

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

**28 februari 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**) op de bovengenoemde onroerende **[zaak/zaken]** gelegen binnen het Plangebied Haveneiland, en op andere onroerende zaken, een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht vindt haar grondslag in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**).

De vestiging door het College geldt voor maximaal drie maanden. Het College heeft daarom aan de raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**) voorgesteld om binnen deze drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging en zo het voorkeursrecht te verlengen met (vooralsnog) drie jaren.

### ***Ligging, huidig gebruik en togedachte functie***

De onroerende zaken zijn gelegen in het Havenkwartier Deventer gelegen 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 wordt de niet-agrarische functie "Wonen, werken, maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" togedacht. De onroerende zaken worden thans (overwegend) bedrijfsmatig gebruikt. De togedachte functie wijkt af van het huidige gebruik en is nader beschreven in voornoemd Collegebesluit en het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit dat ter inzage ligt.

### **Bekendmaking en inwerkingtreding**

Op **28 februari 2024** is de vestiging van het voorkeursrecht bekend gemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Tevens is het besluit op **28 februari 2024** op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het stadhuis. Daarvan is kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen 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 **28 februari 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 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 Collegebesluit 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 het College 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 komt 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. Het College is ervan overtuigd dat het Plangebied Haveneiland te Deventer die steun niet kan missen.

### **Ter inzage legging**

Het Collegebesluit d.d. **27 februari 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 **28 februari 2024** gedurende zes weken 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. Tevens ligt hier gedurende voornoemde periode het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging van het (definitieve) voorkeursrecht ter inzage.

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

### **Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening**

Naast de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad, staat er tegen het Collegebesluit bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken ingaande op **28 februari 2024** (de dag van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het Collegebesluit.

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 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw ing. S. Kappenburg en mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

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.

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.

### **Verlenging/aanwijzing**

Het door het College gevestigde (voorlopige) voorkeursrecht geldt voor maximaal drie maanden. De raad van de gemeente Deventer (de Raad) dient binnen deze termijn (opnieuw) tot vestiging van het voorkeursrecht te besluiten.

Het College is van plan om aan de Raad voor te stellen tot bestending van het voorkeursrecht over te gaan door, binnen een termijn van drie maanden, op de onroerende zaken een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW. De vestiging van dit voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie jaar. Binnen deze termijn dient een omgevingsvisie of omgevingsprogramma of een omgevingsplan te worden vastgesteld, waarna een nieuwe werkingsduur gaat lopen.

Indien binnen de genoemde termijn van drie maanden geen verlenging van het voorkeursrecht door de Raad heeft plaatsgevonden, vervalt het voorkeursrecht dat het College heeft gevestigd van rechtswege.

### **Zienswijzen**

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door Raad te nemen besluit tot vestiging van een voorkeursrecht, wordt u, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid gesteld om vanaf **28 februari 2024** gedurende een periode van zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen Raadsbesluit naar voren te brengen. Het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit liggen samen met het Collegebesluit met bijbehorende stukken ter inzage.

De zienswijze kan schriftelijk gericht worden 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. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u per e-mail contact opnemen (s.kappenburg@deventer.nl of i.homringhausen@deventer.nl).

DEV-PRO/ 2024  
kenmerk

Indien u ervoor kiest om nu reeds bezwaar en (daarna) beroep in te stellen tegen het besluit van het College tot voorlopige vestiging, dan wordt dat bezwaar- en beroepschrift, zodra het Raadsbesluit tot (definitieve) vestiging in werking is getreden, aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de Raad tot (definitieve) vestiging. Met deze regeling wordt voorkomen dat u twee maal bezwaar en beroep dient in te stellen. Het instellen van bezwaar en beroep schorst de werking van het besluit niet.

### **Verwerving**

Voor de inwerkingtreding van de aanbiedingsprocedure 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](mailto:i.homringhausen@deventer.nl)) of mevrouw ing. S. Kappenburg ([s.kappenburg@deventer.nl](mailto:s.kappenburg@deventer.nl)).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente  
Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,

### **Bijlagen:**

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Collegebesluit d.d. 27 februari 2024 met 7 bijlagen