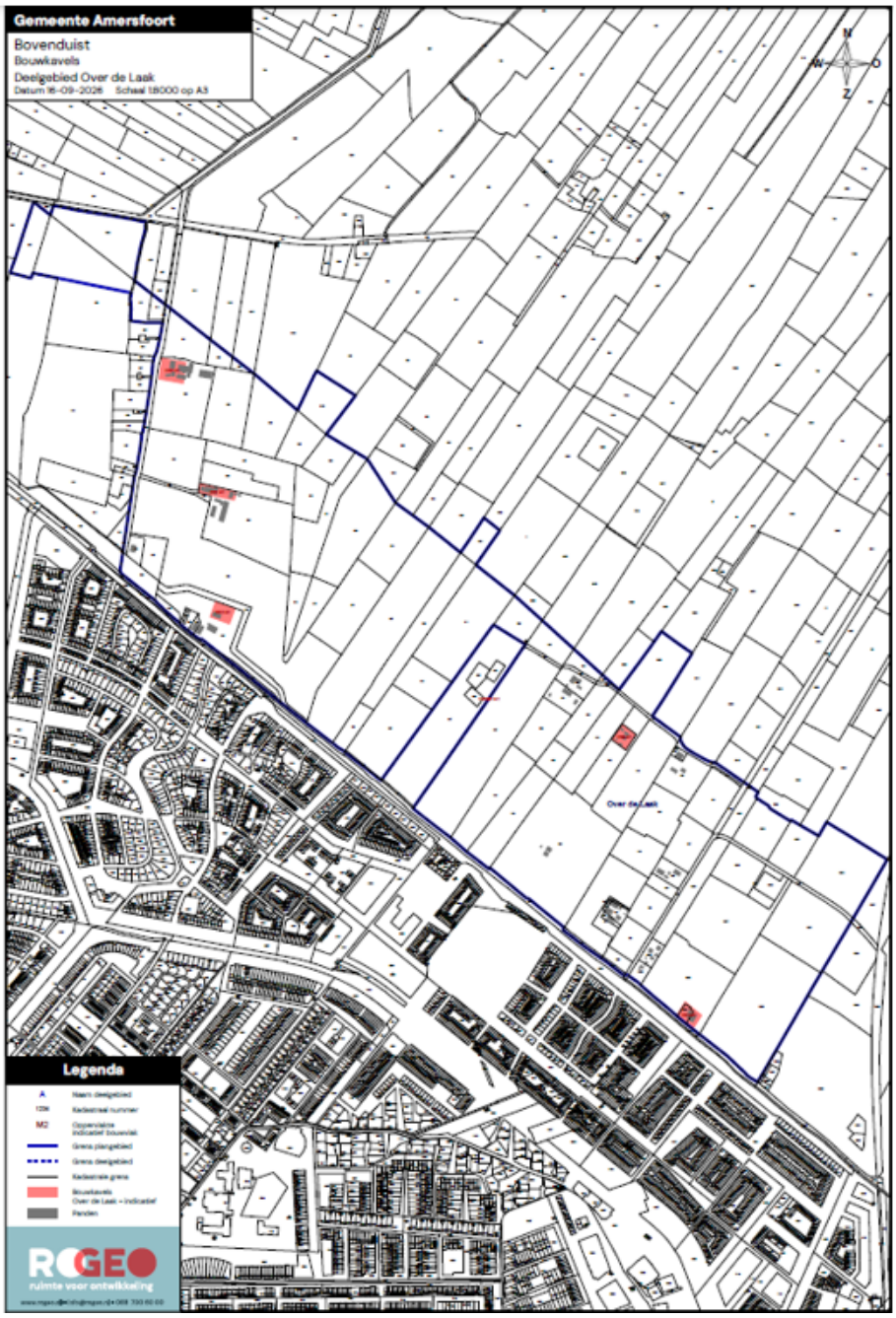
5. **Reactiemogelijkheid**

Eenieder die zich niet kan verenigen met het voornemen van de gemeente om de SOK aan te gaan met Vathorst C.V. en OBV C.V. omdat diegene van mening is ook als serieuze gegadigde in aanmerking te komen voor de gronduitgifte, dient binnen een termijn van twintig (20) kalenderdagen, ingaande de dag na bekendmaking van dat voornemen in het Gemeenteblad, een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden Nederland. Het kort geding is tijdig aanhangig gemaakt als binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen een rechtsgeldige dagvaarding is betekend bij de gemeente Amersfoort.

6. **Vervolg**

Indien binnen de gestelde termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt zal de gemeente overgaan tot het sluiten van de SOK met Vathorst C.V. en OBV C.V.




Gemeente Amersfoort
Bovenduist
Bouwkavels
Deelgebied Over de Laak
Datum 16-09-2026 Schaal 1:8000 op A3
N
W
O
Z
Legenda
RGEO
ruimte voor ontwikkeling