

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht Ontwikkelingsgebied Lettele

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001673	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-07-2021
Datum	09-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	15-09-2021
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	08-07-2021

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	23-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	24-06-2021
Wethouder	23-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	23-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-07-07

Bijlagen

1. Uitgebreide toelichting inhoud voorkeursrecht
2. Kaart van de onroerende zaken
3. Lijst van de onroerende zaken
4. Voorbeeld brief kennisgeving met zakelijke beschrijving
5. Publicatietekst gemeenteblad en DeventerNu
6. Planning toepassing Wvg
7. Ontwerp raadsvoorstel en -besluit

B & W d.d.: 06-07-2021

Besloten wordt:

- 1 Ingevolge artikel 6 juncto artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele te Lettele (kadastrale gemeente Diepenveen) voorlopig aan te wijzen, voor de duur van 3 maanden, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder bij een aanwijzing ingevolge de Wvg betrokken zijn geweest. Deze percelen zijn nog niet opgenomen in een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan.
- 2 Dat aan de percelen, na verder onderzoek, de niet-agrarische bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" wordt toegedacht. Deze bestemming wijkt af van het huidig gebruik als agrarische gronden.
- 3 De percelen zijn gelegen ten oosten van Lettele en nader aangegeven op het bij dit Collegebesluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken onderworpen zijn volgens de kadastrale registratie d.d. 5 juli 2021).
- 4 Gelet op de vereiste spoed en het beoogde doel, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit Collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve geen toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb.
- 5 Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door dit Collegebesluit en het (ontwerp) raadsvoorstel en

raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 8 juli 2021. Deze ter inzage legging bekend te maken in de het gemeenteblad van 7 juli 2021, in DeventerNu op 13 juli 2021 en via www.officielebekendmakingen.nl en de betrokken eigenaren en de rechthebbenden op de beperkte rechten bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het Collegebesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

- 6 Dat dit Collegebesluit in werking treedt op 8 juli 2021 (dit is de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend gemaakt is) en van rechtswege vervalt binnen 3 maanden na dagtekening van dit Collegebesluit of zoveel eerder als een besluit van de Raad van de gemeente Deventer tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 van de Wvg in werking treedt.
- 7 Dit Collegebesluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister op 8 juli 2021 (dit is de dag van de inwerkingtreding).
- 8 In het kader van de voorbereiding van het (ontwerp) Raadsbesluit ingevolge artikel 5 van de Wvg toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb. De betrokken eigenaren en de rechthebbenden op de beperkte rechten in de bij 5 genoemde aangetekende brief in kennis te stellen van de voorgenomen (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de bij 5 genoemde termijn van ter inzage legging naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen (tegen het ontwerp Raadsbesluit) bij de Raad van de gemeente Deventer.
- 9 Gelet op artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10, tweede lid, sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ten aanzien van de hiervoor vermelde besluiten onder 1 tot en met 8 geheimhouding op te leggen tot 8 juli 2021 (de dag na de publicatie in het gemeenteblad van 7 juli 2021).
- 10 De nota en het besluit openbaar te maken na inwerkingtreding van het voorkeursrecht op 8 juli 2021.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat

- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:
gelet op artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10, tweede lid, sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) tot 8 juli 2021. Het betreft de nota, het besluit en alle bijlagen.

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

Toelichting

Inleiding

Voorkeursrecht Lettele

Begin 2021 hebben het College en de Raad van de gemeente Deventer als voorlopige ambitie genoemd dat er tot 2035 binnen de gemeentegrenzen van Deventer 11.000 woningen bij komen. Een dergelijke groei kan niet alleen binnen de stadsgrenzen opgevangen worden. Ook buiten de stadsgrenzen aan de randen van de stad en in de dorpen zal gebouwd moeten worden.

Hoe groot de opgave is die buiten de huidige bebouwde kommen moet worden gerealiseerd is nog niet bekend. De eerste verkenningen daarvoor lopen nog. De mogelijke bouwlocaties zijn evenmin bekend. Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen zijn de woningbouwambities per dorp bepaald. Die ambities worden in opdracht van de gemeenteraad uitgewerkt in een zogenaamde routekaart, samen met een aantal bewoners uit de dorpen.

Lettele zet in op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag. Daarmee kan de huishoudensverdunding opgevangen worden zodat er voldoende mensen in Lettele kunnen blijven wonen, om zo de voorzieningen op peil te houden. Ook mensen van buiten zijn welkom, want zij zorgen ook voor nieuwe dynamiek.

Bij het bekend worden van mogelijke nieuwe bouwlocaties worden deze percelen vaak opgekocht door beleggers, die deze op een later tijdstip met winst verkopen. Als de prijs van bouwgrond stijgt, is het voor gemeentes lastig om op die grond minder lucratieve bestemmingen zoals sociale huurwoningen, wegen, parken of speelplaatsen te realiseren.

Aan de oostzijde van Lettele, naast de Lettelerleide, liggen gronden die kansrijk zijn voor de toekomstige uitbreiding van het dorp. Het gebied wordt globaal begrensd door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde. Toekomstige woningbouw in dit gebied zou, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, bijdragen aan een compacte op een compacte manier worden afgerond. De percelen in het gebied zijn nu onbebouwd en deels in gebruik als moestuinen.

Grondspectatie

Om grondspectatie te voorkomen heeft de gemeente de mogelijkheid een voorkeursrecht, zoals beschreven in de Wvg, te vestigen op gronden die in aanmerking komen voor de woningbouw. Hierdoor houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van de desbetreffende gebieden. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop, dan moet hij de grond eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beslist vervolgens of zij de grond al dan niet wil kopen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Met dit instrument versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspectatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo eventueel verkrijgt of waar zij grip op krijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen (bestemmingsplan/omgevingsplan, inpassingsplan of structuurvisie/omgevingsvisie) uitvoeren. Dit gebiedsontwikkelingsinstrument is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen.

Door toepassing van de Wvg op de percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele 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 grond (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan dus niet direct de (grond)markt op. De gemeente beslist vervolgens of zij de grond al dan niet wil kopen.

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op percelen die volgens het (nog op te stellen) ruimtelijk plan een niet-agrarische bestemming (toegedacht) hebben. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidige gebruik van de percelen afwijkt van de (toegedachte) bestemming.

De in het gebied gelegen percelen in het Ontwikkelingsgebied Lettele zijn thans in agrarisch gebruik: deels onbebouwd/deels als moestuinen. Aan het gebied wordt na verkleuring van het gebied in de toekomst de bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Aan de vereisten van vestiging is daarmee voldaan.

Processtappen, grondslagen en werkingsduur

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op basis van een (nieuw) bestemmingsplan of inpassingsplan (artikel

3 van de Wvg), een structuurvisie (artikel 4 van de Wvg), een toegedachte bestemming (artikel 5 van de Wvg) of een voorlopige aanwijzing (artikel 6 van de Wvg). Voor het Ontwikkelingsgebied Lettele is er nog geen planologische grondslag voor het voorkeursrecht.

Voorlopige aanwijzing College gevolgd door vervroegde aanwijzing Raad

Het College is bevoegd om een voorlopige aanwijzing te doen. Binnen periode van 3 maanden dient de raad het voorkeursrecht te bestendigen op grond van artikel 5 Wvg. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie of een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Belangenafweging

Alvorens het College en daarna de gemeenteraad besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken. De gemeente Deventer heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de grondvererving ter verwezenlijking van het toekomstige, gemeentelijke ruimtelijke beleid 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 wetgever heeft, bij de totstandkoming van de Wvg, het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Hierdoor behoeft het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken. Verder maakt dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is verder dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt of verleend hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

Nadere onderbouwing

Zie voor een uitvoerige beschrijving van de inhoud van het voorkeursrecht de bijgevoegde Uitgebreide toelichting (bijlage 1).

Betrokken percelen

Zie voor de betrokken percelen de bijgevoegde kaart en lijst van aangewezen percelen (bijlage 2 en 3).

Beoogd 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 grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen uitvoeren. Dit instrument van grondbeleid/gebiedsontwikkeling is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen.

Kader

Argumenten voor en tegen

Argumenten Voor:

Betere positie

Het doel van de Wvg 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 doelen en stedelijke ontwikkeling 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 grond in handen komt 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 ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan. Het gemeentelijk 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 plannen in dit gebied.

Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt een beschermingsinstrument. Gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het gemeentelijk 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 aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van de Wvg, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in het gebied, in handen van grondspeculanten overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige en kwalitatieve ontwikkeling van de plannen door de gemeente worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht, afwegend tegen het individuele belang, weegt zwaarder dan het achterwege laten van de toepassing van het voorkeursrecht.

Argumenten Tegen:

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

Aanbieden

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop wordt aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar of de gemeente besluit niet aan te kopen (uit de Wvg volgt niet zonder meer de verplichting om aan te kopen), dan volgt sanctie: de eigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden.

Termijnen

Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de

eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Schadevergoeding

Het is van het grootste 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 25 Wvg kan de grondeigenaar die zijn gronden, in verband met een door de gemeente gevestigd tijdelijk 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 bestendiging van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte bestemming niet in het (bestemmings)plan heeft opgenomen.

Extern draagvlak (partners)

Bij de aanwijzing zijn de eigenaren van de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied betrokken en de degenen met een beperkt recht op deze percelen. Terzake wordt ook verwezen naar de bijgevoegde lijst en kaart van aangewezen percelen (bijlage 2 en 3).

Financiële consequenties

De kosten verband houdende met het onderhavige voorstel bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning zijn nog niet voorzien. Deze worden afzonderlijk in beeld gebracht bij de vervolgstappen.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het besluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) percelen die bij de aanwijzing betrokken zijn 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 het perceel te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar krijgt een reële prijs. Voor het bepalen van de waarde zijn de artikelen 40b-40f van de Ontheffingswet van toepassing. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

Aanpak/uitvoering

Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging Collegebesluit

De ter inzage legging van het Collegebesluit van 6 juli 2021 zal gepubliceerd worden in het gemeenteblad van woensdag 7 juli 2021 en via www.officielebekendmakingen.nl. Het Collegebesluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin de ter inzage legging bekend gemaakt is; derhalve op 8 juli 2021.

Na inwerkingtreding vindt publicatie plaats in DeventerNu op 13 juli 2021. Belanghebbenden krijgen een brief (op woensdag 7 juli 2021 wordt de brief verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en de besluitstukken. Zie de bijgevoegde Voorbeeldbrief met zakelijke beschrijving en Publicatietekst (bijlage 4 en 5).

Het Collegebesluit d.d. 6 juli 2021 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp Raadsstukken) liggen vanaf 8 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Collegebesluit

Gedurende de vorengenoemde termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een tegen het Collegebesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het voorstel van het College, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Ter inzage legging (ontwerp) Raadsbesluit

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het Collegebesluit wordt het ontwerp Raadsvoorstel en (ontwerp) Raadsbesluit ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad. Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 8 juli 2021 gedurende zes weken schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. De schriftelijke zienswijzen dienen aan de Raad van de gemeente Deventer gericht te worden. Het ontwerp raadsvoorstel en -besluit zijn opgenomen in bijlage 7.

Communicatie en rechtsbescherming Raadsbesluit

Voor het Raadsbesluit geldt voor het overige hetzelfde als hiervoor genoemd bij het Collegebesluit. Het Raadsbesluit wordt gepubliceerd, belanghebbenden worden per brief in kennis gesteld en de Raadsstukken liggen ter inzage. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden rechtsmiddelen aanwenden (bezwaar, voorlopige voorziening en beroep). Indien bezwaar is gemaakt tegen een Collegebesluit van 6 juli 2021 tot voorlopige aanwijzing dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Beperkingen register

Het Collegebesluit en het (ontwerp) Raadsbesluit moeten ingeschreven worden in het gemeentelijke beperkingen- register op de dag na publicatie in het gemeenteblad (ofwel de dag van inwerkingtreding). Inschrijving in het beperkingenregister is van belang voor de kenbaarheid.

Geheimhouding

Het Collegebesluit van 6 juli 2021 heeft na publicatie in het gemeenteblad (van 7 juli 2021) vanaf 8 juli 2021 externe rechtsgevolgen.

Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de toepassing van de Wvg op de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele geheim gehouden wordt. Zouden belanghebbenden eerder op de hoogte worden gebracht dan bestaat de kans dat vóór de inwerkingtreding van het Collegebesluit koopovereenkomsten en/of optieovereenkomsten worden aangegaan teneinde inbreuk te maken op de werking van het voorkeursrecht.

Belanghebbenden worden/zijn niet in de gelegenheid gesteld om voorafgaand zienswijzen (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) naar voren te brengen tegen de door het College te nemen besluit (inhoudende besluiten tot voorlopige aanwijzing). Artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredig bevoordeling van bij dit besluit betrokken belanghebbenden dient ten aanzien van dit besluit, tot 8 juli 2021 (de dag na de publicatie in het gemeenteblad van 7 juli 2021) geheimhouding te worden opgelegd.

Pas op 8 juli 2021 (dit is de dag na de publicatie van de ter inzage legging van het Collegebesluit in het gemeenteblad) is het besluit niet langer geheim (vertrouwelijk).

Zie voor de uitvoering ook de planning (bijlage 6).

Uitgebreide toelichting bij Collegebesluiten en Raadsbesluiten **Voorkeursrechten Wechelerhoek, Loo, Lettele en Piekfijnplein/Oranjekwartier**

Aanwijzing diverse percelen gelegen binnen de Ontwikkelingsgebieden Wechelerhoek (Kadastrale gemeente Diepenveen), Loo (kadastrale gemeente Diepenveen), Lettele (kadastrale gemeente Bathmen) en Piekfijnplein/Oranjekwartier (kadastrale gemeente Deventer) als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Inleiding

Collegebesluiten

Bijgaand treft u aan de voorstellen (inhoudende besluiten) tot aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van diverse percelen gelegen binnen de Ontwikkelingsgebieden Wechelerhoek, Loo, Lettele en Piekfijnplein/Oranjekwartier (op basis van artikel 6 juncto artikel 5 van de Wvg). Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorlopig voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd voor een periode van drie maanden.

Raadsbesluiten

Omdat de Collegebesluiten van rechtswege vervallen binnen drie maanden dient de gemeenteraad de Collegebesluiten tijdig te bestendigen. De gemeenteraad dient derhalve binnen 3 maanden (na dagtekening van het Collegebesluit) tot aanwijzing van de betrokken percelen over te gaan. Omdat de gronden nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan/omgevingsplan, inpassingsplan of structuurvisie/omgevingsvisie zal de gemeenteraad, indien zij inderdaad tot aanwijzing besluit, voor ieder Ontwikkelingsgebied een separaat besluit nemen op basis van artikel 5 van de Wvg. Het voorgenomen Raadsbesluit heeft een werkingsduur van 3 jaar.

Inhoud Wet voorkeursrecht gemeenten

Eerste recht van koop

De Wvg geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen, dit heeft tot gevolg dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden.

Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan dan wel de beperkt gerechtigde verplicht wordt om tot verkoop van zijn recht op een eigendom over te gaan. 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. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan.

Uitzonderingen

Op de aanbiedingsplicht bestaan overigens ook nog een aantal uitzonderingen. Dit zijn onder meer:

- Koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2e graad;
- Overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- Een uiterste wilsbeschikking;
- Een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- Vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomsten (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers)¹;
- Een executoriale verkoop;
- Het voorkeursrecht van de pachter (alleen van toepassing als het een aanwijzing ingevolge artikel 5 en/of 6 van de Wvg betreft).

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.

Aanbiedingsprocedure²

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) De vervreemder biedt het goed 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;
- 5) Uitspraak rechter over de prijs;
- 6) Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

Doel Wet voorkeursrecht gemeenten

Regie en antispeculatie

Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van de realisering van in- en uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling 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 grond in handen komt 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. Ook indien de gemeente niet tot aankoop van de betrokken percelen over wenst te gaan zit gemeente aan de onderhandelingstafel waarbij zij een regierol kan vervullen. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan.

¹ **Let op!** Op de dag van publicatie in het gemeenteblad wordt de aanwijzing bekend gemaakt. Omdat het voorkeursrecht de dag daarna pas in werking treedt kan er op de dag van publicatie nog een zogenoemde "laatste dag" koopovereenkomst of akte met optie worden ingeschreven in het kadaster. Deze koop/optie gaat dan voor op het gemeentelijk voorkeursrecht.

² Zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de prijsvaststellingsprocedure de zakelijke beschrijving behorende bij de kennisgevingsbrief.

Toepassingsvereisten

Huidig gebruik en toegedachte bestemming

Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke toekomstige bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. Van belang is derhalve of er een afwijking bestaat. Het voorkeursrecht kan dus toegepast worden ten behoeve van iedere, toekomstige (niet agrarische) bestemming, die van het huidige gebruik afwijkt, zoals voor de realisatie van groen, natuur, verkeer, woningen, bedrijven, kantoren, enzovoorts.

De voorkeursregeling hoeft niet zo beperkt te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming intensiever is. In het geval dat de beoogde planologische functie van de gronden niet wezenlijk anders dan de huidige functie kan dus sprake zijn van intensiever gebruik dan het huidige gebruik, omdat er bijvoorbeeld mogelijk meer woningen op de percelen gesitueerd worden dan voorheen en er anders dan voorheen onder meer toegangs- en ontsluitingswegen en inritten kunnen worden gerealiseerd.

Dat de bij de aanwijzing betrokken percelen op dit moment voor meer doeleinden worden gebruikt, die ook passen binnen het beoogde gebruik van het in procedure te brengen bestemmingsplan/omgevingsplan, maakt niet dat het beoogde gebruik niet als intensiever kan worden aangemerkt.

Planologische grondslag

Voor een aanwijzing op basis van artikel 5 (Raad) en 6 (College) van de Wvg is geen planologische grondslag vereist.

Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van de in de Collegebesluiten en Raadsbesluiten aan de gronden toegedachte bestemmingen is dat de gemeente zelf de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische grondposities door derden.

Omdat er al veel binnen de gemeentegrenzen van Deventer 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 percelen 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 26 Wvg. De rechter kan overeenkomsten aangegaan 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 het bestemmingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

Ter uitvoering van de genoemde regierol is het van groot belang voor de gemeente om een goede onderhandelingspositie te hebben met betrekking tot de percelen gelegen in de diverse Ontwikkelingsgebieden Wechelerhoek, Lettele, Loo en Piekfijnplein/Oranjekwartier. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de daar gelegen percelen over te gaan.

Niet aangewezen percelen

De Wvg wordt alleen van toepassing verklaard op de percelen waarvan duidelijk is dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische bestemming. Gronden waar reeds vooruitlopend op de toekomst bestemmingen zijn gerealiseerd, gronden die passen binnen de te realiseren plannen (en waarvan de bestemming of het gebruik derhalve gehandhaafd kan blijven) of gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn of gronden ten aanzien waarvan de gemeente reeds overeenkomsten is aangegaan/afspraken heeft gemaakt, worden niet aangewezen ingevolge de Wvg.

Systeem van opvolgende voorkeursrechten

Planologische grondslag en vestiging voorkeursrecht

De Wvg kent een stelsel van elkaar opvolgende tijdelijke voorkeursrechten. De achtergrond daarvan is de wens om druk te leggen op de gemeente om de nodige voortgang te maken met de totstandkoming van een structuurvisie en uiteindelijk een bestemmingsplan (dan wel een Omgevingsplan als de Omgevingswet in werking is getreden) als meest concrete planologische grondslag.

Gelet op de huidige vestigingsprocedure zijn er voor de gemeente in totaal vijf stappen te onderscheiden:

1. Het Collegebesluit (ingevolge artikel 6 juncto 5 Wvg) d.d. 6 juli 2021 met een werkingsduur van drie maanden vanaf datum Collegebesluit;
2. Het Raadsbesluit (ingevolge artikel 5 Wvg) d.d. 15 september 2021 met betrekking tot gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, met een werkingsduur van drie jaar.
3. Indien een structuurvisie is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht na drie jaar tenzij tijdig een inpassingsplan of bestemmingsplan is vastgesteld. *Onder Omgevingswet wordt dit een Omgevingsvisie.*
4. Indien een inpassingsplan of bestemmingsplan is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege tien jaar na inwerkingtreding van dat inpassingsplan of bestemmingsplan. *Onder de Omgevingswet wordt dit een Omgevingsplan.*

Worden alle vervolgstappen doorlopen dan is het mogelijk om het voorkeursrecht gedurende drie maanden en 6 jaar te vestigen alvorens een inpassingsplan of bestemmingsplan door de Raad is vastgesteld. Vervolgens blijft het voorkeursrecht gedurende tien jaar op de percelen rusten. De onderhavige voorstellen hebben betrekking op stap 1 en 2.

Omgevingswet

Door de Omgevingswet wijzigen de grondslagen voor de vestiging van een voorkeursrecht. De Omgevingswet kent de volgende grondslagen: een zelfstandig besluit van de gemeenteraad of Provinciale Staten, een omgevingsvisie, een programma en een omgevingsplan. De wetgever heeft gekozen voor de kerninstrumenten uit de Omgevingswet die zo dicht mogelijk bij de oude grondslagen voor vestiging van een voorkeursrecht blijven. De omgevingsvisie komt in de plaats van de structuurvisie. En het omgevingsplan in de plaats van het bestemmingsplan en het inpassingsplan. Ondanks wijziging van de grondslagen zal de reikwijdte van het voorkeursrecht dus gelijk gebleven.

Voor de Ontwikkelgebieden Wechelerhoek, Loo, Lettele en Piekfijnplein/Oranjekwartier worden bestemmingsplannen/omgevingsplannen in procedure gebracht. Als de aangewezen percelen onderdeel uitmaken van die plannen kunnen stap 3 en 4 overgeslagen worden.

Repeteer/herhaalverbod

Ingevolge artikel 9c van de Wvg kunnen percelen die eerder betrokken zijn geweest bij een aanwijzing met dezelfde planologische grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen daarvan opnieuw bij een zodanig besluit worden aangewezen. Dit betreft het zogenoemde herhaal/repeteerverbod. De bij de onderhavige aanwijzing betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen. Dit betekent dat het herhaalverbod niet van toepassing is.

Belangenafweging

Alvorens burgemeester en wethouders en daarna de gemeenteraad besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken percelen het toekomstige, gemeentelijke ruimtelijke beleid 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.

In de jurisprudentie is in dit verband het volgende geoordeeld. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.

Verder maakt dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken.

Belanghebbenden doen soms een beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Met de Wvg 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 de Wvg 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, LJV AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJV AE6739.

Van belang is voorts dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Gelet op dit een en ander kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar.

Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, dient het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de raad.

Risico's

Schadevergoeding

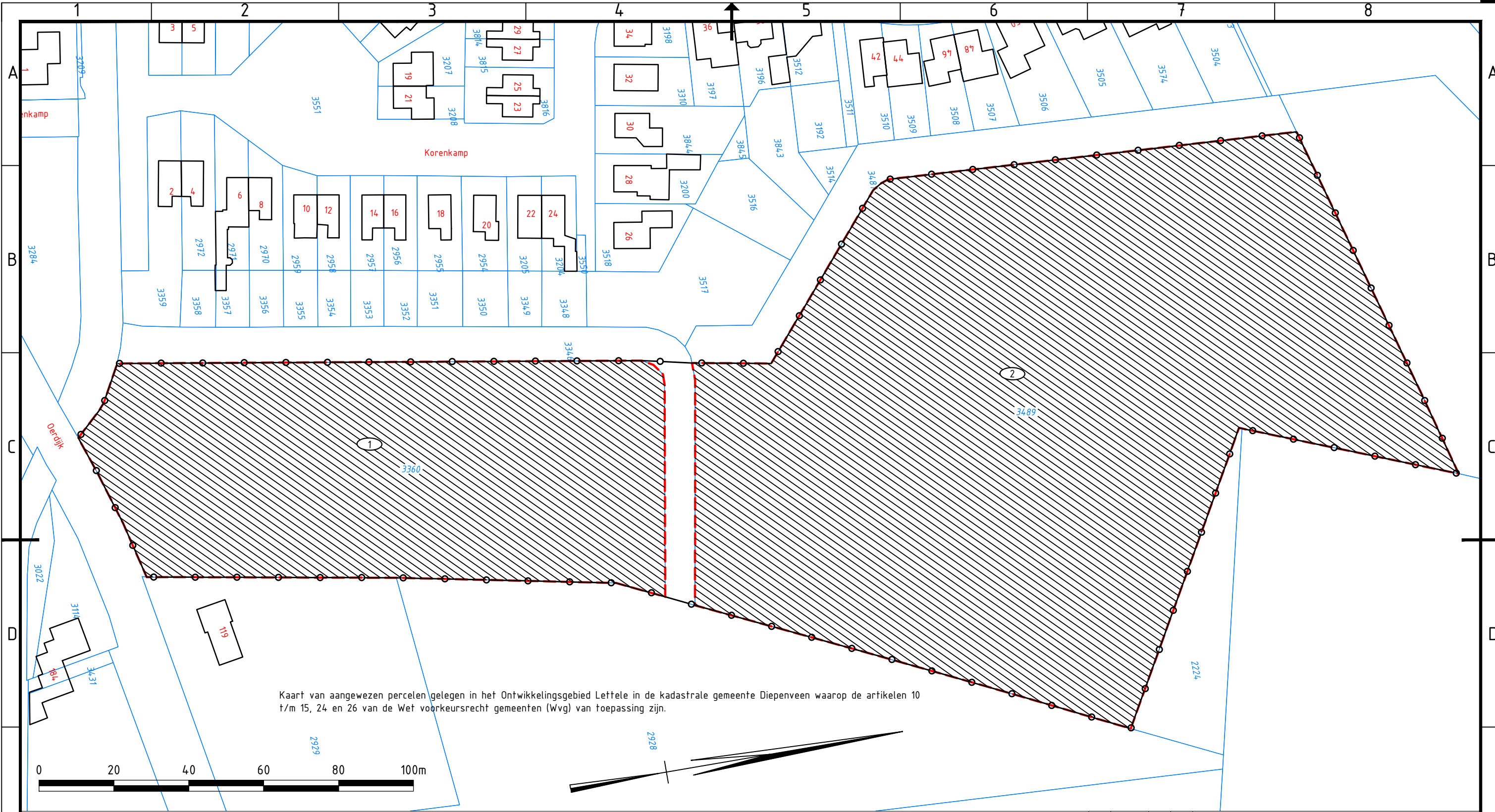
Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 25 Wvg kan de grondeigenaar die zijn gronden, in verband met een door de gemeente gevestigd tijdelijk 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 bestemming niet in het (bestemmings)plan heeft opgenomen.

Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

Eigenaren of beperkt gerechtigden kunnen proberen om de werking van het voorkeursrecht te ontduiken door een overeenkomst met een projectontwikkelaar of andere marktpartij aan te gaan, waarbij alleen de economische eigendom en niet de juridische eigendom wordt overgedragen. Op basis van artikel 26 Wvg kunnen gemeenten de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het voorkeursrecht.

Het beginsel van zelfrealisatie blijft derhalve bestaan. Wel dient de eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid te zijn om de nieuwe bestemming te realiseren en te verklaren dat de nieuwe bestemming overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zal worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een bouwaanvraag. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

Met de Wvg kan de goedwillende ontwikkelaar derhalve niet gedwarsboemd worden maar wel de prijsopdrijver en speculant. Ook zorgt het voorkeursrecht 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 de Wvg 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.







Kaart van aangewezen percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele in de kadastrale gemeente Diepenveen waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Deze kaart behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) d.d. 6 juli 2021 tot voorlopige aanwijzing van de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied "Lettele" als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Aan de percelen wordt de bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. De op deze kaart opgenomen gegevens zijn ontleend aan de kadastrale registratie d.d. 5 juli 2021. Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer:

de secretaris, de burgemeester,

.....

Legenda

-  Plangebied
-  Grondplannummer
-  Aangewezen percelen Wet Voorkeursrecht Gemeenten
- Kadastrale Gemeente Diepenveen, sectie E
-  kadastrale grens met perceelnummer

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
opdrachtgever:				
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)				schaal : 1:1000
project :				afmeting : A3
Lettele				get. HL
onderwerp :				status : opdr. ED
WVG				datum : 23 juni 2021
				tec.
				tekeningnummer :
				202105274
				blad :
				1 van 1

Lijst van aangewezen percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele in de kadastrale Gemeente Diepenveen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Deze lijst behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, d.d. 6 juli 2021 tot voorlopige aanwijzing van de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele als gronden waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De aangewezen percelen zijn eveneens aangegeven op de bij het collegebesluit behorende tekening/kaart van aangewezen percelen. De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 5 juli 2021.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Diepenveen Sectie E	Grootte perceel	Grootte van het ingevolge de Wvg aangewezen gedeelte	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte bestemming	Eigenaar/ Beperkt gerechtigde Woonplaats/ Vestigingsplaats
	Nummer	M2	M2			
1.	3360	8.606	Geheel	Terrein (akkerbouw)	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Rooms Katholieke Parochie Van De Heilige Lebuinus Statutair gevestigd te Deventer
2.	3489	19.991	Geheel	Terrein (akkerbouw)	Wonen met de daarbij behorende voorzieningen	<u>Gelijk aan grondplannummer 1.</u>

Aangetekend met handtekening retour

** (naam)
** (t.a.v.)
** (straat)
** (postcode en plaats)

Zie perceels/verzendlijst

Onderwerp:

Voorkeursrecht op de onroerende zaak/zaken gelegen in het Ontwikkelingsgebied ** (gemeente Deventer) (voorlopige aanwijzing)

Datum:

7 juli 2021

Geachte heer/mevrouw,

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is ** eigenaar/bent u eigenaar/bent u van het perceel kadastraal bekend als de gemeente **, sectie **, nummer ** met een grootte van ** centiare/m2.

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bent u rechthebbende op de beperkte rechten waaraan het perceel kadastraal bekend als de gemeente **, sectie **, nummer ** met een grootte van ** centiare/m2 is onderworpen.

Voorlopige aanwijzing

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: burgemeester en wethouders) hebben besloten om de bovengenoemde onroerende zaak/zaken, samen met percelen van anderen, gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied ** te ** voorlopig aan te wijzen als grond/gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De voorlopige aanwijzing heeft een werkingsduur van 3 maanden en vindt haar grondslag in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De percelen zijn niet eerder betrokken geweest bij een aanwijzing ingevolge de Wvfg.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming

De percelen zijn gelegen **. Aan de percelen wordt de niet-agrarische bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" of "Wonen en Maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende (groen/infra) voorzieningen" toegedacht welke bestemming wijkt af van het huidig gebruik als **.

De percelen zijn nog niet opgenomen in een (nieuw) bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie.

Bekendmaking

Op 7 juli 2021 is de vestiging van het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het besluit van burgemeester en wethouders van 6 juli 2021 treedt een dag na deze publicatie in werking op 8 juli 2021. Naast publicatie in het gemeenteblad en bekendmaking door middel van deze kennisgevingbrief vindt publicatie plaats in DeventerNu op 13 juli 2021 en via www.officielebekendmakingen.nl.

Gevolgen

Het besluit van burgemeester en wethouders heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de aangewezen percelen en de rechthebbenden op de beperkte rechten, wanneer zij hun (recht op het) eigendom wil verkopen, dit eerst aan de gemeente Deventer te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijgevoegde zakelijke beschrijving en het besluit van het college met bijlagen, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Beweegredenen

Het besluit van burgemeester en wethouders kan zowel voor u als voor de gemeente Deventer belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgevingsbrief de beweegredenen van burgemeester en wethouders te geven. De Wet voorkeursrecht gemeenten is nodig omdat in het hele land, ook in 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 de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. 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 woon-, werk- en winkelomgeving 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 **het Ontwikkelingsgebied ** te **** die steun niet kan missen.

Wettelijke vereisten

Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak/zaken afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, bestemming. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetsgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet het college de aanwijzing van de onroerende zaak/zaken doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u het college verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Het college beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Ter inzage legging

Het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021 ligt samen met en de bij het besluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van de onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan de onroerende zaak/zaken is/zijn onderworpen volgens de kadastrale registratie d.d. 5 juli 2021) met ingang van 8 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het Gemeentehuis van Deventer gevestigd aan de Grote Kerkhof 1 te Deventer.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunt u gedurende een termijn van zes weken ingaande op 8 juli 2021 (de dag na publicatie in het gebeenteblad) een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van burgemeester en wethouders. In het door u 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.

Bijlage Zakelijke beschrijving van de betekenis van de voorlopige aanwijzing (behorende bij kennisgevingsbrief d.d. 7 juli 2021)

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 7 juli 2021 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer om een voorkeursrecht te vestigen op een/meerdere onroerende zaken gelegen in **het Ontwikkelingsgebied ** te **** (gemeente Deventer). U bent eigenaar van deze onroerende en/of rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Deventer belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* en het *Besluit voorkeursrecht gemeenten* vastgelegd.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit van burgemeester en wethouders tussen u en de gemeente Deventer gelden nu de Wet voorkeursrecht gemeenten op uw onroerende zaak/zaken van toepassing is verklaard.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van de onroerende zaak/zaken krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om (uw rechten daarop) te verkopen. 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 Wet voorkeursrecht gemeenten 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 die ander aanleiding zijn u om te u te verzoeken om een vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2^o graad;
- overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een uiterste wilsbeschikking;
- een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomsten (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers);

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als de verkoper (vervreemder) daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen heeft.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

- 1) de vervreemder biedt het goed 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 prijsbepalingprocedure;
- 5) 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 een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 7 juli 2021 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 burgemeester en wethouders 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 moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, 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. Delen burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders om een deskundigenadvies over de prijs vragen. Burgemeester en wethouders moeten 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. Burgemeester en wethouders kunnen er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen.

Als zij geen verzoek bij de rechter indienen, of zij doen dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingprocedure 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 artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet zijn van toepassing. Dit betekent dat de prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure tussentijds beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan kunt u wederom gedurende drie jaar aan een ieder verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kostenverdeling.

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. De Wet voorkeursrecht gemeenten 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 medewerkingplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6) Aparte procedure

Daarnaast bestaat er een andere aparte procedure voor de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen om te proberen de gemeente te verplichten de betreffende (rechten op) onroerende zaak/zaken aan te kopen en af te nemen. Het artikel ziet op de situatie dat de (rechten op de) onroerende zaak/zaken zijn aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt. De eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen kan dan in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de (rechten op de) onroerende zaak/zaken afneemt wegens "bijzondere persoonlijke omstandigheden" van de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft in artikel 15 lid 2 voor dat er twee momenten zijn waar op de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen het verzoek kan doen:

- Indien na een verzoek om een prijsadvies van de rechtbank de gemeente weigert om het verzoek in te dienen bij de rechtbank dan wel de termijn laat verstrijken waarbinnen zij het verzoek aan de rechtbank had moeten doen;
- Indien de gemeente het verzoek om een prijsadvies wel aan de rechtbank heeft gedaan, maar het verzoek intrekt voordat er een eindbeschikking is genomen door de rechtbank.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders 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.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt

Indien u er belang bij hebt de aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank van Overijssel verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Heeft u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van de gemeente dat zij na het deskundigenadvies niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour 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.

Publicatie gemeenteblad van 7 juli 2021 en DeventerNU 13 juli 2021 en officiële bekendmakingen.nl

Bekendmaking van voorlopige aanwijzing van percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele gelegen in de kadastrale gemeente Diepenveen, in gemeente Deventer **ingevolge artikel 6 juncto artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat zij op 6 juli 2021 (ingevolge het bepaalde in artikel 6 juncto artikel 5 van de Wvg) hebben besloten om diverse percelen gelegen in **het Ontwikkelingsgebied Lettele** (gelegen in de kadastrale gemeente Diepenveen voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Het besluit van burgemeester en wethouders treedt in werking één dag na publicatie in het gemeenteblad; te weten op 8 juli 2021 en geldt voor 3 maanden.

De dag na publicatie in het gemeenteblad wordt het besluit van burgemeester en wethouders in het gemeentelijke beperkingenregister geregistreerd ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb).

De percelen zijn niet eerder betrokken geweest bij een (voorlopige en/of vervroegde) aanwijzing ingevolge de Wvg.

Ligging, huidig gebruik en toedachte bestemming

Het Ontwikkelingsgebied Lettele is gelegen aan de oostzijde van het dorp Lettele naast de Letterleide. Het gebied wordt globaal begrenst door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde. Aan de percelen wordt de niet-agrarische bestemming "Wonen en de bijbehorende voorzieningen" toedacht welke bestemming afwijkt van het huidige agrarische gebruik: deels onbebouwd en deels in gebruik als moestuinen.

De in het voornoemde ontwikkelingsgebied gelegen percelen zijn nog niet opgenomen in een bestemmingsplan/omgevingsplan, inpassingsplan of structuurvisie/omgevingsvisie.

Ter inzage legging

Het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021 ligt samen met het ontwerp raadsvoorstel en -raadsbesluit en de bij het besluit van burgemeester en wethouders behorende kadastrale overzicht (bestaande uit kaart(en) en lijst van de onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten volgens de kadastrale registratie d.d. 5 juli 2021) met ingang van donderdag 8 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het Gemeentehuis van Deventer gevestigd aan het Grote Kerkhof 1 te Deventer.

Publicatie gemeentebblad van 7 juli 2021 en DeventerNU 13 juli 2021 en officiële bekendmakingen.nl

Gevolgen

Het besluit van burgemeester en wethouders heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de aangewezen percelen en de rechthebbenden op de beperkte rechten, wanneer zij hun (recht op het) eigendom wil verkopen, dit eerst aan de gemeente Deventer te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is. De eigenaren en de rechthebbenden op de beperkte rechten ontvangen één dezer dagen afzonderlijk bij aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Na de voorlopige aanwijzing stellen burgemeester en wethouders de gemeenteraad voor om binnen een termijn van drie maanden de percelen aan te wijzen op grond van artikel 5 van de Wvg.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken ingaande op 8 juli 2021 (de dag na publicatie in het gemeentebblad) een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van burgemeester en wethouders. 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.

Degenen die een bezwaarschrift hebben ingediend kunnen tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Zienswijzen

Binnen drie maanden na dagtekening van het besluit van burgemeester en wethouders dient de raad van de gemeente Deventer de voorlopige aanwijzing van de percelen te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad van de gemeente Deventer te nemen besluit tot aanwijzing van de percelen worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 8 juli 2021 gedurende zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen besluit van de raad van de gemeente Deventer naar voren te brengen. Het ontwerpraadsvoorstel en -raadsbesluit liggen samen met het besluit van burgemeester en wethouders 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 of digitaal via www.deventer.nl/zienswijze. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u per e-mail contact opnemen



Publicatie gemeentebblad van 7 juli 2021 en DeventerNU 13 juli 2021 en officiële bekendmakingen.nl

(s.kappenburg@deventer.nl of i.homringhausen@deventer.nl).

Deventer, 7 juli 2021
Burgemeester en wethouders van Deventer

Concept planning voorkeursrecht

Percelen gelegen binnen de Ontwikkelingsgebieden Lettele, Loo, Wechelerhoek en Piekfijnplein/Oranjekwartier te Deventer

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Maandag 21/29 juni 2021	Aanleveren stukken	
Dinsdag 6 juli 2021	Collegevoorstel/besluit	Besluit voorlopige aanwijzing gronden voor de duur van 3 maanden (artikel 6 Wvg) én concept voorstel aan de gemeenteraad om tot aanwijzing/verlenging van het voorkeursrecht te besluiten (artikel 5 Wvg).
Woensdag 7 juli 2021	Publicatie in het gemeenteblad en op officiële bekendmakingen.nl	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.
	Verzenden kennisgevingen (aangetekend)	
	Raadsmededeling plaatsen in het RIS (achter de inlog)	Om 16.00 uur
	<i>Persoonlijk informeren belanghebbenden</i>	Vanaf 16.00 uur Wechelerhoek: Rob de Geest en Marco Odding Piekfijnplein: Marco Elshof Loo en Lettele: Han Beumer en Jip ten Barge
Donderdag 8 juli 2021	Inwerking treden voorkeursrecht dag na publicatie in het gemeenteblad	Aanvang bezwarentermijn van 6 weken en zienswijzentermijn van 6 weken.
	Raadsmededeling openbaar in het RIS	10.00 uur
Donderdag 8 juli 2021 t/m Woensdag 18 augustus 2021	Ter inzage legging / bezwaar	Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij B&W tegen het collegevoorstel en een voorlopige voorziening in te stellen.
Donderdag 8 juli 2021 t/m Woensdag 18 augustus 2021	Zienswijzentermijn	Mogelijkheid om gedurende 6 weken naar keuze mondeling/schriftelijk zienswijzen in te dienen bij de Raad gericht tegen het ontwerp-raadsbesluit.
Vrijdag 9 juli 2021	Registeren voorkeursrecht in de gemeentelijke beperkingenregistratie (Wkpb)	Registratie mag pas plaatsvinden na publicatie in het gemeenteblad. Daarna i.v.m. zichtbaarheid in registers.
Dinsdag 13 juli 2021	Publicatie van regel in DeventerNu	Verwijzing naar www.officielebekendmakingen.nl

Voorkeursrecht dient uiterlijk op 6 oktober 2021 verlengd te worden.		Binnen 3 maanden na het collegebesluit van 6 juli 2021 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een raadsbesluit.
Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Maandag 23 augustus 2021 t/m Vrijdag 27 augustus 2021	Aanpassen concept raadsvoorstel n.a.v. zienswijzen.	<i>Verwerken zienswijzenreactie(s) in concept raadsstukken.</i>
Vrijdag 27 augustus 2021	Aanleveren stukken.	
Dinsdag 31 augustus 2021	Collegevoorstel/besluit	Besluit over zienswijzen en definitief raadsvoorstel.
Woensdag 8 september 2021	Raadsbehandeling	Toelichting geven mondeling bij de raad.
Woensdag 15 september 2021	Raadsbesluit	Werkingsduur van drie jaar.
Donderdag 16 september 2021	Publicatie in het Gemeenteblad en via officiële bekendmakingen.nl. Verzenden kennisgevingen (aangetekend) en <i>persoonlijk bezorgen</i>	Reserveren tekentijd griffier en voorzitter.
Vrijdag 17 september 2021	Inwerking treden voorkeursrecht dag na publicatie in het Gemeenteblad	Aanvang bezwarentermin van 6 weken.
Vrijdag 17 september 2021 t/m Woensdag 28 oktober 2021	Ter inzage legging	Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij de Raad tegen het raadsbesluit en een voorlopige voorziening in te stellen.
Vrijdag 17 september 2021	Registeren voorkeursrecht in de gemeentelijke beperkingenregistratie (Wkpb)	Registratie mag pas plaatsvinden na publicatie in het Gemeenteblad. Dag erna i.v.m. zichtbaarheid in registers.
Dinsdag 21 september 2021	Publicatie van regel in DeventerNu	Verwijzing naar www.officielebekendmakingen.nl
Voorkeursrecht dient uiterlijk op 15 september 2024 verlengd te worden.		Binnen drie jaar na het raadsbesluit van 15 september 2021 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan (of omgevingsplan).

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp	Aanwijzing voorkeursrecht Ontwikkelingsgebied Lettele
Voorstelnummer	pm
Raadstafel d.d.	8 september 2021
Raadsvergadering	15 september 2021

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021 met nummer 2021-001673

1	De in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen) naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2	De door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen) ingebrachte zienswijzen wel/niet gegrond te verklaren.
3	Ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele te Lettele (kadastrale gemeente Diepenveen) vervroegd aan te wijzen, voor de duur van 3 jaar, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder bij een (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest. Aan de percelen wordt de niet-agrarische bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Deze bestemming wijkt af van het huidige gebruik deels onbebouwd/deels als moestuinen. Het gebied is gelegen in Lettele is gelegen aan de oostzijde van het dorp Lettele naast de Letterleide. Het gebied wordt globaal begrenst door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde en is nader aangegeven op het bij dit Collegebesluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken onderworpen zijn volgens de kadastrale registratie d.d. ** juni 2021).
4	Dat aan de hiervoor bij 3 genoemde percelen nog niet opgenomen in een structuurvisie/omgevingsvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan/omgevingsplan.
5	Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door dit raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 17 september 2021. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 16 september 2021, DeventerNU van 21 september 2021 en via www.officielebekendmakingen.nl en de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het raadsbesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
6	Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 17 september 2021 (dit is de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend gemaakt is) en van rechtswege vervalft binnen 3 jaar na dagtekening van dit raadsbesluit of zoveel eerder als een structuurvisie/omgevingsvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.
7	Dit besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister op 17 september 2021 (dit is de dag na de inwerkingtreding).
8	Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wvg 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 -PM-

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Aanwijzing voorkeursrecht Ontwikkelingsgebied Lettele

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: 6 juli 2021

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1	De in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen) naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2	De door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen) ingebrachte zienswijzen wel/niet gegrond te verklaren.
3	Ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele te Lettele (kadastrale gemeente Diepenveen) vervroegd aan te wijzen, voor de duur van 3 jaar, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder bij een (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest. Aan de percelen wordt de niet-agrarische bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Deze bestemming wijkt af van het huidige gebruik deels onbebouwd/deels als moestuinen. Het gebied is gelegen in Lettele is gelegen aan de oostzijde van het dorp Lettele naast de Letterleide. Het gebied wordt globaal begrenst door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde en is nader aangegeven op het bij dit Collegebesluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken onderworpen zijn volgens de kadastrale registratie d.d. ** juni 2021).
4	Dat aan de hiervoor bij 3 genoemde percelen nog niet opgenomen in een structuurvisie/omgevingsvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan/omgevingsplan.
5	Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door dit raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 17 september 2021. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 16 september 2021, DeventerNU van 21 september 2021 en via www.officiëlebekendmakingen.nl en de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het raadsbesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
6	Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 17 september 2021 (dit is de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend gemaakt is) en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar na dagtekening van dit raadsbesluit of zoveel eerder als een structuurvisie/omgevingsvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.
7	Dit besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister op 17 september 2021 (dit is de dag na de inwerkingtreding).
8	Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wvg 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.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Kern van het raadsvoorstel

Groei/Ambitie 2021

Begin 2021 hebben het College en de Raad van de gemeente Deventer als ambitie genoemd dat er tot 2035 binnen de gemeentegrenzen van Deventer 11.000 woningen moeten worden gerealiseerd. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, wordt er voor de eerste periode van vijf jaar uitgegaan van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Naast de nieuwbouwpoging wordt ingezet op transformatie van de bestaande voorraad/panden in de gemeente. De groei kan niet alleen binnen de stadsgrenzen opgevangen worden. Ook buiten de stadsgrenzen aan de randen van de stad en in de dorpen zal gebouwd moeten worden.

Lettele

De gemeente moet zorgen dat woningbouwlocaties binnenstedelijk en rondom de stad alsmede in en grenzend aan de dorpen beschikbaar komen om aan de vraag naar woningen te voldoen. Dit betekent dat Deventer daar extra volume met een hoogwaardig leefkwaliteit zal toevoegen. Het gebied Lettele is bijzonder interessant als één van de locaties om de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren.

Het gebied is gelegen in Lettele is gelegen aan de oostzijde van het dorp Lettele naast de Letterleide. Het gebied wordt globaal begrensd door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde.

De gemeente Deventer heeft op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen per dorp de woningbouwambitie bepaald. Die ambitie wordt in opdracht van de gemeenteraad uitgewerkt in een zogenaamde een routekaart samen met een aantal bewoners uit het dorp. Lettele zet in op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag én een extra groei door te bouwen voor inwoners van buiten Lettele. Daarmee kan de huishoudensverdunding opgevangen worden zodat er voldoende inwoners blijven om de voorzieningen op peil te houden. Mensen van buiten zijn welkom want zij zorgen ook voor nieuwe dynamiek. Met toekomstige woningbouw kan na aankoop, het dorp aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, op een compacte manier worden afgerond.

Grondspeculatie en grondposities

Bij het bekend worden van nieuwe bouwlocaties worden de percelen vaak opgekocht om op een later tijdstip met winst te verkopen. Ook projectontwikkelaars nemen vaak een positie in. Voor de gemeente en bewoners is dit een groot probleem. Als de prijs van bouwgrond opgedreven wordt is het lastig om op die grond minder lucratieve bestemmingen zoals scholen, sociale huurwoningen, wegen, parken en speelplaatsen te realiseren

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen (bestemmingsplan/omgevingsplan, inpassingsplan of structuurvisie/omgevingsvisie) uitvoeren. Dit gebiedsontwikkelingsinstrument is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen.

Door toepassing van de Wvg op de percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele 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 grond (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan dus niet direct de (grond)markt op. De gemeente beslist of zij de grond al dan niet wil kopen.

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op percelen die volgens het (nog op te stellen) ruimtelijk plan een niet-agrarische bestemming (toegedacht) hebben. Ook kan het voorkeursrecht

ONTWERP RAADSVOORSTEL

alleen worden toegepast als het huidige gebruik van de percelen afwijkt van de (toegedachte) bestemming.

De in het gebied gelegen percelen in het Ontwikkelingsgebied Lettele zijn thans in gebruik deels onbebouwd/deels als moestuinen. Aan het gebied wordt na verkleuring van het gebied in de toekomst de bestemming "Wonen met de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. Aan de vereisten van vestiging is daarmee voldaan.

Processtappen, grondslagen en werkingsduur

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op basis van een (nieuw) bestemmingsplan of inpassingsplan (artikel 3 van de Wvg), een structuurvisie (artikel 4 van de Wvg), een toegedachte bestemming (artikel 5 van de Wvg) of een voorlopige aanwijzing (artikel 6 van de Wvg). Voor het Ontwikkelingsgebied Lettele is er nog geen planologische grondslag voor het voorkeursrecht.

Voorlopige aanwijzing College gevolgd door vervroegde aanwijzing Raad

Het College heeft bij besluit van 6 juli 2021 een voorlopige aanwijzing gedaan. Binnen periode van 3 maanden dient de raad het voorkeursrecht te bestendigen op grond van artikel 5 Wvg. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie of een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Belangenafweging

Alvorens het College en daarna de gemeenteraad besluiten om het voorkeursrecht toe te passen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken. De gemeente Deventer heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de grondverwerving ter verwezenlijking van het toekomstige, gemeentelijke ruimtelijke beleid en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdriving. Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigde op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht. De wetgever heeft, bij de totstandkoming van de Wvg, het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Hierdoor behoeft het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken. Verder maakt dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is verder dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt of verleend hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

Zienswijzen

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 8 juli 2021 t/m 18 augustus 2021 gedurende 6 weken naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de raad van de gemeente Deventer.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is wel/geen gebruik gemaakt door de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen). Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, dient het vestigen van het voorkeursrecht wel/niet zwaarder te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. Terzake wordt verwezen naar het bijgevoegde memo d.d. ** (datum opnemen) beantwoording zienswijzen. Het raadsvoorstel wordt hierop aangepast na 18 augustus 2021; na afloop van de terinzagelegging/zienswijzentermijn.

Nadere onderbouwing

Zie voor een uitvoerige beschrijving van de inhoud van het voorkeursrecht de bijgevoegde Uitgebreide toelichting (bijlage 1).

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Betrokken percelen

Zie voor de betrokken percelen de bijgevoegde kaart en lijst van aangewezen percelen (bijlage 2 en 3).

Beoogd 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 grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo verkrijgt of grip op krijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen uitvoeren. Dit instrument van grondbeleid/gebiedsontwikkeling is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke ordeningsdoelen.

Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten
Omgevingsvisie Deventer
Raadsbesluit Ambitie 2021
Traject Wonen en Voorzieningen

Argumenten ten behoeve van de raad

Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van de realisering van uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling 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 grond in handen komt 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 ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan.

Ketenpartners/ participatie

Betrokken belanghebbenden

Bij de aanwijzing zijn de eigenaren van de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied betrokken en de degenen met een beperkt recht op deze percelen. Zie voor de betrokken percelen de lijst en kaart van aangewezen percelen (bijlage 2 en 3).

Ter inzage legging

Het raadsbesluit d.d. 15 september 2021 en het daarbij behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van de onroerende zaken waarop de aanwijzing betrekking heeft vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten volgens de kadastrale registratie d.d. ** 2021) ligt vanaf 17 september 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Publicatie/bekendmaking

De ter inzagelegging van het raadsbesluit d.d. 15 september 2021 zal gepubliceerd worden in het gemeenteblad van 16 september 2021, DeventerNU van 21 september 2021 en via www.officielebekendmakingen.nl. De dag na publicatie in het gemeenteblad treedt het besluit in werking en heeft het externe rechtsgevolgen. Belanghebbenden krijgen een brief (op 16 september 2021 worden de brieven aangetekend verzonden). Het besluit wordt geregistreerd in het beperkingenregister.

Terzake wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Publicatietekst en Brief met Zakelijke beschrijving (bijlagen 4 en 5).

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening

Gedurende de hiervoor genoemde termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van de raad en een verzoek tot voorlopige voorziening instellen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter zal de verzoeker

ONTWERP RAADSVOORSTEL

alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank.

Financiële consequenties

De kosten verband houdende met het onderhavige voorstel bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning zijn nog niet voorzien. Deze worden afzonderlijk in beeld gebracht bij de vervolgstappen.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het besluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) percelen die bij de aanwijzing betrokken zijn 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 het perceel te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar krijgt een reële prijs. Voor het bepalen van de waarde zijn de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

Betrokkenheid van de raad

Omdat het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van rechtswege vervalt binnen drie maanden na de datum van dit collegebesluit dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen. De gemeenteraad dient binnen 3 maanden na dit collegebesluit te besluiten tot vervroegde aanwijzing van de betrokken gronden over te gaan. Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit rechtsgeldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan/omgevingsplan of structuurvisie/omgevingsvisie) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

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

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. [xxxxxx]
2. ...
- 3.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht

Mededelingennr	2021-001648	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	6 juli 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het college heeft op 6 juli 2021 een voorlopige aanwijzing voorkeursrecht gedaan, ingevolge de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit geldt voor drie gebieden nabij Deventer, Lettele en Loo, en specifiek voor het Piekfijnplein in het Oranjekwartier. In deze raadsmededeling leest u meer over deze aanwijzing, de gebieden en het vervolgproces.

2. Kader

- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- Omgevingsvisie Deventer
- Traject Wonen en voorzieningen, uitvoeren motie Wonen en Voorzieningen
- Ontwikkelperspectief Oranjekwartier (7 oktober 2020)
- collegebesluiten voorlopige vestiging Wvg: Wechelerhoek (2021-001648), Piekfijnplein (2021-001658), Lettele (2021-001673) en Loo (2021-001672)

3. Kern van de boodschap

De gemeente Deventer vestigt een (voorlopig) voorkeursrecht in vier gebieden, om de regie te houden en grondspeculatie te voorkomen. De gemeente kan met de rechten die zij zo verkrijgt publieke doelen en ruimtelijke plannen uitvoeren.

4. Nadere toelichting

Begin 2021 hebben college en de raad van de gemeente Deventer als voorlopige ambitie genoemd dat er tot 2035 binnen de gemeentegrenzen van Deventer circa 11.000 woningen bij komen. Een dergelijke groei kan niet alleen binnen de stadsgrenzen opgevangen worden. Ook buiten de stadsgrenzen aan de randen van de stad en in de dorpen moet gebouwd worden.

Bij het bekend worden van mogelijke nieuwe bouwlocaties worden deze percelen vaak opgekocht door beleggers, die deze op een later tijdstip met winst verkopen. Als de prijs van bouwgrond stijgt, is het voor gemeentes lastig om op die grond minder lucratieve bestemmingen zoals scholen, sociale huurwoningen, wegen, parken of speelplaatsen te realiseren.

Om grondspeculatie te voorkomen, heeft het college besloten een procedure te starten met als doel het vestigen van een voorkeursrecht zoals beschreven in de Wvg. Hierdoor houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van de desbetreffende gebieden. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop, dan moet hij de grond eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beslist vervolgens of zij de grond al dan niet wil kopen.

De gemeente kan met de grond wanneer zij die verkrijgt of er grip op krijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen (bestemmingsplan/omgevingsplan, inpassingsplan of structuurvisie/omgevingsvisie) uitvoeren. Dit gebiedsontwikkelingsinstrument is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen. De vestiging van het voorkeursrecht leidt niet automatisch tot aankoop van de gronden zodra deze door de eigenaar worden aangeboden. De gemeente kan beslissen de grond niet aan te kopen, bijvoorbeeld omdat een voorgenomen verkoop aan een marktpartij (die uitvoert volgens de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering) ook voldoende uitzicht biedt op het realiseren van het maatschappelijke doel (bijvoorbeeld een goede en betaalbare woonwijk). Als de gemeente het aanbod afslaat, kan de eigenaar de grond aan een derde verkopen.

Gebieden

Het betreft gebieden aan de noordrand van de kern Deventer/Schalkhaar, aan de oostzijde van Lettele en aan de oostzijde van Loo. Op de bijgevoegde kaarten zijn de locaties aangegeven. Binnen het Oranjekwartier gaat het specifiek om het Piekfijnplein.

Wechelerhoek

Het gebied Wechelerhoek is kansrijk als nieuwe woonlocatie van Deventer. Het gebied ligt aan noordzijde van Schalkhaar en wordt globaal begrensd door de Wechelerweg, de Raalterweg, de Frieswijkerweg en de Zandwetering. Het gebied grenst aan Steenbrugge/Zandwetering waar nu en de komende jaren nog veel wordt gebouwd. De percelen in dit gebied zijn nu overwegend agrarisch in gebruik, nabij de gevestigde bedrijven is woningbouw niet mogelijk. Het vestigen van voorkeursrecht zorgt voor een actieve regierol vanuit de gemeente.

Piekfijnplein

Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden en financiële kaders voor de toekomstige invulling voor het Oranjekwartier. Eén van de plannen betreft de aanpak van het Piekfijnplein. De winkels en woningen aan dit plein zijn particulier eigendom, het plein zelf is van gemeente. Het Piekfijnplein ligt centraal, maar is nu een verloederd winkelcentrum, waar een snackbar en een kapsalon open zijn en vrijwel alle winkels leegstaan. De gemeente wil de negatieve spiraal stoppen en ervoor zorgen dat het Piekfijnplein weer het hart van de buurt wordt. Door voorkeursrecht te vestigen op het Piekfijnplein, trekt de gemeente de regie naar zich toe in de verdere wijkontwikkeling. Het uiteindelijk doel is een fijne, veilige buurt waar iedereen zich thuisvoelt.

Dorpen

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen zijn de woningbouwambities per dorp bepaald. Die ambities worden in opdracht van de gemeenteraad uitgewerkt in een zogenaamde routekaart, samen met een aantal bewoners uit de dorpen.

Lettele

Lettele zet in op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag. Daarmee kan de huishoudensverduunning opgevangen worden zodat er voldoende mensen in Lettele kunnen blijven wonen, om zo de voorzieningen op peil te houden.

Het gebied in Lettele ligt aan de oostzijde van het dorp naast de Lettelerleide, globaal begrensd door de Sportweg aan de noordzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde. Toekomstige woningbouw in dit gebied zou, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, bijdragen aan een compacte op een compacte manier worden afgerond. De percelen in het gebied zijn nu onbebouwd en deels in gebruik als moestuinen.

Loo

Een belangrijke ambitie voor Loo is om jongeren en gezinnen uit Loo én het buitengebied de mogelijkheid te geven om in Loo te kunnen blijven wonen. Bij de uitbreiding wordt ingezet op het versterken van de huidige structuur van Loo met de lintbebouwing. Het plangebied in Loo ligt gelegen aan de Bettinkdijk ten oosten van het dorp, in het verlengde van het bestaande lint. Het plangebied maakt deel uit van een groter perceel dat globaal wordt omsloten door de Bettinkdijk en Scheperboerweg.

Toekomstige woningbouw kan plaatsvinden aan het bestaande lint waarmee de kern compact blijft en het ruimtelijk karakter van het organisch gegroeide Loo overeind blijft. De woningen liggen aan de bestaande weg. De in het gebied gelegen percelen zijn thans extensief agrarisch (onbebouwd) in gebruik.

Ontwerp raadsbesluit

Het college heeft het besluit genomen om het voorkeursrecht voorlopig te vestigen op deze vier gebieden. Direct belanghebbenden zijn daarover persoonlijk en per brief geïnformeerd. Het besluit is gepubliceerd in de het gemeenteblad, DeventerNU en www.officielebekendmakingen.nl.

Binnen een periode van 3 maanden dient de gemeenteraad het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen, op grond van artikel 5 Wvg. In september 2021 wordt de raad gevraagd hiertoe over te gaan. In de tussentijd krijgen belanghebbenden de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen, zodat de raad deze mee kan wegen in de besluitvorming.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar. Binnen deze periode dient verder onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheden voor woningbouw in de aangewezen gebieden en dient een structuurvisie/omgevingsvisie of een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.