

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Haveneiland te Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-04-2024
Notanummer	: 2024-363
Datum	: 23-04-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 2 Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.pdf, Bijlage 1 Lijst onroerende zaken Raad.docx, Bijlage 3 Publicatietekst Gemeentebld Raad.docx, Bijlage 4 Kennisgevingsbrief (voorbeeld) Raad.docx, Bijlage 5 Zakelijke beschrijving Raad.docx, Bijlage 6 Planning Raad.docx

Parafering

17-04-2024: Wethouder17-04-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 18-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 17-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

23-04-2024

B & W d.d.: 23-04-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 februari 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) voor de duur van 3 maanden alsmede dat naar aanleiding van de terinzage legging van dat besluit en het ontwerp-raadsvoorstel en -besluit geen zienswijzen zijn ontvangen.
2. De raad voor te stellen tot bestendiging van het Collegebesluit over te gaan door ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Deventer, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen op het Haveneiland te Deventer aan de Sint Olafstraat en aan de Industrieweg en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 mei 2024).

3. Dat aan de hiervoor bij 2. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functies “Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig (overwegend) bedrijfsmatige gebruik. De onroerende zaken met de toegedachte functies zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.
4. De raad voor te stellen dit raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via: www.deventer.nl/voorkeursrecht) en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
5. de raad voor te stellen dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 24 mei 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Deventer (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
6. de raad voor te stellen dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
7. de raad voor te stellen het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 27 februari 2024 heeft het College besloten om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken gelegen in het Plangebied Haveneiland voor de duur van 3 maanden. De vestiging vindt haar grondslag in artikel 9, tweede lid van de OW. Tevens is op 27 februari 2024 door het College besloten om een ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op de vestiging van het voorkeursrecht door de Raad voor de duur van 3 jaar.

Kennisgeving/zienwijzen

Het Collegebesluit is op 28 februari 2024 ingeschreven bij het Kadaster en vanaf dat moment in werking getreden. Bij brief van 28 februari 2024 heeft het College de belanghebbenden (de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht) door het College is gevestigd hiervan in kennis gesteld. In deze brief zijn zij ook in kennis gesteld van het voorgenomen Raadsbesluit en zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken kenbaar te maken. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat het Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken nu zonder inhoudelijke aanpassingen doorgestuurd kunnen worden naar de Raad ten behoeve van besluitvorming.

Raadsvoorstel/besluit

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht vervalt dient de Raad uiterlijk op 28 mei 2024 overeenkomstig het Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken tot de vestiging van het voorkeursrecht te besluiten. Daarmee wordt het Collegebesluit van 27 februari 2024 tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht bestendig.

Gelet op het vergaderschema van de Raad dient daarom in de raadsvergadering van 22 mei 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht te worden besloten. Indien de Raad daartoe besluit is op de onroerende zaken (opnieuw) een voorkeursrecht gevestigd. De vestiging van het voorkeursrecht door de Raad heeft een werkingsduur van 3 jaar en vindt haar grondslag in artikel 9, eerste lid, onder c van de OW.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

De gemeente kan met de onroerende zaken die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

1. zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
2. zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer
- * Traject Wonen Ruimte Stad / 'Deventer Bouwt'
- * Omgevingsplan, deel "Deventer Stad en Dorpen"
- * Woningbouwimpuls centrumschil
- * Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- * Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht

Betrokken partijen en participatie

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Tegen:

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Financiële consequenties en dekking

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Openbaarmaking en communicatie

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Aanpak en uitvoering

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Bijlagen

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeenteblad
4. Kennisgevingsbrief (voorbeeld)
5. Zakelijke beschrijving behorende bij kennisgevingsbrief
6. Raadsvoorstel en Raadsbesluit
7. Planning

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Haveneiland te Deventer
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	:	2024-363
Datum B en W besluit	:	23-04-2024
Team	:	DEV-PRO-WG

Inleiding

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt en heeft de ambitie om tot 2035 binnen haar grenzen 11.000 woningen te realiseren. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. De raad heeft in mei 2023 de verschillende aanbevelingen vanuit het proces Wonen-Ruimte-Stad onderschreven, waaronder het verder werken aan een strategische keuze voor de langere termijn (na 2028) vanuit een integrale benadering.

Plangebied Haveneiland

Het Plangebied Haveneiland is strategisch van belang en kansrijk als één van de locaties om de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Vanwege de subsidie Versnellingsgelden is de opgave om 1.650 woningen in Centrumschil de Kien te realiseren.

De onroerende zaken gelegen aan de Sint Olafstraat en langs de Industrieweg maken onderdeel uit van het Plangebied Haveneiland en zijn nu overwegend bedrijfsmatig in gebruik. Als gevolg van de gevestigde bedrijven is een integrale ontwikkeling van het gebied met onder andere woningbouw, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen niet mogelijk. De gemeente Deventer heeft de ambitie om woningen te realiseren maar wil ook graag werkgelegenheid en daarmee het gemengde karakter van het Haveneiland behouden en versterken. Deze locatie is één van de zoekgebieden dicht bij het centrum waar de gemeente meer regie wil nemen.

Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Ook zijn er beperkt gerechtigden. Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van woningbouw in het Plangebied Haveneiland onder druk zouden zetten.

Voorkeursrecht

Op 27 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het College) besloten om op de onroerende zaken (zoals aangeduid op bijgevoegde grondtekening en lijst van onroerende zaken) een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW). Deze vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan. Met het voorkeursrecht versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij eventueel verkrijgt of waarop zij grip krijgt op publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

1. zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
2. zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid

zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet direct de markt op. Slechts in het geval de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

Uitzonderingen

De OW bevat een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht. Deze staan in de artikelen 9.8 en 9.9 van de OW. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- * vervreemding binnen de familie;
- * het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- * vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- * vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- * verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- * vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- * vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kan de gemeente op verzoek van de vervreemder bepalen dat deze de onroerende zaak niet hoeft aan te bieden. Dan moet er sprake zijn van gewichtige redenen van de vervreemder. Deze ontheffing van de aanbiedingsplicht staat in artikel 9.10 van de OW.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn dan zal de gemeente in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
2. De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
3. Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
4. Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepaling procedure op verzoek van de vervreemder;
5. Advies deskundigen en uitspraak rechter over de prijs;
6. Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

Vestigingsvereisten

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op onroerende zaken die onderdeel zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegeedeeld of toegedacht. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidig gebruik van de onroerende zaken afwijkt van die toegedachte of toegeedeelde functie. De in het Plangebied Haveneiland gelegen onroerende zaken zijn thans (overwegend) bedrijfsmatig in gebruik. Aan de onroerende zaken worden in de toekomst de functies "Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Vanwege het geldende omgevingsplan en de (milieucontouren van de daar) gevestigde bedrijven is het nu niet mogelijk om woningbouw te realiseren. Aan de vereisten van vestiging van een voorkeursrecht is daarmee voldaan.

Processtappen, grondslagen en werkingsduur

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht en het bestuursorgaan dat de beschikking neemt. In de Omgevingswet worden de besluiten van het College en de Raad om een voorkeursrecht te vestigen "een Voorkeursrechtbeschikking" genoemd.

1. Het College kan een voorlopig voorkeursrecht vestigen dat geldt voor maximaal 3 maanden op grond van artikel 9.1, tweede lid van de OW. Om het voorkeursrecht te verlengen is er een nieuw besluit nodig van de Raad. De Raad kan daarna de volgende voorkeursrechten vestigen:
2. een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking waarin een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie aan de locatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie, die geldt voor maximaal 3 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW;
3. een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsvisie of omgevingsprogramma die geldt voor maximaal 3 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder b van de OW;
4. een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsplan die geldt voor maximaal 5 jaar op grond van artikel 9.1, eerste lid onder a van de OW;
5. een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan die geldt voor maximaal 5 jaar op grond van artikel 9.4, tweede lid van de OW.

Worden alle vervolgstappen doorlopen dan is het mogelijk om het voorkeursrecht gedurende drie maanden en 6 jaar te vestigen alvorens een gewijzigd omgevingsplan door de Raad is vastgesteld. Vervolgens blijft het voorkeursrecht gedurende vijf jaar, te verlengen met vijf jaar, op de onroerende zaken rusten.

Het onderhavige Raadsbesluit d.d. 22 mei 2024 heeft betrekking op stap 2). Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen alsmede te voorkomen dat het van rechtswege vervalt, dient uw raad een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op de betreffende onroerende zaken welk Raadsbesluit binnen de termijn van drie maanden dient in te gaan, zo volgt uit artikel 9.4, derde lid van de OW. Met dit Raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betreffende onroerende zaken een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW. Als tijdig een wijziging van de Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma of een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

De nu geldende Omgevingsvisie is als Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2019 vastgesteld door de Raad. Met de inwerkingtreding van de OW is dit nu van rechtswege (een deel van) de Omgevingsvisie Deventer. Dit

Raadsbesluit (stap 2) wordt niet gebaseerd op de Omgevingsvisie omdat het Plangebied Haveneiland, als onderdeel van het Havenkwartier, nog niet als ontwikkelgebied is opgenomen in de Omgevingsvisie voor de toedachte functies “Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen”.

Repeteer/herhaalverbod

Ingevolge artikel 9.3 eerste lid van de OW kan op onroerende zaken die eerder betrokken zijn geweest bij een vestiging van een voorkeursrecht met dezelfde grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het vervallen daarvan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd met dezelfde grondslag. Dit betreft het zogenoemde herhaal/repeteerverbod. De bij de onderhavige vestiging van het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken zijn niet eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht betrokken geweest. Dit betekent dat het herhaalverbod niet van toepassing is.

Betrokken onroerende zaken

Zie voor de betrokken onroerende zaken de bijgevoegde grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (bijlage 1 en 2).

Raadsvoorstel

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 februari 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) voor de duur van 3 maanden alsmede dat naar aanleiding van de terinzage legging van dat besluit en het ontwerp-raadsvoorstel en -besluit geen zienswijzen zijn ontvangen.
2. Tot bestemming van het Collegebesluit over te gaan en hiervoor ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Deventer, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen op het Haveneiland te Deventer aan de Sint Olafstraat en aan de Industrieweg en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 mei 2024).
3. Dat aan de hiervoor bij 2. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functies “Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig (overwegend) bedrijfsmatige gebruik. De onroerende zaken met de toedachte functies zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.
4. Dit raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie op <http://www.deventer.nl/voorkeursrecht> en in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van terinzagelegging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
5. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 22 mei 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Deventer (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
6. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
7. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kern raadsvoorstel

Vestigen voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in het plangebied Haveneiland voor de functies "Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen".

Beoogd resultaat

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij eventueel verkrijgt of waarop zij grip krijgt, haar publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

1. zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor de burger en een goede omgevingskwaliteit en
2. zorgen voor collectieve voorzieningen in de fysieke leefomgeving zoals watersystemen, wegen en riolering.

Deze zorg vereist de regulering van activiteiten van burgers en van de overheid zelf, en actief handelen van de overheid voor aanleg en beheer van collectieve voorzieningen.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer
- * Traject Wonen Ruimte Stad / 'Deventer Bouwt'
- * Omgevingsplan, deel "Deventer Stad en Dorpen"
- * Woningbouwimpuls centrumschil
- * Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- * Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht;

Argumenten ten behoeve van de raad

VOOR:

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor. Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

Beschermingsinstrument

Het voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument. Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

Voorkomen prijsstijgingen

Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een onroerende zaak door een eigenaar (of rechten op een onroerende zaak door een beperkt gerechtigde) is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

Belangenafweging

Alvorens de Raad besluit om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken onroerende zaken het (toekomstig) gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving kan uitvoeren en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdrijving. Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigde op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht.

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat rechthebbenden verplicht worden om hun (rechten op de) onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is te vervreemden, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De eigenaar blijft dus bevoegd zijn onroerende zaak te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, als de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functie te verwezenlijken.

Belanghebbenden doen soms een beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met het voorkeursrecht zou de gemeente inbreuk maken op het eigendomsrecht en/of de fundamentele rechten van het individu. De Hoge Raad en de Raad van State hebben beiden in uitspraken te kennen gegeven dat de wetgever met het voorkeursrecht heeft beoogd om de positie van de gemeente te versterken en er een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht wordt gemaakt. Door de wetgever is een "fair balance" getroffen tussen het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Zie HR 17 november 2000, nr. R00/015, LJN AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJN AE6739.

Van belang is verder dat vanuit de wetgeving (OW en de Awb) de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, of verleent hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit één en ander kan worden gezegd dat in de OW een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad. Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Het algemeen belang dat gediend is met de

vestiging van het voorkeursrecht weegt aldus zwaarder dan het individuele belang.

TEGEN:

De argumenten tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn beperkt. Het is echter goed om kennis te nemen van de volgende risico's.

Aanbieden

De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de (rechten op) onroerende zaken aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop moeten plaatsvinden tegen de werkelijke waarde. Een aankoop heeft uiteraard wel financiële consequenties.

Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar om in onderhandeling te gaan of indien de gemeente besluit niet aan te kopen (de vestiging van het voorkeursrecht verplicht niet zonder meer om aan te kopen), dan volgt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak (eenmalig) aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar. Ook wanneer andere termijnen genoemd in de OW worden overschreden is dit de sanctie.

Het voorkeursrecht vervalt wel als er sprake is van een zogenoemd verlengd voorkeursrecht dat geldt voor vijf jaar en de gemeente koopt niet aan.

Schadevergoeding

Het is van belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestemming van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte functie niet in een omgevingsprogramma of een wijziging van het omgevingsplan heeft opgenomen.

Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

Omdat er binnen de gemeentegrenzen van Deventer al veel is ingekocht door marktpartijen, is en blijft de kans groot dat er niet nog meer particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die de onroerende zaken willen verwerven. Mocht de grondeigenaar of beperkt gerechtigde toch een overeenkomst met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 9.22 van de OW. De rechter kan overeenkomsten aangaan met het kennelijke doel om het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht te ondermijnen, vernietigen. Het belang van de gemeente bestaat vooral uit een tijdige realisatie van een omgevingsprogramma of een wijziging van het omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een positie in het plangebied behoudt en goed in de gaten kan houden of en door wie er transacties worden aangegaan. Voorts moet altijd nog maar blijken of een partij die zich beroept op zelfrealisatie daar ook aantoonbaar toe in staat is. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol. Wel zal van de gemeente verwacht worden dat er snel en serieus wordt gereageerd op partijen die aangeven zelf te willen realiseren en daaromtrent met de gemeente in onderhandeling wensen te treden. De gemeente moet zich actief opstellen wat dat aangaat en de mogelijkheden daartoe onderzoeken.

Betrokken partijen en participatie

Bij de vestiging van het voorkeursrecht zijn de eigenaren van de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland betrokken en de beperkt gerechtigden. Zie de grondtekening en lijst van onroerende zaken (bijlage 1 en 2).

Publicaties/kennisgeving en ter inzagelegging Raadsbesluit

De ter inzagelegging van het Raadsbesluit van 22 mei 2024 zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van 24 mei 2024, te raadplegen via [www.https://www.officielebekendmakingen.nl/](https://www.officielebekendmakingen.nl/). Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (bijlage 3). Het Raadsbesluit wordt binnen vier dagen daarna, op 24 mei 2024 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 23 mei 2024 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Raadsbesluit met de bijbehorende stukken: de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Zie de bijgevoegde Kennisgevingsbrief (voorbeeld) (bijlage 4) met zakelijke beschrijving (bijlage 54). Het onderhavige Raadsbesluit d.d. 22 mei 2024 met de bijbehorende stukken: de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, liggen vanaf 24 mei 2024 gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage en digitaal ter inzage op de website van de gemeente Deventer.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien via de volgende link: <http://www.deventer.nl/voorkeursrecht>.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Raadsbesluit

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een tegen het Raadsbesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het Raadsbesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvan-ke-lijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Samenloop

Indien bezwaar is gemaakt tegen het Collegebesluit van 27 februari 2024 dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het Raadsbesluit.

Zienswijzen

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 27 februari 2024 gedurende 6 weken naar keuze schriftelijk en/of mon-deling zienswijzen naar voren te brengen bij Raad. Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Inschrijving

Het Raadsbesluit moeten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking. Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning (Bijlage 6).

Financiële consequenties

De kosten verband houdende met het onderhavige Collegebesluit bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning worden gedekt uit programma 6, post programmamanagement en uitvoeringskaders. Op de financiële gevolgen wordt nader ingegaan in de eerstvolgende discussie over te prioriteren projecten en de consequenties die daar aan vast zitten voor wat betreft de ambtelijke capaciteit.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het raadsbesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt.

Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar/beperkt gerechtigde de onroerende zaak/het recht daarop te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels.

Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs. De gemeente kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op de) onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus in principe wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijvoorbeeld doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

In geval van een aankoop moet rekening gehouden worden met de kosten die gemoeid gaan met een strategische aankoop zoals tijdelijke exploitatie van de aangekochte onroerende zaken (leegstandsbeheer, kosten van tijdelijke instandhouding, gemeentelijke belastingen, verzekeringen en heffingen).

Wordt er een omgevingsplan opgesteld dan moet dit plan economisch uitvoerbaar zijn. Dit kan betekenen dat er financiële dekking voor een (mogelijk) onrendabel deel noodzakelijk is. Voor financiële risico's moet een bedrag beschikbaar gehouden worden in het specifieke weerstandsvermogen.

Betrokkenheid raad

Het College heeft een voorlopig voorkeursrecht gevestigd dat geldt voor maximaal 3 maanden op grond van artikel 9.1, tweede lid van de OW. Om het voorkeursrecht te verlengen is er een nieuw besluit nodig van de Raad. Het Raadsbesluit geldt

voor 3 jaar. Daarna wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd als er tijdig een Omgevingsvisie of Omgevingsprogramma of Omgevingsplan wordt vastgesteld.

Bijlagen:

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeentebled
4. Kennisgevingsbrief (voorbeeld)
5. Zakelijke beschrijving behorende bij kennisgevingsbrief
6. planning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Haveneiland te Deventer
Voorstelnummer : 2024-363
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024, nummer 2024-142 en het voorstel d.d. 23 april 2024, nummer 363

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 februari 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) voor de duur van 3 maanden alsmede dat naar aanleiding van de terinzage legging van dat besluit en het ontwerp-raadsvoorstel en -besluit geen zienswijzen zijn ontvangen.
2. Tot bestendinging van het Collegebesluit over te gaan en hiervoor ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Deventer, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen op het Haveneiland te Deventer aan de Sint Olafstraat en aan de Industrieweg en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 mei 2024).
3. Dat aan de hiervoor bij 2. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functies "Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen" wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidig (overwegend) bedrijfsmatige gebruik. De onroerende zaken met de toegedachte functies zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.
4. Dit raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie op <http://www.deventer.nl/voorkeursrecht> en in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzagelegging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
5. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 22 mei 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Deventer (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
6. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
7. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Lijst van onroerende zaken, gelegen binnen het Plangebied Haveneiland te Deventer in de kadastrale Gemeente Deventer waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Deze lijst behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van de raad van de gemeente Deventer d.d. 22 mei 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze lijst.

De onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij het besluit van raad van de gemeente Deventer behorende grondtekening van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland in de kadastrale gemeente Deventer waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De gegevens op deze lijst zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 21 mei 2024.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
1.	851	1.816	Geheel	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin	Wonen, werken, maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Gemeente Deventer <u>1/1 Recht van erfpacht:</u> BP Holdings International B.V.
2.	918	782	Geheel	Bedrijvigheid (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Gemeente Deventer <u>1/1 Recht van erfpacht:</u> BP Holdings International B.V.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
3.	919	3.055	Geheel	Terrein (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Gemeente Deventer <u>1/1 Recht van erfpacht:</u> BP Holdings International B.V.
4.	1108	3.310	Geheel	Bedrijvigheid (industrie) Perceel grond - gebruik onbekend	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> De heer Gerhardus Jozephus Maria Mulder
5.	1109	78	Geheel	Terrein (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> AdVicus III B.V.
6.	1184	3.185	Geheel	Berging - stalling (garage- schuur) Erf - tuin	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Gemeente Deventer <u>1/1 Recht van erfpacht:</u> PontMeyer Handelsbedrijven B.V.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
7.	1201	3.145	Geheel	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> De heer Harmen Albert Jan Swaak
8.	1202	1.925	Geheel	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> De heer Harmen Albert Jan Swaak
9.	1629	113	Geheel	Perceel grond - gebruik onbekend	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> SVE Group B.V.
10.	1785	840	Geheel	Bedrijvigheid (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> SVE Group B.V.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
11.	1786	1.095	Geheel	Wonen met bedrijvigheid Perceel grond - gebruik onbekend	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Gemeente Deventer <u>1/1 Recht van erfpacht:</u> SVE Group B.V.
12.	1968	1.234	Geheel	Berging - Stalling (garage- schuur) Perceel grond - gebruik onbekend	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> SVE Group B.V.
13.	1969	684	Geheel	Berging - Stalling (garage- schuur)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> SVE Group B.V.
14.	2073	1.460	Geheel	Erf - tuin	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> PontMeyer Handelsbedrijven B.V.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
15.	2077	3.936	Geheel	Bedrijvigheid (agrarisch) Erf - tuin	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Herm Holding B.V.
8.	2078	16.557	Geheel	Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> PontMeyer Handelsbedrijven B.V.
16.	2079	1.749	Geheel	Bedrijvigheid (agrarisch) Terrein (industrie)	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Mucon B.V.
17.	2080	3.173	Geheel	Bedrijvigheid (industrie) Water	Wonen, werken, maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Evers Klunder Beheer B.V.
18.	2112	122	Geheel	Erf - tuin	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Mucon B.V.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
19.	3353 Gesplitst in appartements-rechten 3354 A1 t/m 3354 A73	1.762	Geheel	-	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Vereniging van Eigenaars Sint Olafstraat 3 te Deventer
	3354 A1 t/m A4 3354 A8 en A9 3354 A13 en A14 3354 A18 en A19 3354 A23 en A24 3354 A28 t/m A73					<u>1/1 Eigendom:</u> AdVicus III B.V.
	3354 A5 t/m A7 3354 A10 t/m A12					<u>1/1 Eigendom:</u> Vibe Groep B.V.
	3354 A15 t/m A17 3354 A20 t/m A22 3354 A25 t/m A27					<u>1/2 Eigendom:</u> De heer Gijsbertus Albertus Melis <u>1/2 Eigendom:</u> De heer Koen van Bremen

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
20. .	3365	27	Geheel	-	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> AdVicus III B.V.
21.	3366	51	Geheel	Erf - Tuin	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/2 Eigendom:</u> De heer Gijsbertus Albertus Melis <u>1/2 Eigendom:</u> De heer Koen van Bremen
22.	3367	2.479	Geheel	-	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> AdVicus III B.V.

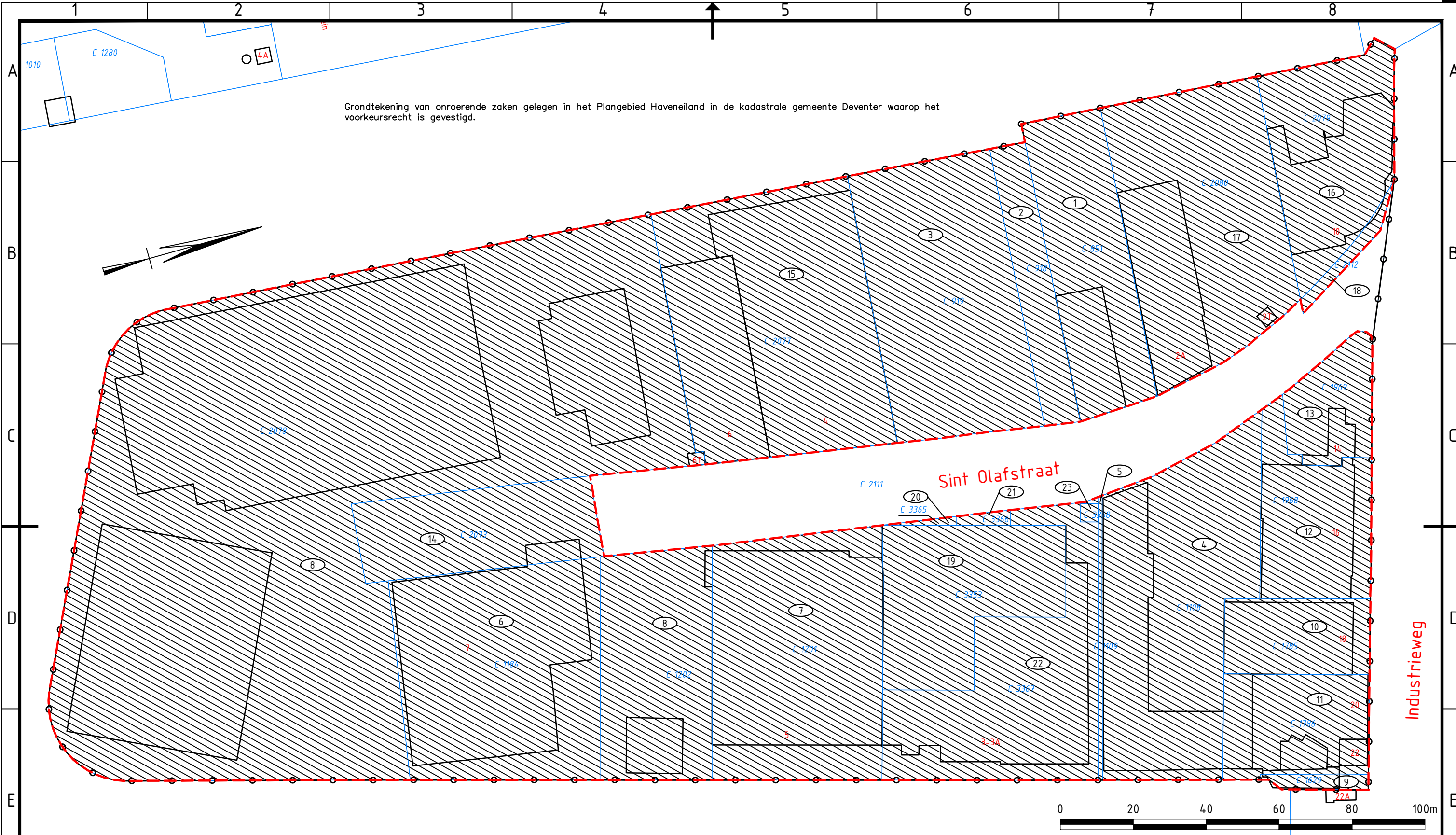
Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Deventer Sectie C	Grootte perceel	Grootte van het Gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde
	Nummer	M2	M2			
23.	3368	25	Geheel	Parkeren	Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/2 Eigendom:</u> De heer Gijsbertus Albertus Melis <u>1/2 Eigendom:</u> De heer Koen van Bremen

Deventer, 22 mei 2024

De raad van de gemeente Deventer,
De griffier de voorzitter,

A. Kerver R.C. König

Grondtekening van onroerende zaken gelegen in het Plangebied Haveneiland in de kadastrale gemeente Deventer waarop het voorkeursrecht is gevestigd.



Legenda

- Plangebied
 - Grondplannummer
 - Onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
 - Kadastrale grens met sectie en perceelnummer
- Kadastrale Gemeente Deventer, sectie C

Deze grondtekening behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van de raad van de gemeente Deventer d.d. 22 mei 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c. van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze grondtekening. Aan de onroerende zaken wordt de functie Wonen, werken, maatschappelijke doeleinden en de daarbij behorende voorzieningen toegedacht. De op deze grondtekening opgenomen gegevens zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 21 mei 2024.

De raad van de gemeente Deventer:
de griffier,
de voorzitter



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
opdrachtgever:				
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)				
project:				
Haveneiland				
onderwerp:				
Voorkeursrecht College				
schaal: 1:1000		get. HL		
afmeting: A3		opdr. ED		
status:		gec.		
datum: 16 feb 2024		blad:		
tekeningnummer: 202312212		1 van 1		

gemeente Deventer

Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving (IBL)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel: (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl

Publicatie in het Gemeenteblad d.d. 24 mei 2024

Kennisgeving terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking tot vestiging van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland te Deventer ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW)

De raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**) heeft op 22 mei 2024 op grond van het bepaalde in artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW besloten om op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland een voorkeursrecht te vestigen.

Bekendmaking

Het Raadsbesluit wordt bekendgemaakt door toezending daarvan (bij brief van 24 mei 2024) aan de belanghebbenden (dit zijn de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd).

Het Raadsbesluit treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, te weten op 24 mei 2024 en geldt voor 3 jaar. Indien de Raad binnen deze termijn een omgevingsprogramma of omgevingsvisie vaststelt, wordt de aanwijzing van rechtswege verlengd met 3 jaar. Wordt een omgevingsplan vastgesteld dan wordt de aanwijzing met 5 jaar verlengd. Daarna is voor een tweede verlenging met 5 jaar opnieuw een raadsbesluit vereist.

De onroerende zaken zijn eerder betrokken geweest bij een (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht door het College.

Ligging, huidig gebruik en toedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen op het Haveneiland in het Havenkwartier Deventer aan de Sint Olafstraat en aan de Industrieweg. De onroerende zaken zijn vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken. Aan de onroerende zaken worden de niet-agrarische functies "Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" toedacht. De onroerende zaken worden thans (overwegend) bedrijfsmatig gebruikt.

De percelen zijn nog niet opgenomen in een omgevingsprogramma, omgevingsvisie of omgevingsplan.

Ter inzage legging

Het Raadsbesluit d.d. 22 mei 2024 ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) met ingang van 24 mei 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadhuis van Deventer (Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer) bij de balie Vergunningen. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 8.00-18.00 uur.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien via de volgende link: www.deventer.nl/voorkeursrecht.

Gevolgen

Het Raadsbesluit heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 9.7 van de OW van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd en de beperkt gerechtigden, wanneer zij hun (recht op het) eigendom willen vervreemden, dit eerst aan de gemeente Deventer moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 9.8 tot en met 9.10 OW).

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Tegen het Raadsbesluit staat bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken ingaande op 24 mei 2024 (de dag van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het Raadsbesluit. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw ing. S. Kappenburg en mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het Collegebesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle) te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Indien belanghebbenden ervoor hebben gekozen om bezwaar te maken tegen het Collegebesluit, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het Raadsbesluit in werking is getreden, op grond van artikel 16.32c van de OW, aangemerkt als te zijn gericht tegen het Raadsbesluit tot (definitieve) vestiging. Hiermee wordt voorkomen dat een belanghebbende twee maal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

-
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

** (naam)

** (t.a.v.)

** (straat)

** (postcode en plaats)

Zie perceels/verzendlijst

DEV-PRO/ 2024
kenmerk

uw referentie

24 mei 2024
Datum

I.R. Keetell-Homringhausen
contactpersoon

Voorkeursrecht Plangebied Haveneiland
onderwerp

Geachte heer /mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster **[bent u eigenaar van/heeft u een beperkt zakelijk recht op] [de onroerende zaak/zaken]** gelegen in het Plangebied Haveneiland, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C:

- Nummer **, met een grootte van ** m2 (grondplannummer **);
- Nummer **, met een grootte van ** m2 (grondplannummer **);
- Nummer **, met een grootte van ** m2 (grondplannummer **).

Vestiging voorkeursrecht

Bij besluit van 27 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: **het College**) besloten om op de bovengenoemde onroerende [zaak/zaken] gelegen binnen het Plangebied Haveneiland, samen met andere onroerende zaken, een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Met de kennisgevingsbrief van 28 februari 2024 heeft het College hiervan mededeling gedaan. Dit (voorlopige) voorkeursrecht vindt haar grondslag in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) en heeft een werkingsduur van 3 maanden.

Vestiging voorkeursrecht Raad

Op 27 februari 2024 heeft het College tevens besloten een ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op een vestiging van het voorkeursrecht door de raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**). Met de kennisgevingsbrief van 28 februari 2024 is u het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit toegezonden en bent u gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit kenbaar te maken. Van die gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

De Raad heeft in de raadsvergadering van 22 mei 2024 overeenkomstig het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit besloten. Op de bovengenoemde onroerende **[zaak/zaken]** gelegen binnen het Plangebied Haveneiland, en op andere onroerende zaken, is daarmee (opnieuw) een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht heeft een werkingsduur van 3 jaar en vindt haar grondslag in artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW.

Indien de Raad binnen de termijn van 3 jaar een omgevingsvisie/omgevingsprogramma vaststelt wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd met 3 jaar. Wordt tijdig een omgevingsplan vastgesteld dan wordt de termijn van rechtswege met 5 jaar verlengd. Daarna kan de termijn nogmaals met 5 jaar verlengd worden als de Raad daartoe opnieuw besluit. Bij overschrijding van deze termijnen vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Ligging, huidig gebruik en toedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen op het Haveneiland in het Havenkwartier Deventer gelegen aan de Sint Olafstraat en aan de Industrierweg. De onroerende zaken zijn vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken. Aan de onroerende zaken wordt de niet-agrarische functie "Wonen, werken, maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" toedacht. De onroerende zaken worden thans (overwegend) bedrijfsmatig gebruikt. De toedachte functie wijkt af van het huidige gebruik en is nader beschreven in voornoemd Raadsbesluit met bijbehorende stukken dat ter inzage ligt.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 24 mei 2024 is de vestiging van het voorkeursrecht bekend gemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden.

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht ter inschrijving worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht is ingeschreven op 24 mei 2024.

Gevolgen

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u niet tot vervreemding van uw [onroerende zaak/zaken of het daarop gevestigde beperkt zakelijk recht] mag overgaan voordat [de betreffende onroerende zaak/zaken of het beperkt zakelijk recht] aan de gemeente Deventer [is/zijn] aangeboden. Indien de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat of afziet van koop, dan bent u gedurende drie jaren vrij om aan een derde te vervreemden. Als de gemeente (het College) een beginselbesluit neemt tot koop, dan kunt u met de gemeente onderhandelen over een verkoopprijs. Uitgangspunt is om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over een marktconforme verkoopprijs. De wet bevat bovendien een regeling om op objectieve wijze te bepalen wat een redelijk bod is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijlage, hierin staat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.

Beweegredenen

Het Raadsbesluit kan zowel voor u als voor de gemeente Deventer belangrijke gevolgen hebben. De gemeente hecht er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgevingsbrief de beweegredenen van de Raad te geven. Het voorkeursrecht is nodig omdat in het hele land, ook in de gemeente Deventer, steeds vaker bij het bekend worden van nieuwe bouwlocaties onroerende zaken tot onderwerp van speculatie zijn geworden. Op zich is dat begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle onroerende zaken in handen komen van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van de projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Denkt u daarbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woonomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. De Raad is ervan overtuigd dat het Plangebied Haveneiland te Deventer die steun niet kan missen.

Ter inzage legging

Van de ter inzage legging is kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Het Raadsbesluit ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) met ingang van 24 mei 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadhuis van Deventer (Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer) bij de balie Vergunningen. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 8.00-18.00 uur.

Gedurende dezelfde termijn zijn de bovengenoemde documenten tevens in te zien via de volgende link: www.deventer.nl/voorkeursrecht .

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Op het besluit van de Raad tot vestiging van het voorkeursrecht is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht (**de Awb**) biedt van toepassing. Dit houdt in dat u vanaf 24 mei 2024 gedurende zes weken een bezwaarschrift kunt indienen tegen de vestiging van het voorkeursrecht door de Raad.

In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering).

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw ing. S. Kappenburg en mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Indien u bezwaar heeft gemaakt tegen het Collegebesluit van 27 februari 2024 dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het Raadsbesluit.

Vervolgens kunt u, indien u het niet eens bent met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht te Zwolle. Daarna staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het instellen van bezwaar en beroep schorst de werking van het besluit niet.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, kunt u ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De voorzieningenrechter zal u alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Verwerving

Voor de inwerkingtreding van de aanbestedingsprocedure van het voorkeursrecht ligt het initiatiefmoment bij u. Wij willen los hiervan van onze kant contact met u (blijven) opnemen om in goed overleg met u tot verwervingsafspraken te komen.

Vragen

Mocht deze kennisgeving met bijlage nog vragen van u onbeantwoord laten, dan kunt u voor meer informatie contact opnemen met mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen (i.homringhausen@deventer.nl) of mevrouw ing. S. Kappenburg (s.kappenburg@deventer.nl).

DEV-PRO/ 2024
kenmerk

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Raadsbesluit d.d. 22 mei 2024 met 7 bijlagen

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht (behorende bij de kennisgevingsbrief d.d. 22 mei 2024)

Voorkeursrecht

In de brief d.d. 24 mei 2024 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivering van de raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**) om een voorkeursrecht te vestigen op meerdere onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland te Deventer. U bent eigenaar van of heeft een beperkt zakelijk recht op deze onroerende zaak/zaken. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Deventer belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de Omgevingswet (**de OW**) en Omgevingsbesluit vastgelegd. De vestiging door de Raad betreft een vestiging voor de duur van maximaal 3 jaar (een vervroegde vestiging).

Eerder is op 27 februari 2024 een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd door het college van burgemeester en wethouders (hierna: **het College**). Met de inwerkingtreding van het Raadsbesluit vervalt het Collegebesluit.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het Raadsbesluit tussen u en de gemeente Deventer (blijven) gelden. Deze bijlage strekt er tevens toe om u te informeren over de handelswijze bij voorgenomen verkoop. Vanaf 24 mei 2024 (de dag van inschrijving in de openbare registers van het kadaster) is het voorkeursrecht op uw onroerende zaak/zaken gelegen binnen het Plangebied Haveneiland van toepassing.

Betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om uw onroerende zaak/zaken of uw rechten daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de OW plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de koper aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

De OW bevat een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht van artikel 9.7 van de OW. Deze staan in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de OW. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;

- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u de gemeente verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Bij een toekennend besluit kan het College beperkingen opleggen.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn, dan zal de gemeente in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) De vervreemder biedt de onroerende zaak aan de gemeente aan (de opgave);
- 2) De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
- 3) Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
- 4) Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepaling procedure op verzoek van de vervreemder;
- 5) Advies deskundigen en uitspraak rechter over de prijs;
- 6) Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1) Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 24 mei 2024 zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende drie jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan het College doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2) *Beginselbesluit van de gemeente*

Na ontvangst van uw opgave moet het College binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het College deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/bepert gerechtigde gelden.¹ Deelt het College u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3) *De onderhandelingen*

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4) *Prijsadvies*

Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u ten alle tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan het College om een deskundigenadvies over de prijs vragen. Het College moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Het College kan er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indient, of zij doet dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepaling procedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/bepert gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de OW. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de OW bevatten nog enkele aanvullende regels.

Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad.

¹ Als het College de onroerende zaak (of het recht daarop) niet wil verkrijgen of niet tijdig aangeeft of zij wil verkrijgen, is de eigenaar/bepert gerechtigde gedurende 3 jaar vrij om het goed aan derden te verkopen (vervreemden). Dit volgt uit artikel 9.14, lid 1 van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht blijft daarbij voor een eventuele nieuwe eigenaar/bepert gerechtigde gelden. Een uitzondering hierop geldt als het voorkeursrecht voor een periode van 5 jaren gebaseerd was op een omgevingsplan. In dat geval vervalt het voorkeursrecht als het College aangeeft niet te willen verkrijgen of niet tijdig beslist of zij wenst te verkrijgen.

5) Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen 6 maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. Hoofdstuk 9 van de OW gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6) Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente maar het College uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het College de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak/zaken tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak/zaken of het recht daarop aan anderen over te dragen.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die de gemeente in acht moeten nemen zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Alle correspondentie aangetekend of met bericht van ontvangst versturen

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.

Planning voorkeursrecht gemeenten

Percelen gelegen binnen het plangebied Haveneiland te Deventer

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Donderdag 15 februari 2024	Stukken aanleveren PHO	
Maandag 19 februari 2024	Overleg wethouder Lars Wijnhoud	
Woensdag 21 februari 2024	Aanleveren publicatie voor het Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 29 februari 2024 .	Verschijningsdatum publicatie moet zijn: Donderdag 29 februari 2024
Woensdag 21 februari 2024	Aanleveren stukken college	
Dinsdag 27 februari 2024	Collegevoorstel/besluit	Besluit voorlopige aanwijzing gronden voor de duur van 3 maanden (artikel 9.1, lid 2 OW) én concept voorstel aan de gemeenteraad om tot aanwijzing/verlenging van het voorkeursrecht te besluiten (artikel 9.1, lid 1 onder c OW).
Dinsdag 27 februari 2024	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.	
Dinsdag 27 februari 2024	Bij negatief collegebesluit of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Woensdag 28 februari 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Bekendmaking d.m.v. Publicatie in Gemeentebld op 28 februari 2024 • Automatisch ook via gemeentelijke site www.deventer.nl/bekendmakingen • Verzenden kennisgevingen (aangetekend) en • Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis 	Bekendmaking ingevolge de Awb = het zodanig ter kennis brengen van een besluit aan de daarbij betrokkenen dat het besluit zijn werking als rechtshandeling kan verkrijgen.
Woensdag 28 februari 2024	Inschrijving in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers.	Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, direct inschrijven in openbare registers! Dan treedt het voorkeursrecht in werking. Zie artikel 16.82a, lid 2 OW.

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Woensdag 28 februari 2024	Aanvang bezwarentermijn en zienswijzentermijn van 6 weken.	<i>Zienswijzentermijn kan korter zijn als dat nodig is om de raadsvergadering tijdig te halen.</i>
Woensdag 28 februari 2024	Raad informeren via Raadsinformatiesysteem.	
Woensdag 28 februari 2024 t/m Woensdag 10 april 2024 <i>Verlenging met 1 dag i.v.m. Pasen.</i>	Ter inzage legging. Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij College tegen het voorlopige voorkeursrecht en de mogelijkheid om een voorlopige voorziening in te stellen bij de rechter. Mogelijkheid om gedurende 6 weken naar keuze mondeling/schriftelijk zienswijzen in te dienen bij de Raad gericht tegen het voorgenomen raadsbesluit.	
Voorkeursrecht dient uiterlijk op 28 mei 2024 verlengd te worden met raadsbesluit.		Binnen 3 maanden na het inwerkingtreden op 28 februari 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een raadsbesluit.
Donderdag 11 april 2024 t/m Vrijdag 12 april 2024	Aanpassen concept raadsvoorstel n.a.v. zienswijzen.	<i>Verwerken zienswijzenreactie(s) in concept raadsstukken.</i>
Zaterdag 13 april 2024	Aanleveren stukken PHO	
Maandag 15 april 2024	Overleg wethouder Lars Wijnhoud	
Donderdag 18 april 2024	Aanleveren stukken college.	
Dinsdag 23 april 2024	Collegevoorstel/besluit	Besluit over zienswijzen en definitief raadsvoorstel.

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Woensdag 8 mei 2024	Raad beeldvormend	Evt. mondeling toelichting geven bij de raad.
Woensdag 15 mei 2024	Raad oordeelsvormend	
Woensdag 15 mei 2024	Aanleveren publicatie voor het Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 24 mei 2024 .	
Woensdag 22 mei 2024	Raad besluitvormend	Besluit vervroegde aanwijzing gronden voor de duur van 3 jaar (artikel 9.1, lid 1 onder c OW).
Donderdag 23 mei 2024	Reserveren tekentijd griffier en voorzitter.	
Donderdag 23 mei 2024	Bij negatief collegebesluit of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Vrijdag 24 mei 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Bekendmaking d.m.v. Publicatie in Gemeentebled op 24 mei 2024 Automatisch ook via gemeentelijke site www.deventer.nl/bekendmakingen www.deventer.nl/voorkeursrecht • Verzenden kennisgevingen (aangetekend) en • Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis 	Bekendmaking ingevolge de Awb = het zodanig ter kennis brengen van een besluit aan de daarbij betrokkenen dat het besluit zijn werking als rechtshandeling kan verkrijgen.
Vrijdag 24 mei 2024	Inschrijving in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers.	Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, direct inschrijven in openbare registers! Dan treedt het voorkeursrecht in werking. Zie artikel 16.82a, lid 2 OW.
Vrijdag 24 mei 2024	Aanvang bezwaretermijn.	
Vrijdag 24 mei 2024 t/m donderdag 4 juli 2024	Ter inzage legging. Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij Raad tegen het vervroegde voorkeursrecht en de mogelijkheid om een voorlopige voorziening in te stellen bij de rechter.	
Voorkeursrecht dient uiterlijk op 24 mei 2027 verlengd te worden.		Binnen 3 jaar na het inwerkingtreden op 24 mei 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma of een Omgevingsplan.