

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

aanwijzing Wvg lettele

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002294	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	31-08-2021
Datum	27-08-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	29-09-2021
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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	31-08-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	26-08-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	27-08-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-08-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-09-02

Bijlagen

1. Toelichting aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten
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. Nota zienswijzen d.d. 31 augustus 2021

B & W d.d.: 31-08-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota zienswijzen d.d. 31 augustus 2021 en deze aan te bieden aan de raad;
- 2 kennis te nemen van de twee bezwaren tegen het collegebesluit en deze bezwaren aan te bieden aan de bezwaarschriftencommissie;
- 3 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

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 indieners van bezwaar op de hoogte zijn gesteld van het besluit;
- 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:

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

Op 6 juli 2021 heeft uw college besloten de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele te Deventer (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.

Het collegebesluit en het daarbij behorende ontwerp-raadsbesluit hebben na dit besluit ter inzage gelegen voor respectievelijk bezwaar en zienswijzen.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van beide besluiten zijn twee bezwaren en drie zienswijzen ontvangen van gebruikers/huurders en omwonenden van de percelen in het gebied Lettele.

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, publieke doelen en ruimtelijke plannen uitvoeren. Dit instrument van grondbeleid/gebiedsontwikkeling is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen.

Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Omgevingsvisie Deventer
Traject Wonen en Voorzieningen

Argumenten voor en tegen

Met uw besluit d.d. 6 juli 2021 met nummer 2021-001673 heeft uw college reeds besloten tot voorlopige aanwijzing van de gronden.

Met aanwijzing van de gronden op grond van de Wet voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie 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.

Voor een uitgebreide toelichting op de Wet voorkeursrecht gemeenten wordt verwezen naar bijlage 1 of het

Ter inzage legging stukken

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het collegebesluit alsmede het ontwerp-raadsbesluit zijn twee bezwaren en drie zienswijzen ontvangen van gebruikers/huurders en omwonenden van de percelen in het gebied Lettele. De zienswijze van de omwonenden Korenkamp zijn niet ontvankelijk omdat zij niet als eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde zijn betrokken bij de in het collegebesluit en het voorgenomen raadsbesluit betrokken percelen en worden daarom ingevolge de Wvg en Awb niet aangemerkt als belanghebbenden. Voor de Moestuinen/Moestuinders Lettele geldt dat zij hun belang hebben onderbouwd en in hun hoedanigheid als gebruikers/huurders van de aangewezen gronden kunnen worden aangemerkt als derde-belanghebbenden.

Voor de volledige reactie wordt verwezen naar de Nota zienswijzen in bijlage 6.

Bezwaren

De bezwaren tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing worden aangeboden aan de bezwaarschriftencommissie. Het advies van de commissie volgt naar verwachting pas na het raadsbesluit over de aanwijzing. Ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg geldt dat, indien bezwaar (of beroep) aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing (het collegebesluit) dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, het bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. De wet voorziet in deze werkwijze omdat de besluiten elkaar snel opvolgen en afhandeling van de bezwaren niet mogelijk is binnen de gegeven wettelijke termijn. De raad neemt uiteindelijk een besluit over de bezwaren.

Zienswijzen

De zienswijzen worden aangeboden aan de gemeenteraad, waarna een besluit wordt genomen over de zienswijzen en de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, kan geconcludeerd worden dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien.

Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan, en
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

Extern draagvlak (partners)

Bij de aanwijzing zijn de eigenaren van de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied direct geïnformeerd alsmede 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) en de Nota zienswijzen d.d. 31 augustus 2021 (bijlage 6).

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. De huidige kosten worden ten laste gebracht van programma 6, post programmamanagement en uitvoeringskaders.

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

De bezwaren tegen het collegebesluit worden aangeboden aan de bezwaarschriftencommissie. hiervoor wordt ene hoorzitting gepland. Deze hoorzitting vindt naar verwachting pas plaats na het raadsbesluit over de aanwijzing. Daarnaast worden de betrokkenen uitgenodigd voor een gesprek.

Het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van de percelen vervalt nadat de gemeenteraad een besluit tot aanwijzing van de percelen heeft genomen. De bezwaren tegen het collegebesluit worden dan, op grond van de wet, aangemerkt als bezwaren tegen het raadsbesluit. De wet voorziet in deze werkwijze omdat de besluiten elkaar snel opvolgen en afhandeling van de bezwaren niet mogelijk is binnen de gegeven wettelijke termijn. De raad neemt uiteindelijk een besluit over het advies van de bezwaarschriftencommissie en de bezwaren.

Ter inzage legging Raadsbesluit

Nadat de raad heeft besloten wordt het raadsbesluit 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. 26 augustus 2021) ter inzage gelegd.

Publicatie/bekendmaking

De ter inzagelegging van het raadsbesluit d.d. 29 september 2021 zal gepubliceerd worden in het gemeenteblad van 30 september 2021 via www.officielebekendmakingen.nl en DeventerNU van 5 oktober 2021. De dag na publicatie in het gemeenteblad treedt het besluit in werking en heeft het externe rechtsgevolgen. Belanghebbenden krijgen een brief (op 30 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 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.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp aanwijzing Wvg lettele

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-002294

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

31 augustus 2021

Voorstel

1. Kennis te nemen van de Nota zienswijzen d.d. 31 augustus 2021 en de in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) de naar voren gebrachte zienswijzen door omwonenden Korenkamp en moestuinvereniging als gebruiker van de percelen niet ontvankelijk te verklaren omdat zij geen belanghebbenden zijn op grond van de Awb en Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. De door omwonenden Korenkamp en moestuinvereniging als gebruiker van de percelen ingebrachte zienswijzen niet gegrond te verklaren.
3. Ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Wechelerhoek te Deventer (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.

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 begrenst 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 versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie 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 ordeningsdoelen. Zie voor een uitvoerige beschrijving van de inhoud van het voorkeursrecht de bijgevoegde Uitgebreide toelichting (bijlage 1).

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 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 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.

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 gebruik gemaakt door omwonenden Korenkamp en moestuinvereniging als gebruiker van de percelen in het gebied.

De zienswijzen zijn niet ontvankelijk omdat partijen geen belanghebbenden zijn op grond van de Awb en Wet voorkeursrecht gemeenten. Terzake wordt verwezen naar het bijgevoegde nota zienswijzen d.d. 31 augustus 2021 in bijlage 6.

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 versterkt 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

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

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. 29 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. 26 augustus 2021) ligt vanaf 1 oktober 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Publicatie/bekendmaking

De ter inzagelegging van het raadsbesluit d.d. 29 september 2021 zal gepubliceerd worden in het gemeenteblad van 30 september 2021 via www.officielebekendmakingen.nl en DeventerNU van 5 oktober 2021. De dag na publicatie in het gemeenteblad treedt het besluit in werking en heeft het externe rechtsgevolgen. Belanghebbenden krijgen een brief (op 30 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 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 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.

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.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	aanwijzing Wvg lettele
Voorstelnummer	2021-002294
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 augustus 2021, nummer 2021-002294.

BESLUIT

- 1 De in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) door omwonenden Korenkamp en moestuinvereniging naar voren gebrachte zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.
- 2 De door omwonenden Korenkamp en moestuinvereniging ingebrachte zienswijzen niet gegrond te verklaren, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen.
- 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. 26 augustus 2021).
- 4 Dat de hiervoor bij 3 genoemde percelen nog niet zijn 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 1 oktober 2021. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 30 september 2021 via www.officielebekendmakingen.nl, DeventerNU van 5 oktober 2021 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 1 oktober 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 na publicatie in het gemeenteblad.
- 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
De raad voornoemd,

de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

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 toedachte bestemming

Alleen gronden waarvan het huidig 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 huidig 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 toedachte 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, LJN AA8353, NJ 2001, 289 en ABRS 21 augustus 2002, LJN 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

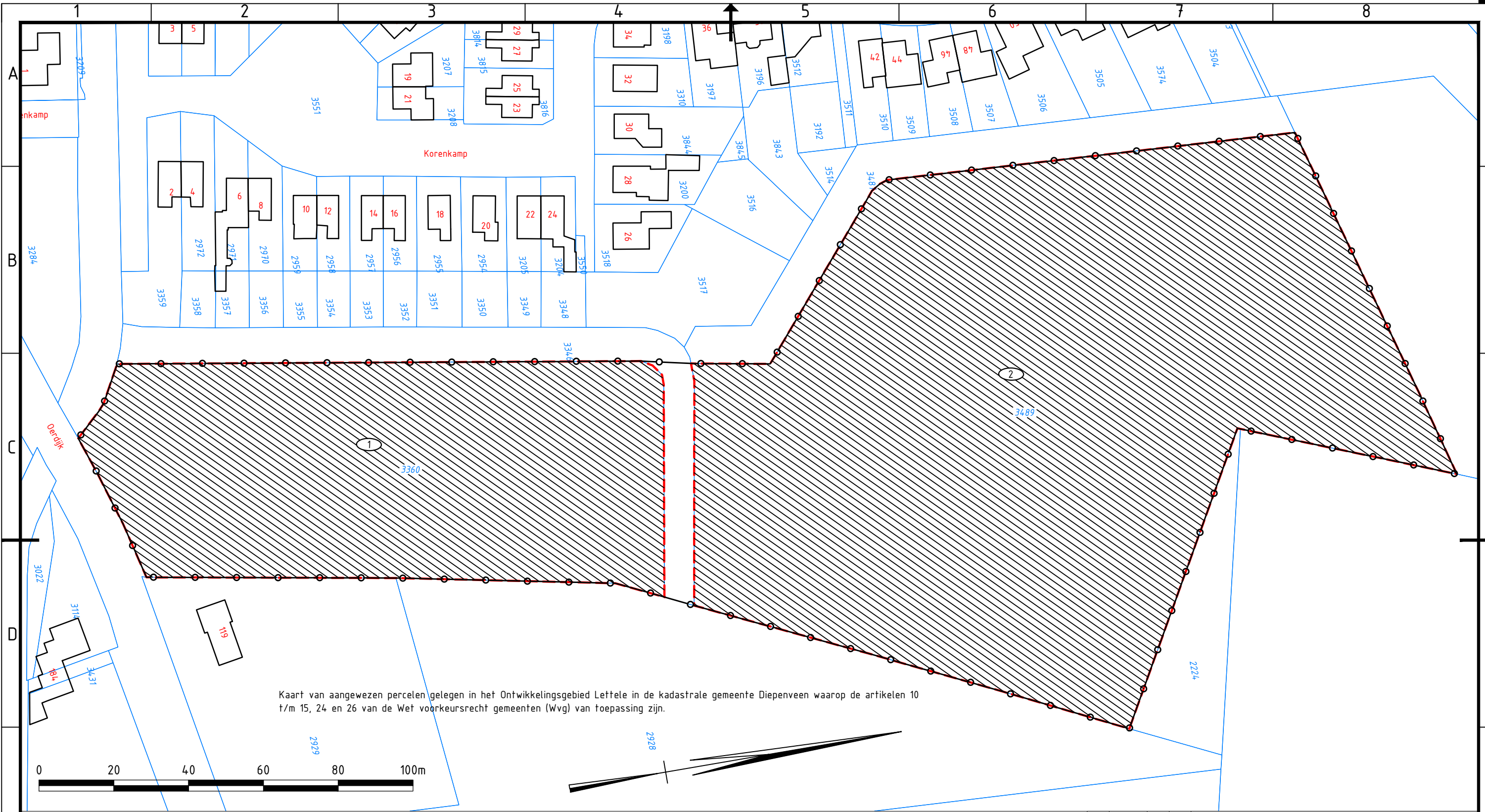
Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 25 Wvg kan de grondeigenaar die zijn gronden, in verband met een door 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 de gemeenteraad van de gemeente Deventer, ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) d.d. 29 september 2021 tot vervroegde 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 en de daarbij behorende voorzieningen" toegedacht. De op deze kaart opgenomen gegevens zijn ontleend aan de kadastrale registratie d.d. 29 september 2021.

Gemeenteraad van de gemeente Deventer:
 de Griffier, de voorzitter,

- 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)				
project:	Lettele			
onderwerp:	WVG			

gemeente Deventer
 Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving (IBL)
 Grote Kerkhof 1
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel: (0570) 693911
 e-mail: gemeente@deventer.nl

schaal : 1:1000
 afmeting : A3
 status : project
 datum : 23 juni 2021
 tekeningnummer : 202105274
 get. HL
 opdr. ED
 gec.
 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 Deze kaart behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Deventer, ingevolge artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) d.d. 29 september 2021 tot vervroegde 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. De aangewezen percelen zijn eveneens aangegeven op de bij raadsbesluit behorende tekening/kaart van aangewezen percelen. De op deze kaart opgenomen gegevens zijn ontleend aan de kadastrale registratie d.d. 26 augustus 2021.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Diepenveen Sectie E	Groote perceel	Groote 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)** (vervroegde aanwijzing)

Datum:

30 september 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

Op 6 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: burgemeester en wethouders) besloten om de bovengenoemde onroerende zaak/zaken, samen met percelen van anderen, gelegen binnen **het plangebied ** te **** voorlopig aan te wijzen als 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.

Vervroegde aanwijzing

Op 6 juli 2021 hebben burgemeester en wethouders tevens besloten een ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op een vervroegde aanwijzing van uw onroerende zaak/zaken, samen met andere percelen, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvfg van toepassing zijn. Met de kennisgevingsbrief van 6 juli 2021 is u het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit toegezonden en bent u gedurende 6 weken, ingaande 8 juli 2021, in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit kenbaar te maken. Van die gelegenheid heeft u **wel/geen** gebruik gemaakt.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van **** september 2021** overeenkomstig het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit besloten. Uw onroerende zaak/zaken zijn daarmee (opnieuw), samen met andere percelen, aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De vervroegde aanwijzing heeft een werkingsduur van 3 jaren en vindt haar grondslag in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien de gemeenteraad binnen de termijn van 3 jaren een bestemmingsplan vaststelt, wordt de aanwijzing van rechtswege verlengd met 10 jaren. Als de Omgevingswet in werking is getreden wordt een Omgevingsplan vastgesteld.

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 30 september 2021 is het raadsbesluit tot vervroegde vestiging van het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021 treedt een dag na deze publicatie in werking op 1 oktober 2021. Naast publicatie in het gemeenteblad, via www.officielebekendmakingen.nl en bekendmaking door middel van deze kennisgevingbrief vindt publicatie plaats in DeventerNu op 5 oktober 2021.

Gevolgen

Het besluit van de gemeenteraad heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing blijft. 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 de raad met bijlagen, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de aanwijzing.

Beweegredenen

Het besluit van de gemeenteraad 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 de gemeenteraad mee 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. De gemeenteraad 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 de gemeenteraad d.d. 29 september 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. 26 augustus 2021) met ingang van 1 oktober 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 1 oktober 2021 (de dag na publicatie in het gemeentebblad) een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van de gemeenteraad. 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 de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van **, Postbus **, ** Deventer.**

Indien u bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 6 juli 2021 tot voorlopige aanwijzing, en dat bezwaar is nog aanhangig, dan hoeft u niet opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden wanneer zij een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van de raad ook een verzoek tot voorlopige voorziening instellen 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. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank.

Hoogachtend,
B&W

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Raadsbesluit d.d. 29 september 2021
- Uitgebreide toelichting wet Voorkeursrecht
- Lijst van aangewezen onroerende zaken
- Kaart van aangewezen onroerende zaken
- *WH en Lettele: Nota zienswijzen d.d. 31 augustus 2021*

Bijlage Zakelijke beschrijving van de betekenis van de voorlopige aanwijzing (behorende bij kennisgevingsbrief d.d. 30 september 2021)

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 30 september 2021 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van de raad 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 aanbidding 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 aanbiddingsplicht 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 gemeentebblad van 30 september 2021 via officiële bekendmakingen.nl en DeventerNU 5 oktober 2021

Bekendmaking van vervroegde aanwijzing van percelen gelegen in het Ontwikkelingsgebied Lettele gelegen in de kadastrale gemeente Diepenveen, in gemeente Deventer **ingevolge 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 de raad van de gemeente Deventer op 29 september 2021 (ingevolge het bepaalde in artikel 5 van de Wvg) heeft besloten om diverse percelen gelegen in **het Ontwikkelingsgebied Lettele** (kadastrale gemeente Diepenveen) vervroegd 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 de gemeenteraad treedt in werking één dag na publicatie in het gemeentebblad; te weten op 1 oktober 2021 en geldt voor 3 jaar. Indien de gemeenteraad binnen de termijn van 3 jaren een bestemmingsplan/omgevingsplan vaststelt, wordt de aanwijzing van rechtswege verlengd met 10 jaren.

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

De percelen zijn eerder betrokken geweest bij een voorlopige aanwijzing. Op 6 juli 2021 zijn de percelen door het college van Burgemeester en wethouders van gemeente Deventer voorlopig aangewezen 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 begrensd 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 de gemeenteraad ligt samen met het raadsvoorstel en het bijbehorende 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. 26 augustus 2021) met ingang van vrijdag 1 oktober 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 30 september 2021 via officiële bekendmakingen.nl en DeventerNU 5 oktober 2021

Gevolgen

Het besluit van de gemeenteraad heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing blijft. 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.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken ingaande op 1 oktober 2021 (de dag na publicatie in het gemeentebblad) een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van de gemeenteraad.

In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw ing. S. Kappenburg en mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Wanneer reeds bezwaar is gemaakt tegen het collegebesluit van 6 juli 2021 en dit bezwaar op dit moment aanhangig is, wordt dit bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit. Opnieuw bezwaar maken is dan niet nodig.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift hebben ingediend tegen het besluit van de raad tevens een verzoek tot voorlopige voorziening instellen 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. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank.

Deventer, 30 september 2021

Nota zienswijzen Wechelerhoek en Lettele d.d. 31 augustus 2021

Behorende bij het raadsvoorstel en voorgenomen raadsbesluit tot (vervroegde) aanwijzing van diverse percelen gelegen binnen de Ontwikkelingsgebieden Lettele en Wechelerhoek ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer heeft bij voorstel van 6 juli 2021 diverse percelen gelegen binnen de Ontwikkelingsgebieden Lettele en Wechelerhoek voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig van toepassing zijn. Dit collegebesluit tot voorlopige aanwijzing vervalt binnen 3 maanden tenzij de raad van de gemeente Deventer de aanwijzing tijdig verlengt/bestendigt.

Het collegevoorstel heeft samen met het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht).

Zienswijzen

Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Van de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen tegen het voorgenomen raadsbesluit tot vervroegde aanwijzing van de gronden gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Lettele is gebruik gemaakt door:

1. Moestuinen Lettele bij brief van 11-08-2021;
2. T. Spreeuwenberg mede namens de aanwonenden van De Korenkamp bij brief van 12-08-2021;
3. C. Wichers Schreurs en T. Scholten namens De Korenkamp en aanwonenden, M. Bussink namens Moestuinders Lettele en V. Munster bij brief van 13-08-2021.

Van de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen tegen het voorgenomen raadsbesluit tot vervroegde aanwijzing van de gronden gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Wechelerhoek is gebruik gemaakt door:

4. Maatschap de Witte (bestaande uit B.A. de Witte, K. Beenen, H.M. de Witte en W.M. de Witte-Wichinkruit) bij brief van 17-08-2021;
5. Ing. R.B.J. Elshof AA van Valans Accountancy B.V. namens P.B.J. Groot Koerkamp bij brief van 18-08-2021.

Ontvankelijkheid

Vanaf 8 juli 2021 hebben de op het voorgenomen raadsbesluit betrekking hebbende ontwerp raadsstukken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen naar voren gebracht worden door belanghebbenden.

Termijn/onderbouwing

De bij 1 t/m 5 genoemde brieven zijn binnen deze termijn ontvangen en zijn inhoudelijk onderbouwd. In brief 5 is een nadere motivering aangekondigd maar niet ontvangen. Deze zienswijze is beknopt maar voldoet.

Belanghebbenden

Ontwikkelingsgebied Lettele

Moestuinen/Moestuinders Lettele, T. Spreeuwenberg, de aanwonenden van De Korenkamp, C. Wichers Schreurs, T. Scholten, M. Bussink en V. Munster (brieven 1, 2 en 3) zijn niet als eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde betrokken bij de in het collegebesluit en het voorgenomen raadsbesluit betrokken percelen en worden daarom ingevolge de Wvg en Awb niet aangemerkt als belanghebbenden.

Voor de Moestuinen/Moestuinders Lettele (brief 1 en 3) geldt dat zij hun belang hebben onderbouwd en in hun hoedanigheid als gebruikers/huurders van de aangewezen gronden kunnen worden aangemerkt als derde-belanghebbenden.

Ontwikkelingsgebied Wechelerhoek

Maatschap de Witte (bestaande uit B.A. de Witte, K. Beenen, H.M. de Witte en W.M. de Witte-Wichinkruit) (brief 4) en P.B.J. Groot Koerkamp (brief 5) zijn eigenaar van de bij het collegebesluit en het voorgenomen raadsbesluit betrokken percelen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn de zienswijzen opgenomen in de brieven 1, 4 en 5 ontvankelijk. De zienswijzen opgenomen in brief 3 voorzover betrekking hebbende op de Moestuinen/Moestuinders Lettele zijn ook ontvankelijk. De zienswijzen opgenomen in de brieven 2 en 3 van de aanwonenden Korenkamp zijn niet ontvankelijk en worden daarom niet behandeld in deze nota.

Met de aanwonenden zal wel contact worden opgenomen om hun reactie te bespreken

Inhoud zienswijzen samengevat per onderdeel

1. Brief 1

Maatschappelijke functie

In de bij 1 genoemde brief wordt kort samengevat naar voren gebracht dat de aanwijzing van de percelen tot gevolg heeft dat de moestuinen daar zullen verdwijnen met als gevolg dat een belangrijke maatschappelijke functie verloren zal gaan.

2. Brief 2

De zienswijzen van de aanwonenden Korenkamp zijn niet ontvankelijk.

3. Brief 3

De zienswijzen van de aanwonenden Korenkamp zijn niet ontvankelijk. De moestuinders zijn aangemerkt als beperkt gerechtigden.

Geen participatie

Naar voren wordt gebracht dat de gemeente haar plannen had moeten voorleggen aan de bewoners en daarover het gesprek had moeten voeren.

Planvorming

In de brief wordt kort samengevat naar voren gebracht dat men zich niet kan vinden in de keuze van de gemeente om de aangewezen locaties in de toekomst voor woningbouw te bestemmen en er onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden met andere plannen. Men is van mening dat er andere meer geschikte alternatieven zijn en er in strijd met eerdere onderzoeken, afspraken en/of toezeggingen is gehandeld.

4. Brief 4

Bezwaar

In de brief is opgenomen dat het een bezwaar betreft tegen de aanwijzing van de gronden.

Planvorming

In de brief wordt kort samengevat naar voren gebracht dat men zich niet kan vinden in de keuze van de gemeente om de aangewezen locaties in de toekomst voor woningbouw te bestemmen en er onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden met andere plannen. Men is van mening dat er andere meer geschikte alternatieven zijn en er in strijd met eerdere onderzoeken, afspraken en/of toezeggingen is gehandeld. In de brief wordt hier in dit kader aan toegevoegd dat de gemeente korte termijn politiek bedrijft.

Bedrijfsvoering

In de brief wordt samengevat naar voren gebracht dat het “wegbestemmen” van de bedrijven onevenredig veel schade toebrengt. In de brief wordt in dit kader genoemd dat vestiging elders onmogelijk is.

5. Brief 5

Bedrijfsvoering

In de brief wordt samengevat naar voren gebracht dat het “wegbestemmen” van de bedrijven onevenredig veel schade toebrengt.

Reacties

1. Reactie Brief 1

Maatschappelijke functie

De argumenten om de moestuinen in stand te houden en het belang van deze functie voor de tuinders, het dorp en anderen wordt erkend en zal bij de nog komende planvorming worden meegewogen. Zolang de eigenaar van de percelen niet tot verkoop wenst over te gaan en/of het bestaande gebruik in stand wenst te houden kan deze functie ongestoord worden voortgezet. Zie voor aanvullende beantwoording ook bij bedrijfsvoering bij de brieven 4 en 5.

2. Reactie brief 2

Geen inhoudelijke reactie niet ontvankelijk.

Wel wordt een gesprek gepland met de omwonenden.

3. Reactie brief 3

Geen participatie

De gemeente heeft geen overleg gevoerd met de bij de aangewezen gronden betrokken eigenaren, beperkt gerechtigden en anderen alvorens over te gaan tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit is inherent aan de vereiste spoed, het doel en de strekking van de Wvg om belanghebbenden niet van te voren op de hoogte te stellen. Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen was het noodzakelijk de toepassing van het voorkeursrecht op de betreffende percelen geheim te houden. Indien belanghebbenden voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht op de hoogte worden gebracht, dan bestaat de kans dat voor de inwerkingtreding van het raadsbesluit koopovereenkomsten en/of optieovereenkomsten worden aangegaan teneinde een inbreuk te maken op de werking van het voorkeursrecht.

De Awb biedt in artikel 4:11, aanhef en onder c, de mogelijkheid om in een geval als onderhavige het horen achterwege te laten. Gelet op het vorenstaande kon het college in redelijkheid besluiten om belanghebbenden niet van te voren in te lichten en het horen en/of voeren van overleg/participatie achterwege te laten.

Voor het overige is de Wvg juist zo opgezet dat het mogelijk is om reeds een voorkeursrecht te vestigen op het moment dat de planvorming nog in voorbereiding is; er hoeft derhalve geen definitief besluit tot uitvoering van de ruimtelijke plannen genomen te zijn. In het kader van de planvorming die nog moet volgen wordt vanzelfsprekend de gebruikelijke en voorgeschreven procedure gevolgd en krijgt men gelegenheid tot participatie en het aanwenden van rechtsmiddelen.

Planvorming

In het collegebesluit en in het voorgenomen raadsbesluit is opgenomen dat de gemeente aan de betrokken percelen de bestemming woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen toedenkt. Dit betekent dat over de exacte uitwerking van de plannen nog geen zekerheid en/of plannen bestaan. De fase waarin de planvorming zich op dit moment bevindt heeft een strategisch karakter en moet nog worden vormgegeven. In dit stadium vereist de wet niet van de gemeente dat nu reeds een uitgewerkt plan voorhanden is. Het bestreden besluit leidt er "alleen" toe, dat indien een eigenaar wenst te verkopen, hij eerst de gemeente de gelegenheid moet bieden om de gronden en opstallen te kopen.

In het kader van de nog komende planvorming en planprocedures wordt gelegenheid geboden om standpunten voor/tegen de woningbouwplannen naar voren te brengen. Zie ook hierna bij participatie.

4. Reactie brief 4

Bezwaar

Ambtshalve wordt brief 4 hierbij tevens aangemerkt als zienswijzen.

Planvorming

In het collegebesluit en in het voorgenomen raadsbesluit is opgenomen dat de gemeente aan de betrokken percelen de bestemming woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen toedenkt. Dit betekent dat over de exacte uitwerking van de plannen nog geen zekerheid en/of plannen bestaan. De fase waarin de planvorming zich op dit moment bevindt heeft een strategisch karakter en moet nog worden vormgegeven. In dit stadium vereist de wet niet van de gemeente dat nu reeds een uitgewerkt plan voorhanden is. Het bestreden besluit leidt er "alleen" toe, dat indien een eigenaar wenst te verkopen, hij eerst de gemeente de gelegenheid moet bieden om de gronden en opstallen te kopen.

In het kader van de nog komende planvorming en planprocedures wordt gelegenheid geboden om standpunten voor/tegen de woningbouwplannen naar voren te brengen. Zie ook hierna bij participatie.

Bedrijfsvoering

In de zienswijze wordt opgemerkt dat door de vestiging van het voorkeursrecht onzekerheid voor de bedrijfscontinuïteit ontstaat. Met betrekking tot dit punt wordt opgemerkt dat de eigenaren hun eigendomsrechten volledig kunnen uitoefenen. Slechts wanneer zij de (juridische) levering van hun eigendom aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij eerst de betreffende grond aan de gemeente aan te bieden.

In geval van een voorgenomen verkoop aan de gemeente geldt bij de prijsvaststelling als uitgangspunt de verkoopwaarde op de vrije markt: de prijs die een redelijk handelende verkoper kan vragen en een redelijk handelende koper kan bieden. Wanneer er met de gemeente geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs kan de eigenaar de gemeente vragen om aan de rechtbank te verzoeken om deskundigen te benoemen. Deze deskundigen brengen vervolgens een advies uit over de grondprijs. De kosten van de deskundigenprocedure komen voor rekening van de gemeente. Mocht ook het prijsadvies van de deskundigen onvoldoende zijn dan kan de rechtbank verzocht worden om uitspraak te doen over de prijs (de gemeente is vervolgens verplicht om voor deze prijs te kopen). Mocht er schade geleden worden doordat een wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) daarnaast de mogelijkheid om planschade te claimen. De kans dat belanghebbenden door de toepassing van het voorkeursrecht en latere planologische veranderingen in een nadeligere positie komt is derhalve vrijwel onmogelijk.

5. *Reactie brief 5*

Bedrijfsvoering

In de zienswijze wordt opgemerkt dat door de vestiging van het voorkeursrecht onzekerheid voor de bedrijfscontinuïteit ontstaat. Met betrekking tot dit punt wordt opgemerkt dat de

eigenaren hun eigendomsrechten volledig kunnen uitoefenen. Slechts wanneer zij de (juridische) levering van hun eigendom aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij eerst de betreffende grond aan de gemeente aan te bieden.

In geval van een voorgenomen verkoop aan de gemeente geldt bij de prijsvaststelling als uitgangspunt de verkoopwaarde op de vrije markt: de prijs die een redelijk handelende verkoper kan vragen en een redelijk handelende koper kan bieden. Wanneer er met de gemeente geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs kan de eigenaar de gemeente vragen om aan de rechtbank te verzoeken om deskundigen te benoemen. Deze deskundigen brengen vervolgens een advies uit over de grondprijs. De kosten van de deskundigenprocedure komen voor rekening van de gemeente. Mocht ook het prijsadvies van de deskundigen onvoldoende zijn dan kan de rechtbank verzocht worden om uitspraak te doen over de prijs (de gemeente is vervolgens verplicht om voor deze prijs te kopen). Mocht er schade geleden worden doordat een wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) daarnaast de mogelijkheid om plaatschade te claimen. De kans dat belanghebbenden door de toepassing van het voorkeursrecht en latere planologische veranderingen in een nadeligere positie komt is derhalve vrijwel onmogelijk.

Conclusie

De door de Moestuinen/Moestuinders Lettele (brief 1 en 3), Maatschap de Witte (bestaande uit B.A. de Witte, K. Beenen, H.M. de Witte en W.M. de Witte-Wichinkruit) (brief 4) en P.B.J. Groot Koerkamp (brief 5) en naar voren gebrachte zienswijzen zijn ongegrond.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, kan geconcludeerd worden dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang.

Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien.

Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan, en
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.