

De heer 5.1.2.e

Per e-mail: 5.1.2.e [@hotmail.com](mailto:5.1.2.e@hotmail.com)

|                         |                                                    |                              |                                                                                 |
|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behandeld door</b>   | Woo-team                                           | <b>Datum van dit besluit</b> | 22 januari 2026                                                                 |
| <b>Dossiernummer</b>    | 2025-0362                                          | <b>Ons kenmerk</b>           | 30277050/4                                                                      |
| <b>E-mail</b>           | <a href="mailto:woo@utrecht.nl">woo@utrecht.nl</a> | <b>Onderwerp</b>             | 2 <sup>e</sup> Woo-deelbesluit<br>inzake herontwikkeling<br>Pieter Baan Centrum |
| <b>Bijlage(n)</b>       | Diverse                                            |                              | Zie datum e-mail                                                                |
| <b>Uw kenmerk</b>       | -                                                  | <b>Verzonden op</b>          |                                                                                 |
| <b>Datum uw verzoek</b> | 8 mei 2025                                         |                              |                                                                                 |

Geachte heer 5.1.2.e

In uw verzoek van 8 mei 2025 hebt u ons gevraagd om, op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo), informatie openbaar te maken over de herontwikkeling van het voormalig Pieter Baan Centrum (PBC). U vroeg specifiek om:

1. Alle documenten, memo's, e-mails en bijlagen waarin de overdracht van het ontwikkelbelang van Kondor Wessels Projecten naar Loostad Vastgoedontwikkeling B.V. wordt besproken of geaccordeerd;
2. documenten die de beoordeling, toetsing of goedkeuring van deze overdracht bevatten;
3. eventuele notities, overeenkomsten of besluitdocumenten waarin wordt ingegaan op de financiële aspecten van de overdracht (bijv. waardering, risico-overdracht, voorwaarden);
4. informatie over de rol van VolkerWessels als moedermaatschappij van beide partijen;
5. eventuele documenten waarin de gemeente reflecteert op de impact van deze wissel io get SPvE, de culturele invulling of de wijkfunctie;
6. communicatie tussen gemeente en de betrokken ontwikkelaars waarin wordt gesproken over de uitvoering van het SPvE vóór of ná de overdracht.

Hierna te noemen 'uw basisverzoek'.

### Verloop van de behandeling

Op 23 juni 2025 hebben wij u gesproken over uw verzoek, de situatie en de achtergrond van het verzoek. Tijdens dit overleg hebben wij afgesproken dat uw verzoek zal worden opgedeeld in deelbesluiten. Op de punten één tot en met vijf van uw verzoek hebben wij op 23 juli 2025 besloten door middel van het eerste deelbesluit. Met het tweede deelbesluit zullen wij een besluit nemen op punt zes van uw verzoek. Voor de invulling van punt zes van uw verzoek hebben we op 23 juni 2025 besproken dat het niet noodzakelijk is alle communicatie tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaars te behandelen. In plaats daarvan volstaat het om de communicatie tussen de gemeente Utrecht en het college van burgemeester en wethouders over de (vernieuwde) bestemming van het Pieter Baan Centrum.

### Verdere invulling van het verzoek

Gedurende de behandeling van uw Woo-verzoek hebben we regelmatig contact met u gehad over de stand van zaken op uw verzoek en de verdere invulling hiervan. Naarmate de behandeling van uw verzoek vorderde ontstond er voor u een beter beeld van het informatielandschap en de documenten die u wenst te ontvangen.

In plaats van u een nieuw Woo-verzoek te laten indienen hebben wij in het kader van een dienstbare en open overheid met u afgesproken de nadere invulling die u aan uw verzoek hebt gegeven op te nemen als aanvulling op uw originele Woo-verzoek. Tijdens het gesprek dat wij met u op 28 november 2025 hebben gevoerd zijn we gezamenlijk gekomen tot de volgende definitieve aanvulling van uw verzoek:

1. De interne communicatie en beoordelingen over de schending van artikel 8.1 IPOK; overdracht van rechten en verplichtingen / contractovername;
2. de interne communicatie van ambtenaren richting raad, college of portefeuillehouder(s) over de overdracht van zeggenschap binnen Het Luie End;
3. de verslagen van bijeenkomsten van de klankbordgroep, buurtbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten;
4. de interne communicatie over de verslagen van bijeenkomsten van de klankbordgroep, buurtbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten;
5. de interne en externe communicatie over de overgang van moederconcern Volker Wessel naar HAL / Boskalis;
6. de overdrachtsstukken die zijn opgesteld tussen RVB, KondorWessels en Het Luie End; niet uitsluitend gericht op de 'winnende partij', maar ook documenten die inzicht bieden in de overwegingen t.a.v. andere gegadigden of conceptscenario's van het RVB over het voormalig Pieter Baan Centrum Utrecht.

### Gedeeltelijke doorgeleiding

Van de definitieve aanvulling van uw Woo-verzoek nemen wij de punten één tot en met vijf verder in behandeling. De informatie uit punt zes van deze aanvulling is niet bij ons aanwezig. Dit deel van de aanvulling hebben wij op 5 december 2025 doorgeleid naar het Rijksvastgoedbedrijf.

### Beslistermijn

Wij verdaagden, met toepassing van artikel 4.4, tweede lid, van de Woo, de beslistermijn met twee weken, omdat uw verzoek zo omvangrijk leek. Daarna hebben we met u overlegd over de afhandeling van uw verzoek. Er is overeengekomen dat we uw verzoek zullen opdelen in deelbesluiten. In het eerste deelbesluit hebben we besloten op de punten één tot en met vijf van uw basisverzoek. In het tweede deelbesluit beslissen we op het aangepaste punt 6 van uw basisverzoek. In het derde deelbesluit beslissen we op de aanvulling van uw verzoek. Dit is het tweede deelbesluit.

Op 22 september 2025 hebben wij belanghebbende in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven over de voorgenomen openbaarmaking van de documenten van het tweede deelbesluit.

### Documentenonderzoek

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij gekeken welke documenten er binnen de gemeente Utrecht beschikbaar zijn. Een overzicht van deze documenten vindt u hieronder. Wij hebben gezocht binnen de ontwikkelorganisatie Ruimte. Hierna treft u ons besluit over dit dossier aan.

-  1\_20250314\_R+R\_PBC\_Boekje\_uitwerking\_SPVE\_geanonimiseerd
-  2\_Bijlahe 1 Memo Loostad\_geanonimiseerd
-  3\_Voorbereiding bestuurlijk overleg 21-1 - PBC (1)\_geanonimiseerd
-  4\_Voorblad staf RO Update PBC (5)\_geanonimiseerd
-  5\_20240623 gebiedsontwikkelingPBC - staf GO\_DEF\_geanonimiseerd
-  6\_Bijlage 2 analyse gemeente\_geanonimiseerd
-  7\_Bijlage 3 Memo ontwikkeling locatie vml Pieter Baan Centrum\_geanonimiseerd

### Zienswijzenprocedure

Wij hebben belanghebbende in de gelegenheid gesteld hun mening te geven over de documenten die we (gedeeltelijk) openbaar willen maken. Door middel van een zienswijze kunnen zij aangeven of zij bezwaar hebben tegen de openbaarmaking van deze documenten.

### *Zienswijze Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.*

Belanghebbende heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt en aangegeven bezwaar te hebben tegen openbaarmaking van deze documenten. Na heroverweging hebben wij besloten minder openbaar te maken dan wij ons hadden voorgenomen. De twee memo's van Loostad bevatten namelijk bedrijfsgegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn medegedeeld.

In deze memo's heeft Loostad de gemeente vertrouwelijk inzicht gegeven in financiële gegevens analyses, ramingen en rendementen en de algemene economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast wordt er vertrouwelijke informatie gedeeld over door Loostad voorgestelde plaanpassingen, woningbouwprogramma's en de vraag hoe dit zich verhoudt tot het exploitatieresultaat. Deze informatie mogen wij op grond van artikel 5.1, lid 1, sub c van de Woo niet openbaar maken.

 2\_Bijlage 1 Memo Loostad\_geanonimiseerd

 7\_Bijlage 3 Memo ontwikkeling locatie vml Pieter Baan Centrum\_geanonimiseerd

## **BESLUIT OPENBAAR MAKEN**

Wij maken sommige documenten volledig openbaar, andere gedeeltelijk openbaar en andere niet openbaar. Wanneer wij de documenten gedeeltelijk of niet openbaar maken, maken wij gebruik van de uitzonderingsgronden van de Woo. De Woo maakt onderscheid tussen absolute en relatieve uitzonderingsgronden. Als er sprake is van een absolute uitzonderingsgrond mogen wij de informatie niet verstrekken. Bij een relatieve uitzonderingsgrond moeten wij een belangenafweging maken tussen het belang van openbaarmaking van de informatie en het belang dat de uitzonderingsgrond beschermt.

### Openbaar

Op grond van de Woo besluiten wij de documenten zonder zwarte balken volledig openbaar te maken.

### Gedeeltelijk openbaar

Wij besluiten de documenten met zwarte balken gedeeltelijk openbaar te maken. De bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens, de bescherming van persoonsgegevens en het goed functioneren van de gemeente wegen voor ons zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze gegevens.

De gegevens die wij niet openbaar maken hebben wij in de documenten in de bijlagen onleesbaar gemaakt met een zwarte balk. In deze zwarte balk staat een code, bijvoorbeeld 5.1.2E. Dit verwijst naar artikel 5.1 lid 2 onder e van de Woo. In de toelichting bij dit besluit leest u meer over de betekenis van deze codes en de reden waarom wij die gegevens niet openbaar maken.

### Niet openbaar

Wij besluiten de onderstaande documenten niet openbaar te maken. Deze documenten bestaan nagenoeg volledig uit bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn medegedeeld of zien geheel op het goed functioneren van het bestuursorgaan. Aangezien deze documenten hier bijna volledig uit bestaan, blijft er geen leesbaar document over wanneer wij dit gedeeltelijk openbaar maken. Daarom maken wij ze niet openbaar. U kunt hier meer over lezen in de toelichting bij dit besluit.

 5\_20240623 gebiedsontwikkelingPBC - staf GO\_DEF\_geanonimiseerd

 6\_Bijlage 2 analyse gemeente\_geanonimiseerd

 7\_Bijlage 3 Memo ontwikkeling locatie vml Pieter Baan Centrum\_geanonimiseerd

## **Bedenkingen**

In de ontvangstbevestiging van uw verzoek hebben wij u de mogelijkheid gegeven om uw bedenkingen over het openbaar maken van uw verzoek aan ons kenbaar te maken. Van die mogelijkheid hebt u geen gebruik gemaakt. Dat betekent dat wij uw verzoek met het besluit en de (gedeeltelijk) openbaar gemaakte informatie zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken op onze website publiceren.

### Vragen?

Als u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek, kunt u contact opnemen via de onderstaande contactgegevens:

Per e-mail: [woo@utrecht.nl](mailto:woo@utrecht.nl). Zet in uw e-mail het dossiernummer of zaaknummer.

Telefonisch: 14 030 (Klant Contact Centrum gemeente Utrecht). Geef aan dat u een vraag hebt over een Woo-verzoek. De medewerker verbindt u dan door met de juiste collega.

Voor meer informatie over de Woo-procedure kunt u kijken op onze website:

[Woo-verzoek doen \(informatie openbaar laten maken\)](#)

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

B. van der Vossen  
Directeur Ruimte

---

### Bezwaar

#### Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u ons dat laten weten ('bezwaar maken'). Wij gaan dan nog een keer goed naar ons besluit kijken. U moet uw bezwaar versturen *binnen zes weken na de datum die bovenaan deze brief staat*. Als u uw bezwaar later verstuurt, dan bestaat de kans dat wij uw bezwaar volgens de wet niet meer mogen behandelen.

#### U kunt op twee manieren bezwaar maken

##### 1. Digitaal

Hiervoor gebruikt u het digitale formulier op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Bezwaar maken kan *niet* per e-mail.

##### 2. Met een brief

U kunt uw bezwaar per brief sturen aan:  
Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

#### Wat moet er in uw bezwaar staan?

- een omschrijving van dit besluit (staat bij Onderwerp bovenaan deze brief);
- de verzenddatum en het kenmerk van deze brief (staat ook bovenaan deze brief).

➔ U mag in plaats van a. en b. ook een kopie van deze brief meesturen.

- de reden(en) waarom u vindt dat ons besluit niet klopt;
  - uw naam, adres, handtekening;
  - het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
  - de datum waarop u de brief verstuurt.
-

## **Toelichting op codes in de zwarte balken**

### 5.1.1C: Vertrouwelijk verstrekte bedrijfs- en fabricagegegevens

Als deze gegevens vertrouwelijk aan de gemeente gegeven zijn, mogen wij ze op grond van artikel 5.1 lid 1 onder c van de Woo niet openbaar maken. Soms kunnen wij om die reden het hele document niet verstrekken. Soms kunnen wij het document gedeeltelijk verstrekken. Dan maken wij alleen de bedrijfs- en fabricagegegevens onleesbaar. Het gaat in dit geval om gegevens over onder andere financiële gegevens analyses, ramingen en rendementen en de algemene economische uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van het Pieter Baan Centrum.

### 5.1.2E : Eerbiediging persoonlijke levenssfeer

Om te voorkomen dat iedereen weet om wie het gaat, hebben wij namen, rechtstreekse e-mailadressen en telefoonnummers onleesbaar gemaakt. Zo voorkomen we dat deze mensen in hun persoonlijke levenssfeer worden geschaad door het gebruik van deze informatie op het internet. Ook voorkomen we zo dat iemand privé benaderd wordt of dat met de gegevens wordt gefraudeerd. Dit doen wij op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e van de Woo.

Niet iedereen beschermen we zo. Personen die wegens hun functie in de openbaarheid treden vallen hierbuiten. Hun namen blijven leesbaar. Bij burgers kunt u denken aan directeurs van bedrijven die in het Handelsregister zijn ingeschreven. Bij ambtenaren gaat het bijvoorbeeld om ambtenaren die namens een bestuursorgaan besluiten nemen, leidinggevenden en communicatiemedewerkers die met hun naam en contactgegevens op de website staan. Ook namen van bestuurders blijven leesbaar. Tot ambtenaren die niet wegens hun functie in de openbaarheid treden rekent de rechter (uitspraak Afdeling van 4 april 2018 met kenmerk 201702572/1/A3 ECLI:NL:RVS:2018:1115) onder andere beleidsmedewerkers, administratief medewerkers en toezichthouders.

Handtekeningen van leidinggevenden hebben we gedeeltelijk onleesbaar gemaakt. Zo kunt u zien dat de besluiten zijn ondertekend, maar is de handtekening niet eenvoudig na te maken. Namen van organisaties, afdelingen of bedrijven blijven leesbaar. Dat zijn geen gegevens van personen. Hetzelfde geldt voor huisnummers.

### 5.1.2I: Goed functioneren overheidsorgaan

Het goed functioneren van de gemeenteraad/ het college van burgemeester en wethouders weegt voor ons zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze informatie. Daarom maken wij die op grond van artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo niet openbaar.