

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

HS-MS station Baarlerhoek - Zuid

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 2-07-2024

Notanummer : 2024-560

Datum : 2-07-2024

Programma : 04b - Energietransitie

Portefeuillehouder : Wethouder Van Essen,

Bijlage(n) : Bijlage 1 Lijst onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.docx, Bijlage 10 samenvatting vooronderzoek 3e HS-MS Deventer.pdf, Bijlage 2 Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.pdf, bijlage 3 Publicatietekst gemeentebblad.docx, Bijlage 4 Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving.docx, Bijlage 5 Ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit voorkeursrecht.docx, Bijlage 6 Planning.docx, Bijlage 7 Brief TenneT d.d. 20 juni 2024.pdf, Bijlage 8 Persbericht Voorkeursrecht Baarlerhoek - Zuid.docx, Bijlage 9 Buurtbrief voorkeursrecht Baarlerhoek-Zuid (1).docx

### Parafering

<li>28-06-2024: Wethouder</li><li>27-06-2024: Regiemanager</li>

### Agendering

\* 27-06-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 27-06-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

2-07-2024

B & W d.d.: 2-07-2024

### Besluit

1. Ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Deventer, voor de duur van maximaal 3 maanden, met de aantekening dat op deze onroerende zaken niet eerder door het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) een voorkeursrecht is gevestigd. De onroerende zaken zijn gelegen aan de Zandwetering, de Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in de kadastrale gemeente Diepenveen en zijn nader aangegeven op de bij dit Collegebesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaken, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster, naar de stand van 1 juli 2024).
2. Dat gezien de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb), de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan dit Collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.
3. Dat aan de hiervoor bij 1. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische

functies “Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functies afwijken van het huidige (overwegend) agrarische gebruik. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.

4. Dit Collegebesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het Collegebesluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via [www.deventer.nl/voorkeursrecht](http://www.deventer.nl/voorkeursrecht) [<http://www.deventer.nl/voorkeursrecht>]) en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

5. Ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, de raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder c van de OW, conform bijgevoegd ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit, en daartoe thans dit ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

6. Dat dit Collegebesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt na 3 maanden (derhalve op 3 oktober 2024) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Deventer (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht besluit ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a, b of c van de OW besluit.

7. Dit Collegebesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (binnen vier dagen na bekendmaking).

8. De raadsmededeling 'besluit HS-MS station Baarlerhoek Zuid' vast te stellen en deze na de in werking treding van het voorkeursrecht te verzenden aan de raad.

9. Gelet op artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid (de Woo) ten aanzien van dit Collegebesluit (met bijlagen) alsmede op de raadsmededeling geheimhouding te leggen tot aan de inschrijving in de openbare registers

De nota en het besluit openbaar te maken nadat het voorkeursrecht is ingeschreven en in werking is getreden op 3 juli 2024, gelet op artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid.

## **Inleiding**

Netcongestie en belang uitbreiding elektriciteitsnet

Voor het oplossen van netcongestie is het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk op hoogspanning, midden- en laagspanning essentieel. Netcongestie is een maatschappelijke opgave die impact heeft op bedrijven, woningbouw, economie, inwoners, eigenlijk op alles wat er in de maatschappij speelt. Vanuit de gedachte “Zonder stroom valt alles stil!” vraagt netcongestie om een integrale aanpak van de opgave en organisatie door de Gemeente in met samenwerkingspartners.

De uitbreiding van het elektriciteitsnet is cruciaal en urgent voor de bestaande situaties alsmede voor het realiseren van de toekomstige gemeentelijke ambities. Het gaat dan om onder andere de bouw van 11.000 nieuwe woningen in de komende jaren en het stimuleren van economische groei en duurzaamheidsinitiatieven. Bovendien delen de gemeente Deventer en de provincie Overijssel de ambitie om in het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) duurzame energie op te wekken op het grondgebied van Deventer. Zonder de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk kunnen de bestaande opgaven en toekomstige gemeentelijke

ambities niet gerealiseerd worden.

Enexis Netbeheer heeft in haar vastgestelde en door ACM goedgekeurde investeringsplan 2024 te kennen gegeven dat een nieuw HS/MS station in de omgeving Deventer niet alleen noodzakelijk is vanwege toekomstige woningbouw, economische groei en duurzaamheidsinitiatieven maar ook vanwege het nu al bestaande capaciteitstekort op de twee bestaande HS/MS stations Bergweide en Platvoet. Zie <https://www.enexis.nl/over-ons/ons-investeringsplan>. De primaire verantwoordelijkheid voor de netcongestie ligt bij de netwerkbedrijven, in Deventer is dat TenneT. Het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk vergt echter ook grote inzet van de Gemeente Deventer.

#### Verkenning

Vooruitlopend op de uitkomsten van een nog door TenneT uit te voeren netstudie, heeft de gemeente Deventer een aantal locaties voor een nieuw Hoogspannings- of Middenspanningsstation (HS/MS station) geïdentificeerd, waarbij de voorkeurslocatie Baarlerhoek-Zuid is. Hier is een verkenning aan voorafgegaan. Deze voorkeurslocatie is gekozen op basis van nabijheid bij bestaande hoogspanningsleidingen en de stad Deventer. Die ligging is van strategisch belang voor het zoveel mogelijk kunnen koppelen van afname en teruglevering op lokaal niveau.

#### Plangebied Baarlerhoek-Zuid

Het Plangebied Baarlerhoek-Zuid is strategisch van belang en kansrijk als locatie voor de realisatie van een 3e HS/MS station in de gemeente Deventer. Het bestaande capaciteitstekort (netcongestie) en de huidige en toekomstige behoefte aan uitbreiding kan daarmee worden opgevangen. Voor de bouw van het HS/MS station zijn diverse onroerende zaken gelegen aan de Zandwetering, Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in beeld. Deze onroerende zaken zijn nu overwegend agrarisch in gebruik en wordt doorkruist door hoogspanningsleidingen. Aan deze onroerende zaken worden de functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" toegedacht om het HS/MS station mogelijk te maken. Het Plangebied Baarlerhoek-Zuid is daarvoor bijzonder geschikt en de gemeente wil daar graag samen met TenneT meer regie nemen. TenneT heeft te kennen gegeven dat zij de locatiekeuze ondersteunt.

#### Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Ook zijn er beperkt gerechtigden. Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van de realisatie van een HS/MS station in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid onder druk zouden zetten.

#### Voorkeursrecht

Met het voorkeursrecht versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij eventueel verkrijgt of waarop zij grip krijgt publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

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

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

#### Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

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

#### Uitzonderingen

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

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

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

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

#### Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

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

#### Vestigingsvereisten

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op onroerende zaken

die onderdeel zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidige gebruik van de onroerende zaken afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

De in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid gelegen onroerende zaken zijn thans (overwegend) agrarisch in gebruik. Aan de onroerende zaken worden in de toekomst de functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" toegedacht. Vanwege het geldende omgevingsplan en de gevestigde agrarische bedrijven is het nu niet mogelijk om een HS/MS station te realiseren. Aan de vereisten van vestiging van een voorkeursrecht is daarmee voldaan.

#### Processtappen, grondslagen en werkingsduur

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

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

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

Het onderhavige Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 heeft betrekking op stap 1). Daarna dient de Raad te bestedingen in de raadsvergadering van 25 september 2024. Dat betreft stap 2). Als tijdig een wijziging van de Omgevingsvisie, een omgevingsprogramma of een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

De nu geldende Omgevingsvisie is als structuurvisie onder de Wro in 2019 vastgesteld door de Raad. Met de inwerkingtreding van de OW is dit nu van rechtswege (een deel van) de Omgevingsvisie Deventer. Het Raadsbesluit is niet gebaseerd op de Omgevingsvisie omdat het specifieke Plangebied Baarlerhoek-Zuid hierin nog niet is opgenomen als ontwikkelgebied voor de toegedachte functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen".

#### Repeteer/herhaalverbod

Ingevolge artikel 9.3 eerste lid van de OW kan op onroerende zaken die eerder betrokken zijn geweest bij een vestiging van een voorkeursrecht met dezelfde grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het vervallen daarvan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd met dezelfde grondslag. Dit betreft

het zogenoemde herhaal/repeteerverbod. De bij de onderhavige vestiging van het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken zijn niet eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht betrokken geweest. Dit betekent dat het herhaalverbod niet van toepassing is.

Betrokken onroerende zaken

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

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

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

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

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

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

### **Kader**

- \* Deventer Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 20 maart 2024)
- \* Brief gemeente Deventer aan TenneT (zaaknummer DEV-PRO/94556-2024) d.d. 15 april 2024
- \* Brief TenneT aan gemeente Deventer (nummer PUC 2024-013) d.d. 20 juni 2024
- \* Traject Wonen Ruimte Stad
- \* Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- \* Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht en Wet open overheid

### **Betrokken partijen en participatie**

Nu nog niet van toepassing. Zie hierna bij "Aanpak en uitvoering".

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten VOOR

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering

van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

#### Beschermingsinstrument

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

#### Voorkomen prijsstijgingen

Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop binnen het plangebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een onroerende zaak door een eigenaar (of rechten op een onroerende zaak door een beperkt gerechtigde) is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

#### Belangenafweging

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

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

maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functies te verwezenlijken. Maar in het geval van een HS-MS station is dit niet aannemelijk.

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

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

Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk en/of mon-deling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad.

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht weegt aldus zwaarder dan het individuele belang.

#### Netcongestie en uitbreiden bestaande elektriciteitsnetwerk

Netcongestie vraagt om urgentie en daadkracht om zo snel mogelijk het huidige elektriciteitsnetwerk te verzwaren. Dit vraagt om een proactieve manier van opereren waarbij uitgangspunt is dat er alles aan wordt gedaan om de effecten van netcongestie voor de gemeente Deventer te verminderen voor alle groeiambities en de huidige opgaven.

Het uitbreiden van het elektriciteitsnetwerk is essentieel voor de woningbouwopgave, de economische ontwikkeling van bedrijven en organisaties en voor de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving in de gemeente Deventer.

#### argumenten TEGEN

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

#### Aanbieden

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

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

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

#### Schadevergoeding



Het is van 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 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestending van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de toegedachte functies niet in het omgevingsplan heeft opgenomen.

#### Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

Omdat er binnen de gemeentegrenzen van Deventer al veel is ingekocht door marktpartijen, is en blijft de kans groot dat er nog meer particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die de onroerende zaken willen verwerven. Mocht de grondeigenaar of beperkt gerechtigde toch een overeenkomst met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 9.22 van de OW. De rechter kan overeenkomsten 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 omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad). Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar 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. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

Het beginsel van zelfrealisatie blijft wel bestaan. Dit houdt in dat een eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid is om de nieuwe functies te realiseren en te verklaren dat de nieuwe functies overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zullen worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. In het onderhavige geval is een beroep op zelfrealisatie eigenlijk onmogelijk.

#### Uitbreiden hoogspanningsnetwerk

TenneT is verantwoordelijk voor de realisatie van het hele hoogspanningsnetwerk in Nederland. De realisatie van een HS/MS station valt ook onder de verantwoordelijkheid van TenneT en is een ingewikkeld en een uiterst kostbaar proces. Bij brief van TenneT aan de gemeente Deventer d.d. 20 juni 2024 (met het kenmerk PUC 2024-013) heeft TenneT te kennen gegeven dat zij de komende maanden de haalbaarheid onderzoekt van het HS/MS station in het plangebied Baarlerhoek-Zuid (bijlage 7).

#### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten verband houdende met het onderhavige Collegebesluit bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning worden vanuit programma 4 meegenomen in de bredere afweging van de kosten voor de aanpak van de netverzwaring.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het Collegebesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt

gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt.

Binnen de huidige begroting zijn er op dit moment geen middelen gereserveerd om een aankoop te doen. Dit betekent dat, zodra er sprake is van een aankoop, er door middel van een separaat raadsbesluit deze middelen vrijgemaakt moeten worden.

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

Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

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

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

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

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

#### Financieel risico

De verwervingskosten voor HS/MS stations liggen hoger dan de waarde op basis van de huidige bestemming. Wanneer de gemeente overgaat tot aankoop van grond dan loopt de gemeente een financieel risico. Mocht de ontwikkeling van een HS/MS station niet doorgaan dan zal de grond afgewaardeerd moeten worden naar de waarde op basis van de huidige bestemming tenzij er voornemens zijn voor een andere invulling van het gebied die de aankoopwaarde rechtvaardigen.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Na bekendmaking in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster op 3 juli 2024 is het Collegebesluit met bijlagen openbaar/kan de geheimhouding worden opgeheven.

## **Aanpak en uitvoering**

Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging Collegebesluit

De ter inzage legging van het Collegebesluit van 2 juli 2024 zal op 3 juli 2024 gepubliceerd worden in het Gemeenteblad. Dat is te raadplegen op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (bijlage 3). Het Collegebesluit wordt op dezelfde dag ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 3 juli 2024 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Collegebesluit met de bijbehorende stukken: de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd). Zie de bijgevoegde Voorbeeldbrief met zakelijke beschrijving (bijlage 4).

Het onderhavige Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 met de daarbij behorende stukken (de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd) liggen vanaf 4 juli 2024 gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis en digitaal ter inzage op de website van de gemeente Deventer.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Collegebesluit

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

Ter inzage legging voorgenomen Raadsbesluit

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het Collegebesluit wordt het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage gelegd. Ter voorbereiding van het voorgenomen Raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad.

Samenloop

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging en vervolgens een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit en is het dus niet nodig om opnieuw bezwaar te maken.

Inschrijving

Het Collegebesluit en daarna het Raadsbesluit moeten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

#### Geheimhouding

Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de vestiging van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid geheim gehouden wordt. Zouden belanghebbenden eerder op de hoogte worden gebracht dan bestaat de kans dat vóór de inwerkingtreding van het Collegebesluit koopovereenkomsten en/of optieovereenkomsten worden aangegaan die inbreuk kunnen maken op de werking van het voorkeursrecht.

Belanghebbenden worden/zijn niet in de gelegenheid gesteld om voorafgaand hun zienswijze (ingevolge artikel 4:8 van de Awb) naar voren te brengen tegen het Collegebesluit. Artikel 4:11 van de Awb biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredig bevoordeling van bij dit Collegebesluit betrokken belanghebbenden dient ten aanzien van dit Collegebesluit, tot 3 juli 2024 (dit is de dag van bekendmaking in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) geheimhouding te worden opgelegd. Pas op 3 juli 2024 na inschrijving in het Kadaster is dit Collegebesluit niet langer geheim.

Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning (Bijlage 6).

#### Informereren omgeving

De eigenaren en zakelijk gerechtigden worden bij aangetekende brief formeel in kennis gesteld. Andere belanghebbenden (bewoners en bedrijven in de buurt) en andere belangstellenden worden geïnformeerd via de krant. Er gaat een persbericht uit en de pers wordt uitgenodigd voor een gesprek met de wethouder. Op een later moment worden enkele omwonenden en Netwerk Schalkhaar geïnformeerd door middel van een buurtbrief. Op de website van de gemeente wordt informatie gedeeld over netcongestie en de uitbreiding van het net.

Bijlagen behorende bij het vestigen van het voorkeursrecht:

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeenteblad
4. Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving
5. Ontwerp-Raadsvoorstel en ontwerp-Raadsbesluit
6. Planning
7. Brief van TenneT aan de gemeente Deventer d.d. 20 juni 2024 (met het kenmerk PUC 2024-013)

De volgende bijlagen worden naar aanleiding van het collegebesluit na inwerkingtreding van het voorkeursrecht verspreid:

8. Persbericht
9. Buurtbrief
10. Bijlage bij raadsmededeling "Samenvatting vooronderzoek 3e HS-MS station"

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	HS-MS station Baarlerhoek - Zuid		
<b>Nummer</b>	2024-560	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Van Essen,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	2-07-2024

### Inleiding

Het stroomnet in Deventer raakt overbelast en dat leidt steeds vaker tot problemen voor huishoudens en bedrijven. Dit merken we nu al doordat bijvoorbeeld zonnepanelen uitvallen en het licht begint te knipperen. Een betrouwbaar en stabiel elektriciteitsnetwerk is cruciaal voor de bouw van 11.000 woningen, voor Deventer bedrijven en voor duurzaamheidsinitiatieven. Uitbreiding van het stroomnet in Deventer met een hoog- en middenspanningsstation is daarom noodzakelijk.

Om die ontwikkeling mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders deze week een 'voorkeursrecht' gevestigd op de gronden in het gebied Baarlerhoek-Zuid.

### Kader

- \* Deventer Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 20 maart 2024)
- \* Brief gemeente Deventer aan TenneT (zaaknummer DEV-PRO/94556-2024) d.d. 15 april 2024
- \* Brief TenneT aan gemeente Deventer (nummer PUC 2024-013) d.d. 20 juni 2024
- \* Traject Wonen Ruimte Stad
- \* Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- \* Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht en Wet open overheid

### Kern van de boodschap

Het college van B en w heeft op 2 juli 2024 besloten om het voorkeursrecht te vestigen voor het plangebied Baarlerhoek-Zuid ten behoeve van het mogelijk realiseren van een hoogspannings- en middenspanningsstation door Tennet. De (direct) betrokken zijn per omgaande door de gemeente hierover geïnformeerd.

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van drie maanden. Uw raad ontvangt ter informatie het collegevoorstel met 10 bijlagen. Onderdeel van de bijlagen is het ontwerp- raadsvoorstel en -besluit. Aan uw raad wordt in september voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen waardoor het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 jaar.

Met dit besluit laat Deventer zien voortvarend te werk te gaan in de aanpak van het overbelaste stroomnet en daarnaast de Deventer groeiambities voor de komende jaren mogelijk maken. Het gebied waar het voorkeursrecht is gevestigd wordt doorkruist door hoogspanningsleidingen. Onder of nabij deze hoogspanningsleidingen mag je geen huizen bouwen. De nabijheid van de hoogspanningsleidingen en de stad zorgt er tegelijkertijd voor dat de opgewekte energie vooral in de gemeente Deventer kan worden gebruikt.

### Nadere toelichting

Voor het oplossen van netcongestie is het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk op hoogspanning, midden- en laagspanning essentieel. Netcongestie is een maatschappelijke opgave die impact heeft op bedrijven, woningbouw, economie, inwoners, eigenlijk op alles wat er in de maatschappij speelt. Vanuit de gedachte "Zonder stroom valt alles stil!" vraagt netcongestie om een integrale aanpak van de opgave en organisatie door de Gemeente in met samenwerkingspartners.

De uitbreiding van het elektriciteitsnet is cruciaal en urgent voor de bestaande

situaties alsmede voor het realiseren van de toekomstige gemeentelijke ambities. Het gaat dan om onder andere de bouw van 11.000 nieuwe woningen in de komende jaren en het stimuleren van economische groei en duurzaamheidsinitiatieven. Bovendien delen de gemeente Deventer en de provincie Overijssel de ambitie om in het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) duurzame energie op te wekken op het grondgebied van Deventer. Zonder de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk kunnen de bestaande opgaven en toekomstige gemeentelijke ambities niet gerealiseerd worden.

Enexis Netbeheer heeft in haar vastgestelde en door ACM goedgekeurde investeringsplan 2024 te kennen gegeven dat een nieuw HS/MS station in de omgeving Deventer niet alleen noodzakelijk is vanwege toekomstige woningbouw, economische groei en duurzaamheidsinitiatieven maar ook vanwege het nu al bestaande capaciteitstekort op de twee bestaande HS/MS stations Bergweide en Platvoet. Zie <https://www.enexis.nl/over-ons/ons-investeringsplan>. De primaire verantwoordelijkheid voor de netcongestie ligt bij de netwerkbedrijven, in Deventer is dat TenneT. Het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk vergt echter ook grote inzet van de Gemeente Deventer.

#### Verkenning

Vooruitlopend op de uitkomsten van een nog door TenneT uit te voeren netstudie, heeft de gemeente Deventer een aantal locaties voor een nieuw Hoogspannings- of Middenspanningsstation (HS/MS station) geïdentificeerd, waarbij de voorkeurslocatie Baarlerhoek-Zuid is. Hier is een verkenning aan voorafgegaan. Deze voorkeurslocatie is gekozen op basis van nabijheid bij bestaande hoogspanningsleidingen en de stad Deventer. Die ligging is van strategisch belang voor het zoveel mogelijk kunnen koppelen van afname en teruglevering op lokaal niveau. Deze verkenning is als bijlage bij de raadsmededeling gevoegd.

#### Plangebied Baarlerhoek-Zuid

Het Plangebied Baarlerhoek-Zuid is strategisch van belang en kansrijk als locatie voor de realisatie van een 3e HS/MS station in de gemeente Deventer. Het bestaande capaciteitstekort (netcongestie) en de huidige en toekomstige behoefte aan uitbreiding kan daarmee worden opgevangen. Voor de bouw van het HS/MS station zijn diverse onroerende zaken gelegen aan de Zandwetering, Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in beeld. Deze onroerende zaken zijn nu overwegend agrarisch in gebruik en wordt doorkruist door hoogspanningsleidingen. Aan deze onroerende zaken worden de functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" toegedacht om het HS/MS station mogelijk te maken. Het Plangebied Baarlerhoek-Zuid is daarvoor bijzonder geschikt en de gemeente wil daar graag samen met TenneT meer regie nemen. TenneT heeft te kennen gegeven dat zij de locatiekeuze ondersteunt. Ook Enexis steunt deze locatie. Vanwege de aanwezige hoogspanningsleidingen is het plangebied Baarlerhoek-Zuid minder geschikt voor woningbouw of andere functies.

#### Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Ook zijn er beperkt gerechtigden. Er zijn signalen dat beschikbare posities nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van de realisatie van een HS/MS station in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid onder druk zouden zetten.

#### Voorkeursrecht

Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij eventueel verkrijgt of waarop zij grip krijgt publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

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

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

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet direct de markt op.

**Lijst van onroerende zaken, gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid (Vijfhoek en Schalkhaar) in de kadastrale Gemeente Diepenveen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.**

Deze lijst behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van het college van de gemeente Deventer d.d. 2 juli 2024 tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze lijst.

De gegevens op deze lijst zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 1 juli 2024.

Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Diepenveen Sectie E	Grootte perceel	Grootte van het gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/beperkt gerechtigde
	Nummer	m2	m2			
1.	2645	16.510	Geheel	Terrein (grasland)	Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<p><u>1/1 Eigendom:</u> Jansen, Herman</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Enexis Netbeheer B.V.</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> TenneT TSO B.V.</p>
2.	3438	7.845	Geheel	Terrein (teelt - kweek)	Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<p><u>1/1 Eigendom:</u> Jansen, Herman</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Gemeente Deventer</p>



Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Diepenveen Sectie E	Grootte perceel	Grootte van het gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/beperkt gerechtigde
	Nummer	m2	m2			
3.	3983	23.307	Geheel	Terrein (grasland)	Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<p><u>1/1 Eigendom:</u> Woningstichting Rentree</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Gemeente Deventer</p>
4.	3984	253	Geheel	Terrein (teelt - kweek)	Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<p><u>1/1 Eigendom:</u> Waterschap Drents Overijsselse Delta</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Gemeente Deventer</p>
5.	3991	7.160	Geheel	Wonen Erf – tuin	Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<p><u>1/2 Eigendom:</u> Uenk, Sandra Lilian</p> <p><u>2/2 Eigendom:</u> Koning, Egbert Richard Cornelis</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Vitens N.V.</p>
6.	3992	92.073	Geheel	Terrein (grasland)	Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<p><u>1/1 Eigendom:</u> Woningstichting Rentree</p> <p><u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Vitens N.V.</p>

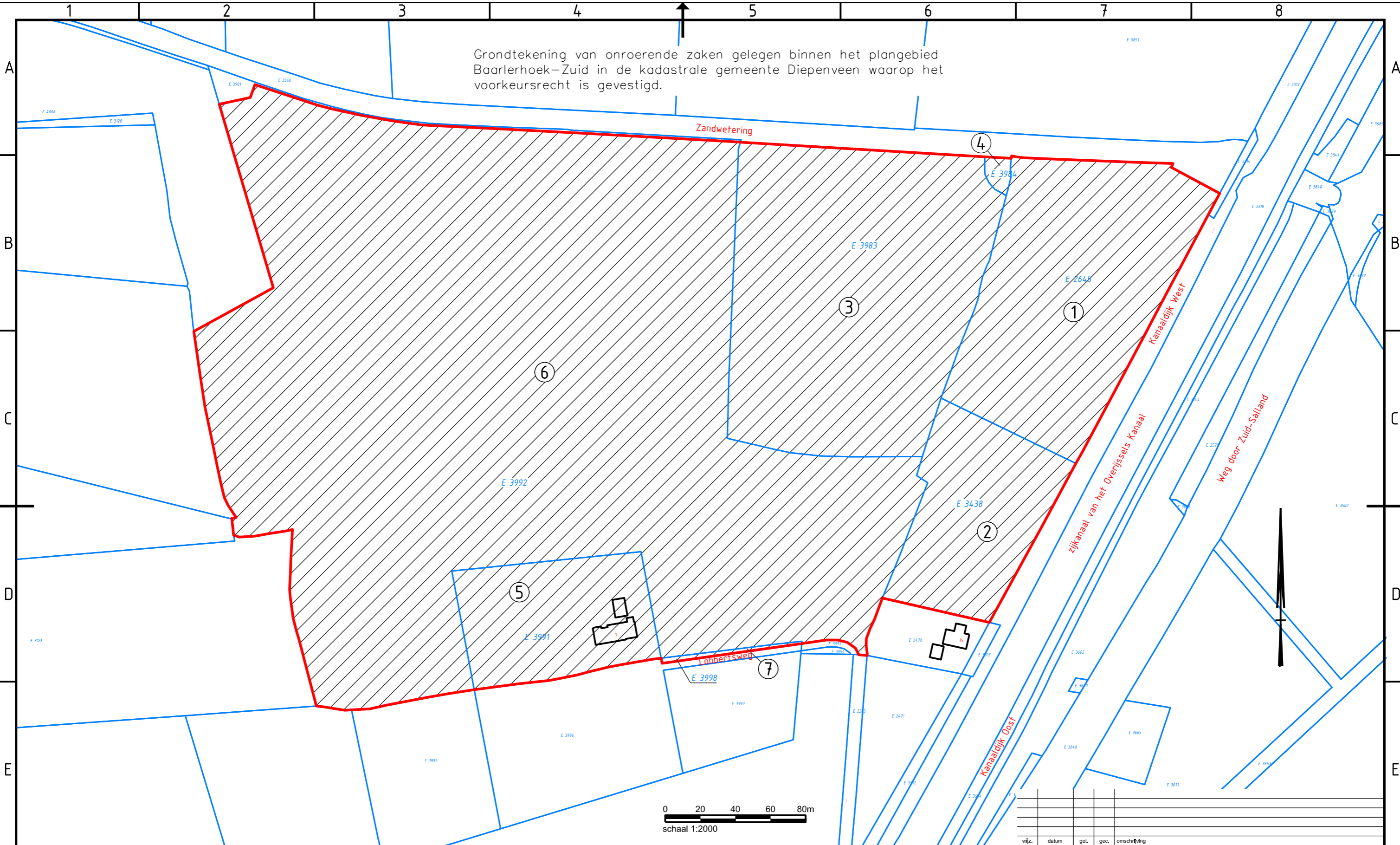
Nummer Grondplan	Kadastraal bekend gemeente Diepenveen Sectie E	Grootte perceel	Grootte van het gedeelte waarop het voorkeursrecht is gevestigd	Omschrijving kadastraal object en/of huidig gebruik	Toegedachte functie	Eigenaar/beperkt gerechtigde
	Nummer	m2	m2			
7.	3998	175	Geheel	Terrein (grasland)	Bedrijf- nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen	<u>1/1 Eigendom:</u> Woningstichting Rentree  <u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> TenneT TSO B.V.  <u>1/1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:</u> Vitens N.V.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,

Grondtekening van onroerende zaken gelegen binnen het plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.



Deze grondtekening behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer d.d. 2 juli 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze grondtekening. Aan de onroerende zaken wordt de functie bedrijf - nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De op deze grondtekening opgenomen gegevens zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 2 juli 2024.

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

**Legenda**

- ① Grondplannummer
- Onroerende zaken waarop voorkeursrecht is gevestigd
- Plangebied
- Kadastrale Gemeente Diepenveen, sectie E
- E 1234 Kadastrale grens met sectie en perceelnummer

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
				opdrachtgever : Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)
				project : Hoog- en middenspanningsstation Lobbertsweg
				onderwerp : Voorkeursrecht
				opdrachtgever : Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)
				project : Hoog- en middenspanningsstation Lobbertsweg
				onderwerp : Voorkeursrecht

schaal : 1:2000	get. HL
afmeting : A3	opdr. ED
status :	gec.
datum : 17 jun 2024	blad :
tekeningnummer : 202406131	1 van 1



**gemeente Deventer**

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

Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving (IBL)

## **Publicatie in het Gemeenteblad d.d. 3 juli 2024**

### ***Kennisgeving terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking tot vestiging van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid (Schalkhaar) in de kadastrale gemeente Diepenveen ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW)***

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer maken bekend dat zij op 2 juli 2024 op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid van de OW hebben besloten om op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid te Schalkhaar een voorkeursrecht te vestigen. ‘

Het Collegebesluit is in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, te weten op 3 juli 2024 en heeft een werkingsduur van 3 maanden.

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

De onroerende zaken zijn gelegen aan de Zandwetering, de Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in de kadastrale gemeente Diepenveen. De onroerende zaken zijn vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken. Aan de onroerende zaken worden de niet-agrarische functies “Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen” toegedacht. De onroerende zaken worden thans (overwegend) agrarisch gebruikt.

#### ***Ter inzage legging***

Het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) met ingang van 4 juli 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadhuis van Deventer (Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer) bij de balie Vergunningen. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 8.00-18.00 uur. Tevens ligt hier gedurende voornoemde periode het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging van het (definitieve) voorkeursrecht ter inzage.

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

#### ***Gevolgen***

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

#### ***Zienswijzen***

Binnen drie maanden na inwerkingtreding van het Collegebesluit dient de raad van de gemeente Deventer een besluit tot (definitieve) vestiging te nemen ter bestendiging van het voorkeursrecht. De voorbereiding van dit Raadsbesluit wordt nu gelijktijdig gestart en in dit kader kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het Raadsbesluit worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb), in de gelegenheid gesteld om vanaf 4 juli 2024 gedurende een periode van zes weken, naar keuze schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen Raadsbesluit naar voren te brengen. Het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit liggen samen met het Collegebesluit met bijbehorende stukken ter inzage.

De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen of mevrouw mr. M.E. Rondhuis, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u per e-mail contact opnemen via [i.homringhausen@deventer.nl](mailto:i.homringhausen@deventer.nl) of [Me.rondhuis@deventer.nl](mailto:Me.rondhuis@deventer.nl)

**Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening**

Naast de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad, staat er tegen het Collegebesluit bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken ingaande op 4 juli 2024 (de dag van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster) kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het Collegebesluit. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

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

Indien de Raad besluit het voorkeursrecht te bestendigen door het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid van de OW, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar maken tegen dat Raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu reeds bezwaar te maken tegen het Collegebesluit, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het Raadsbesluit in werking is getreden, op grond van artikel 16.32c van de OW, aangemerkt als te zijn gericht tegen het Raadsbesluit tot (definitieve) vestiging. Hiermee wordt voorkomen dat een belanghebbende twee maal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

-  
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

\*\* (naam)  
\*\* (t.a.v.)  
\*\* (straat)  
\*\* (postcode en plaats)  
**Zie perceels/verzendlĳst**

DEV-PRO/ 2024  
kenmerk

uw referentie

**3 juli 2024**  
Datum

I.R. Keetell-Homringhausen  
M.E. Rondhuis  
contactpersoon

Voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid  
onderwerp

**Geachte heer /mevrouw,**

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

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

### ***Vestiging voorkeursrecht***

Bij besluit van 2 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: **het College**) op de bovengenoemde onroerende **[zaak/zaken]** gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid en op andere onroerende zaken, een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht vindt haar grondslag in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**).

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

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

De onroerende zaken zijn gelegen aan de Zandwetering, Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar. De onroerende zaken zijn vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken. Aan de onroerende zaken wordt de niet-agrarische functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" toegedacht. De onroerende zaken worden thans (overwegend) agrarisch gebruikt. De toegedachte functies wijken af van het huidige gebruik en is nader beschreven in voornoemd Collegebesluit en het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit dat ter inzage ligt.

### **Bekendmaking en inwerkingtreding**

Op 3 juli 2024 is de vestiging van het voorkeursrecht bekend gemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Tevens is het besluit op 3 juli 2024 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het stadhuis en via [www.deventer.nl/voorkeursrecht](http://www.deventer.nl/voorkeursrecht). Daarvan is kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht ter inschrijving worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht is ingeschreven op 3 juli 2024.

### **Gevolgen**

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

### **Beweegredenen**

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

Voor het maken van een gezonde leefomgeving en goede omgevingskwaliteit moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. Het College is ervan overtuigd dat het Plangebied Baarlerhoek-Zuid die steun niet kan missen. Voor het oplossen van netcongestie is het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk op hoogspanning, midden- en laagspanning essentieel. Netcongestie is een maatschappelijke opgave die impact heeft op bedrijven, woningbouw, economie, inwoners, eigenlijk op alles wat er in de maatschappij speelt. Vanuit de gedachte "Zonder stroom valt alles stil!" vraagt netcongestie om een integrale aanpak van de opgave en organisatie door de Gemeente in met samenwerkingspartners.

De primaire verantwoordelijkheid voor de netcongestie ligt bij de netwerkbedrijven, in Deventer is dat TenneT. Het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk vergt echter ook grote inzet van de gemeente Deventer. Zonder de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk kunnen de bestaande opgaven en toekomstige gemeentelijke ambities niet gerealiseerd worden. Het plangebied Baarlerhoek-Zuid is gekozen op basis van nabijheid bij bestaande hoogspanningsleidingen en de stad Deventer. Die ligging is van strategisch belang voor het zoveel mogelijk kunnen koppelen van afname en teruglevering op lokaal niveau.

### **Ter inzage legging**

Het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) met ingang van 4 juli 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadhuis van Deventer (Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer) bij de balie Vergunningen. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 8.00-18.00 uur. Tevens ligt hier gedurende voornoemde periode het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging van het (definitieve) voorkeursrecht ter inzage.

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

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

Naast de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de Raad, staat er tegen het Collegebesluit bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken ingaande op 4 juli 2024 (de dag na verzending van deze brief) kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het Collegebesluit.

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

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen en mevrouw M.E. Rondhuis, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

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

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

### **Verlenging/aanwijzing**

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

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

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



### **Zienswijzen**

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

De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen of mevrouw mr. M.E. Rondhuis, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u per e-mail contact opnemen via [i.homringhausen@deventer.nl](mailto:i.homringhausen@deventer.nl) en of [me.rondhuis@deventer.nl](mailto:me.rondhuis@deventer.nl).

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

### **Verwerving**

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

### **Vragen**

Mocht deze kennisgeving met bijlage nog vragen van u onbeantwoord laten, dan kunt u voor meer informatie contact opnemen met mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen ([i.homringhausen@deventer.nl](mailto:i.homringhausen@deventer.nl)) of mevrouw mr. M.E. Rondhuis [me.rondhuis@deventer.nl](mailto:me.rondhuis@deventer.nl).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
De secretaris, de burgemeester,  
J.P. Wassens R.C. König

### **Bijlagen:**

- Zakelijke beschrijving betekenis voorkeursrecht
- Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 met bijlagen
- Ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit

## Ontwerp Raadsbesluit

<b>Onderwerp</b>	: Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen
<b>Voorstelnummer</b>	: **
<b>Raadstafel d.d.</b>	: 11 en 18 september 2024
<b>Raadsvergadering</b>	: 25 september 2024

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2024, nummer 2024-\*\* en het voorstel d.d. 27 augustus 2024, nummer 2024-\*\*

### BESLUIT

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 2 juli 2024 (**het Collegebesluit**) inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer (**het College**) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) voor de duur van 3 maanden. Tevens inhoudende het besluit om aan de raad van de gemeente Deventer (**de Raad**) voor te stellen om tijdig tot bestendiging van het Collegebesluit over te gaan, het ontwerp Raadsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen.
2. Te constateren dat van de mogelijkheid om in het kader van de voorbereiding van dit besluit ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) zienswijzen naar voren te brengen wel/geen gebruik is gemaakt, de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en wel/niet gegrond te verklaren zodat er wel/geen aanleiding is om het ontwerp Raadsbesluit met bijbehorende stukken aan te passen en waarom deze zienswijzen wel/niet noodzakelijk om het besluit te nemen of wel/niet tot aanpassing leiden van het voorgenomen besluit.
3. Tot bestendiging van het collegebesluit over te gaan en hiervoor ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Deventer, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het College is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen aan de Zandwetering, de Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in de kadastrale gemeente Diepenveen en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 1 juli 2024).
4. Dat aan de hiervoor bij 3. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functies "Bedrijfsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" wordt toegedacht welke functies afwijken van het huidig (overwegend) agrarisch gebruik. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.
5. Dit Raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via: [www.deventer.nl/voorkeursrecht](http://www.deventer.nl/voorkeursrecht) en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

6. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 25 september 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Deventer (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
7. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
8. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2024,  
De raad voornoemd,

De griffier  
A. Kerver

de voorzitter,  
R.C. König

ONTWIKKELING

## RAADSVORSTEL

**Onderwerp** : Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen  
**Portefeuillehouder** : Jamie van Essen  
**Voorstelnummer** : \*\*  
**Datum B en W besluit** : 2 juli 2024 en 27 augustus 2024  
**Team** : DEV-PRO

### Inleiding

#### Achtergrond

##### Netcongestie en belang uitbreiding elektriciteitsnet

Voor het oplossen van netcongestie is het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk op hoogspanning, midden- en laagspanning essentieel. Netcongestie is een maatschappelijke opgave die impact heeft op bedrijven, woningbouw, economie, inwoners, eigenlijk op alles wat er in de maatschappij speelt. Vanuit de gedachte "Zonder stroom valt alles stil!" vraagt netcongestie om een integrale aanpak van de opgave en organisatie door de Gemeente in met samenwerkingspartners.

De uitbreiding van het elektriciteitsnet is cruciaal en urgent voor bestaande situaties alsmede voor het realiseren van de toekomstige gemeentelijke ambities. Het gaat dan om onder andere de bouw van 11.000 nieuwe woningen in de komende jaren en het stimuleren van economische groei en duurzaamheidsinitiatieven. Bovendien delen de gemeente Deventer en de provincie Overijssel de ambitie om in het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) windmolens te realiseren in het clustergebied A1. Zonder de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk kunnen de bestaande opgaven en toekomstige gemeentelijke ambities niet gerealiseerd worden.

Enexis Netbeheer heeft in haar vastgestelde en door ACM goedgekeurde investeringsplan 2024 aangegeven dat een nieuw HS/MS station in de omgeving Deventer niet alleen noodzakelijk is vanwege toekomstige woningbouw, economische groei en duurzaamheidsinitiatieven maar ook vanwege het nu al bestaande capaciteitstekort op de twee bestaande HS/MS stations Bergweide en Platvoet. Zie <https://www.enexis.nl/over-ons/ons-investeringsplan>. De primaire verantwoordelijkheid voor de netcongestie ligt bij de netwerkbedrijven, in Deventer is dat TenneT. Het uitbreiden van het totale elektriciteitsnetwerk vergt echter ook grote inzet van de Gemeente Deventer.

##### Verkenning

Vooruitlopend op de uitkomsten van een nog door TenneT uit te voeren netstudie, heeft de gemeente Deventer een aantal locaties voor een nieuw Hoogspannings- of Middenspanningsstation (HS/MS station) geïdentificeerd, waarbij de voorkeurslocatie Baarlerhoek-Zuid is. Hier is een verkenning aan voorafgegaan. Deze voorkeurlocatie is gekozen op basis van nabijheid bij bestaande hoogspanningsleidingen en de stad Deventer. Die ligging is van strategisch belang voor het zoveel mogelijk kunnen koppelen van afname en teruglevering op lokaal niveau.

##### Plangebied Baarlerhoek-Zuid

Het Plangebied Baarlerhoek-Zuid is strategisch van belang en kansrijk als locatie voor de realisatie van een 3<sup>e</sup> HS/MS station in de gemeente Deventer. Het bestaande capaciteitstekort (netcongestie) en de huidige en toekomstige behoefte aan uitbreiding kan daarmee worden opgevangen. Voor de bouw van het HS/MS station zijn diverse onroerende zaken gelegen aan de Zandwetering, Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in beeld. Deze onroerende zaken zijn nu overwegend agrarisch in gebruik en wordt doorkruist door hoogspanningsleidingen. Aan deze onroerende zaken worden de functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" toegedacht om het HS/MS station mogelijk te maken. Het Plangebied Baarlerhoek-Zuid is daarvoor bijzonder geschikt en de gemeente wil daar graag samen met TenneT meer regie nemen. TenneT heeft te kennen gegeven dat zij de locatiekeuze ondersteunt. Ook Enexis steunt deze locatie.

##### Grondposities en speculatie

De onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. Ook zijn er beperkt gerechtigden. Er zijn signalen dat beschikbare posities

nabij het plangebied speculatief worden verworven voor prijzen die de haalbaarheid van de realisatie van een HS/MS station in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid onder druk zouden zetten.

#### Voorkeursrecht

Op 2 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: **het College**) besloten om op de onroerende zaken (zoals aangeduid op bijgevoegde grondtekening en lijst van onroerende zaken) een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW). Deze vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan.

Met het voorkeursrecht versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de onroerende zaken die zij eventueel verkrijgt of waarop zij grip krijgt op publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

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

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

#### Eerste recht van koop/aanbiedingsplicht

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

#### Uitzonderingen

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

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

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

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

#### Aanbiedingsprocedure<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de prijsvaststellingsprocedure de zakelijke beschrijving behorende bij de voorbeeld kennisgevingsbrief.

In hoofdlijnen ziet de aanbestedingsprocedure er als volgt uit:

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

#### Vestigingsvereisten

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op onroerende zaken die onderdeel zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidig gebruik van de onroerende zaken afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

De in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid gelegen onroerende zaken zijn thans (overwegend) agrarisch in gebruik. Aan de onroerende zaken worden in de toekomst de functies "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen" toegedacht. Vanwege het geldende omgevingsplan en de gevestigde agrarische bedrijven is het nu niet mogelijk om een HS/MS station te realiseren. Aan de vereisten van vestiging van een voorkeursrecht is daarmee voldaan.

#### Processtappen, grondslagen en werkingsduur

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

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

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

Het onderhavige Raadsbesluit d.d. 25 september 2024 heeft betrekking op stap 2). Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen alsmede te voorkomen dat het van rechtswege vervalt, dient uw raad een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op de betreffende onroerende zaken welk Raadsbesluit binnen de termijn van drie maanden dient in te gaan, zo volgt uit artikel 9.4, derde lid van de OW. Met dit Raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betreffende onroerende zaken een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW. Als tijdig een wijziging van de Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma of een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

---

De nu geldende Omgevingsvisie is als structuurvisie onder de Wro in 2019 vastgesteld door de Raad. Met de inwerkingtreding van de OW is dit nu van rechtswege (een deel van) de Omgevingsvisie Deventer. Het Raadsbesluit is niet gebaseerd op de Omgevingsvisie omdat het specifieke Plangebied Baarlerhoek-Zuid hierin nog niet is opgenomen als ontwikkelgebied voor de toegedachte functies “Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen”.

#### Repeteer/herhaalverbod

Ingevolge artikel 9.3 eerste lid van de OW kan op onroerende zaken die eerder betrokken zijn geweest bij een vestiging van een voorkeursrecht met dezelfde grondslag niet binnen twee jaar na het intrekken of het vervallen daarvan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd met dezelfde grondslag. Dit betreft het zogenoemde herhaal/repeteerverbod. De bij de onderhavige vestiging van het voorkeursrecht betrokken onroerende zaken zijn niet eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW betrokken geweest. Dit betekent dat het herhaalverbod niet van toepassing is.

#### Betrokken onroerende zaken

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

#### Raadsvoorstel

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 2 juli 2024 (**het Collegebesluit**) inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer (**het College**) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) voor de duur van 3 maanden. Tevens inhoudende het besluit om aan de raad van de gemeente Deventer (**de Raad**) voor te stellen om tijdig tot bestemming van het Collegebesluit over te gaan, het ontwerp Raadsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen.
2. Te constateren dat van de mogelijkheid om in het kader van de voorbereiding van dit besluit ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) zienswijzen naar voren te brengen wel/geen gebruik is gemaakt, de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en wel/niet gegrond te verklaren zodat er wel/geen aanleiding is om het ontwerp Raadsbesluit met bijbehorende stukken aan te passen en waarom deze zienswijzen wel/niet noodzakelijk om het besluit te nemen of wel/niet tot aanpassing leiden van het voorgenomen besluit.
3. Tot bestemming van het collegebesluit over te gaan en hiervoor ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid een voorkeursrecht te vestigen op naam van de gemeente Deventer, voor de duur van 3 jaar, met de aantekening dat op deze onroerende zaken eerder een voorkeursrecht door het College is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen aan de Zandwetering, de Kanaaldijk-West en de Lobbertsweg te Schalkhaar in de kadastrale gemeente Diepenveen en zijn nader aangegeven op de bij dit Raadsbesluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 1 juli 2024).
4. Dat aan de hiervoor bij 3. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functies “Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functies afwijken van het huidige (overwegend) agrarisch gebruik. De onroerende zaken zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.

5. Dit Raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via: [www.deventer.nl/voorkeursrecht](http://www.deventer.nl/voorkeursrecht) en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
6. Dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 25 september 2027) of zoveel eerder als de raad van de gemeente Deventer (de Raad) tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder a of b van de OW besluit.
7. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
8. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

### **Kern raadsvoorstel**

Vestigen voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaken gelegen in het plangebied Baarlerhoek-Zuid voor de functies de niet-agrarische functie "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen".

### **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 zij grondspeculatie tegen.

De gemeente kan met de onroerende zaken die zij eventueel verkrijgt of waarop zij grip krijgt, haar publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren en daarmee:

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

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

### **Kader**

- Deventer Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 20 maart 2024)
- Brief gemeente Deventer aan TenneT (zaaknummer DEV-PRO/94556-2024) d.d. 15 april 2024
- Brief TenneT aan gemeente Deventer (nummer PUC 2024-013) d.d. 20 juni 2024
- Traject Wonen Ruimte Stad
- Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht en Wet open overheid



## **Argumenten ten behoeve van de raad**

### **Voor:**

#### **Betere positie**

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat het doelmatig beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk wordt bereikt. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

#### **Beschermingsinstrument**

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

#### **Voorkomen prijsstijgingen**

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

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

#### **Belangenafweging**

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

Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht zodat zij na aankoop van de betrokken onroerende zaken het (toekomstig) gemeentelijk beleid over de fysieke leefomgeving kan uitvoeren en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdriving.

Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigde op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht.

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

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

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

#### Netcongestie en uitbreiden bestaande elektriciteitsnetwerk

Netcongestie vraagt om urgentie en daadkracht om zo snel mogelijk het huidige elektriciteitsnetwerk te verzwaren. Dit vraagt om een proactieve manier van opereren waarbij uitgangspunt is dat er alles aan wordt gedaan om de effecten van netcongestie voor de gemeente Deventer te verminderen voor alle groeiambities en de huidige opgaven.

Het uitbreiden van het elektriciteitsnetwerk is essentieel voor de woningbouwopgave, de economische ontwikkeling van bedrijven en organisaties en voor de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving in de gemeente Deventer.

#### Tegen:

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

#### Aanbieden

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

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

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

### Schadevergoeding

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

### Risico van ontduiking van het voorkeursrecht

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

Met het voorkeursrecht kan de goedwillende ontwikkelaar 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. Kortom toepassing van het voorkeursrecht is zinvol.

Het beginsel van zelfrealisatie blijft wel bestaan. Dit houdt in dat een eigenaar (al dan niet samen met een ontwikkelaar) aantoonbaar in staat en bereid is om de nieuwe functies te realiseren en te verklaren dat de nieuwe functies overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering gerealiseerd zullen worden. Ook dient de eigenaar actief stappen te nemen bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente zal met de desbetreffende eigenaar in onderhandeling moeten treden teneinde tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. In het onderhavige geval is een beroep op zelfrealisatie eigenlijk onmogelijk.

### Uitbreiden hoogspanningsnetwerk

TenneT is verantwoordelijk voor de realisatie van het hele hoogspanningsnetwerk in Nederland. De realisatie van een HS/MS station valt ook onder de verantwoordelijkheid van TenneT en is een ingewikkeld en een uiterst kostbaar proces. Bij brief van TenneT aan de gemeente Deventer d.d. 20 juni 2024 (met het kenmerk PUC 2024-013) heeft TenneT te kennen gegeven dat zij de komende maanden de haalbaarheid onderzoekt van het HS/MS station in het plangebied Baarlerhoek-Zuid (**bijlage 7**).

### **Betrokken partijen en participatie**

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

### Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging Raadsbesluit

De ter inzage legging van het Raadsbesluit van 25 september 2024 zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad van 27 september 2024, te raadplegen via [www.https://www.officielebekendmakingen.nl/](https://www.officielebekendmakingen.nl/). Zie de bijgevoegde Publicatietekst Gemeenteblad (**bijlage 3**). Het Raadsbesluit wordt binnen vier dagen daarna, op 27 september 2024 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op het tijdstip van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Belanghebbenden krijgen per aangetekende post een kennisgeving/brief (die op 27 september 2024 wordt verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en een afschrift van dit Raadsbesluit met de bijbehorende stukken: de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Zie de bijgevoegde Voorbeeld Kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving (**bijlage 4**).

Het onderhavige Raadsbesluit d.d. 25 september 2024 met de bijbehorende stukken: de grondtekening en lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, liggen vanaf 28 september 2024 gedurende 6 weken voor een ieder kosteloos ter inzage en digitaal ter inzage op de website van de gemeente Deventer.

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

#### Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen Raadsbesluit

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

#### Samenloop

Indien bezwaar is gemaakt tegen het Collegebesluit van 2 juli 2024 dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het Raadsbesluit.

#### Zienswijzen

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 4 juli 2024 gedurende 6 weken naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij Raad.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is wel/geen gebruik gemaakt door de heer/mevrouw/het bestuur van \*\* (naam opnemen). Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, dient het vestigen van het voorkeursrecht wel/niet zwaarder te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. **Terzake wordt verwezen naar het bijgevoegde memo d.d. \*\* (datum opnemen) beantwoording zienswijzen. Het raadsvoorstel wordt hierop aangepast na 14 augustus 2024; na afloop van de terinzagelegging/zienswijzentermijn. Zie ook de zienswijzennota (bijlage 7).**

#### Inschrijving

Het Raadsbesluit moeten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster binnen 4 dagen na bekendmaking. Op het moment van inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking.

Ter zake de vervolgstappen wordt ook verwezen naar de bijgevoegde Planning (bijlage 5).

#### Financiële consequenties

De kosten verband houdende met het onderhavige Raadsbesluit bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning worden vanuit programma 4 meegenomen in de bredere afweging van de kosten voor de aanpak van de netverzwaring.

Vooralsnog zijn er verder geen financiële middelen gemoeid met het Raadsbesluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd door de eigenaren en/of beperkt gerechtigden worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Binnen de huidige begroting zijn er op dit moment geen middelen gereserveerd om een aankoop te doen. Dit betekent dat, zodra er sprake is van een aankoop, er door middel van een separaat raadsbesluit deze middelen vrijgemaakt moeten worden.

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

Wanneer de eigenaar/beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

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

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

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

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

#### Financieel risico

De verwervingskosten voor HS/MS stations liggen hoger dan de waarde op basis van de huidige bestemming. Wanneer de gemeente overgaat tot aankoop van grond dan loopt de gemeente een financieel risico. Mocht de ontwikkeling van een HS/MS station niet doorgaan dan zal de grond afgewaardeerd moeten worden naar de waarde op basis van de huidige bestemming tenzij er voornemens zijn voor een andere invulling van het gebied die de aankoopwaarde rechtvaardigen.

#### Betrokkenheid raad

Het College heeft een voorlopig voorkeursrecht gevestigd dat geldt voor maximaal 3 maanden op grond van artikel 9.1, tweede lid van de OW. Om het voorkeursrecht te verlengen is er een nieuw besluit nodig van de Raad. Het Raadsbesluit geldt voor 3 jaar. Daarna wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd als er tijdig een Omgevingsvisie of Omgevingsprogramma of Omgevingsplan wordt vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
De secretaris, de burgemeester,  
J.P. Wassens R.C. König

**Bijlagen:**

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeenteblad
4. Voorbeeld Kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving
5. Planning
6. Brief van TenneT aan de gemeente Deventer d.d. 20 juni 2024 (met het kenmerk PUC 2024-013)
7. **PM Zienswijzennota**

**De bijlagen behorende worden aangepast/toegevoegd na 14 augustus 2024; na afloop van de terinzagelegging/zienswijzentermijn.**

ONTWERP

### Planning voorkeursrecht

Percelen gelegen binnen het plangebied Baarlerhoek-Zuid  
in de kadastrale gemeente Diepenveen

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Donderdag 20 juni 2024	Stukken aanleveren PHO	
Donderdag 20 juni 2024	Contact met notaris over inschrijving	
Maandag 24 juni 2024	PHO wethouder Jaimi van Essen en Lars Wijnhoud	
<b>Woensdag 26 juni 2024</b>	Aanleveren publicatie voor Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 3 juli 2024	Verschijningsdatum publicatie moet zijn: <b>Woensdag 3 juli 2024</b>
Woensdag 26 juni 2024 12.00 uur	Aanleveren stukken college	
Maandag 1 juli 2024	Kadastrale recherche	
<b>Dinsdag 2 juli 2024</b>	<b>Collegevoorstel/besluit</b>	Besluit voorlopige aanwijzing gronden voor de duur van 3 maanden (artikel 9.1, lid 2 OW) én concept voorstel aan de gemeenteraad om tot aanwijzing/verlenging van het voorkeursrecht te besluiten (artikel 9.1 lid 1 OW).
Dinsdag 2 juli 2024	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.	
Dinsdag 2 juli 2024	Bij negatief of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	
Woensdag 3 juli 2024	Raad informeren via RIS	
Woensdag 3 juli 2024	<b>Bekendmaking:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicatie in Gemeentebblad op 3 juli 2024</li> <li>- Automatisch via gemeentelijke site</li> <li>- <a href="http://www.deventer.nl/voorkeursrecht">www.deventer.nl/voorkeursrecht</a></li> <li>- Verzenden kennisgevingen (aangetekend) aan belanghebbenden</li> <li>- Persoonlijk informeren belanghebbenden (laat in de middag.)</li> </ul>	Bekendmaking door toezending of uitreiking van een brief met de daarbij gevoegde voorkeursrechtbeschikking en overige relevante stukken inclusief rechtsmiddelenclausule aan belanghebbenden (lees: grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden).  Bekendmaking 3:41 lid 1 Awb = het zodanig ter kennis brengen van een besluit aan de daarbij betrokkenen dat het besluit zijn werking als rechtshandeling kan verkrijgen.

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
<b>Woensdag 3 juli 2024</b> 8.00 - 9.00 uur (zo vroeg mogelijk)	<p><b>Inschrijving:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers (16.82a, lid 2 OW)</li> </ul> <p><b>Publicatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Gemeenteblad op <b>3 juli 2024</b>, 0:00 uur. Dit is de verplichte kennisgeving van de terinzagelegging van de stukken, niet de bekendmaking van het besluit zelf. Bestaat uit een zakelijke weergave van de inhoud van het besluit.</li> <li>- Via gemeentelijke site</li> <li>- <a href="http://www.deventer.nl/voorkeursrecht">www.deventer.nl/voorkeursrecht</a></li> </ul> <p><b>Persbericht/interview</b></p>	<p>Tekst OW 16.82a: Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, kan de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers.</p> <p>Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, direct inschrijven in openbare registers! (inschrijving kan pas na bekendmaking). Inwerkingtreding = tijdstip inschrijving in openbare registers.</p>
<b>Woensdag 3 juli</b> 17.00 uur	<p><b>Ter inzage:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis</li> <li>- Digitaal ter inzage</li> </ul>	
<b>Donderdag 4 juli 2024 t/m woensdag 14 augustus 2024</b>	<p><b>Ter inzage legging</b> voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken (perceelslijst met namen van de eigenaren en de grondtekening) en vermelden link naar elektronische terinzagelegging.</p>	
<b>Donderdag 4 juli 2024 t/m woensdag 14 augustus 2024</b>	<p><b>Bezwaretermijn 6 weken</b></p>	<p>Aanvang bezwaartermijn op de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekend gemaakt. De dag waarop de bekendmakingsbrief (daadwerkelijk) is verzonden is bepalend.</p> <p>Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij B&amp;W tegen het collegevoorstel en een voorlopige voorziening in te stellen.</p>
<b>Donderdag 4 juli 2024 t/m woensdag 14 augustus 2024</b>	<p><b>Zienschwartztermijn 6 weken</b></p>	<p>Mogelijkheid om gedurende 6 weken naar keuze mondeling/schriftelijk zienschwartz in te dienen bij de Raad gericht tegen het voorgenomen raadsbesluit.</p>
<i>Voorkeursrecht dient uiterlijk op 3 oktober 2024 verlengd te worden met raadsbesluit.</i>		<p>Binnen 3 maanden na het inwerkingtreden op 4 juli 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een raadsbesluit.</p>



Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
Donderdag 15 en vrijdag 16 augustus 2024	Aanpassen concept raadsvoorstel n.a.v. zienswijzen.	<i>Verwerken zienswijzenreactie(s) in concept raadsstukken.</i>
Vrijdag 16 augustus 2024	Stukken aanleveren PHO	
Maandag 19 augustus 2024	PHO wethouder Jaimi van Essen en Lars Wijnhoud	
Woensdag 21 augustus 2024	Kadastrale recherche	
Woensdag 21 augustus 2024 12.00 uur	Aanleveren stukken college	
<b>Dinsdag 27 augustus 2024</b>	<b>Collegevoorstel/besluit</b>	Besluit over zienswijzen en definitief raadsvoorstel
<b>Donderdag 29 augustus 2024</b>	Agendacommissie	Stukken doorgeleiden naar behandeling raad in september 2024.
<b>Woensdag 11 september 2024</b>	<b>Raadstafel beeldvorming</b>	Toelichting geven mondeling bij de raad?
<b>Woensdag 18 september 2024</b>	<b>Raadstafel oordeelsvorming</b>	
Donderdag 19 september 2024	Aanleveren publicatie voor Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 27 september 2024	Verschijningsdatum publicatie moet zijn: <b>Vrijdag 27 september 2024</b>
Donderdag 19 september 2024	Contact met notaris over inschrijving	Donderdag 20 juni 2024
<b>Woensdag 25 september 2024</b>	<b>Raadsbesluit</b>	Werkingsduur van drie jaar.
<b>Donderdag 26 september 2024</b>	Reserveren tekentijd griffier en voorzitter.	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.
<b>Donderdag 26 september 2024</b>	Bij negatief of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.	Bij negatief of geen besluit: publicatie intrekken! Voor 17.00 uur.

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
<b>Vrijdag 27 september 2024</b>	<b>Bekendmaking:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicatie in Gemeenteblad op 27 september 2024</li> <li>- Automatisch via gemeentelijke site <a href="http://www.deventer.nl/voorkeursrecht">www.deventer.nl/voorkeursrecht</a></li> <li>- Verzenden kennisgevingen (aangetekend) aan belanghebbenden</li> <li>- Persoonlijk informeren belanghebbenden (laat in de middag.)</li> </ul>	<p>Bekendmaking door toezending of uitreiking van een brief met de daarbij gevoegde voorkeursrechtbeschikking en overige relevante stukken inclusief rechtsmiddelenclausule aan belanghebbenden (lees: grondeigenaren en eventuele beperkt gerechtigden).</p> <p>Bekendmaking 3:41 lid 1 Awb = het zodanig ter kennis brengen van een besluit aan de daarbij betrokkenen dat het besluit zijn werking als rechtshandeling kan verkrijgen.</p>
<b>Vrijdag 27 september 2024</b>	<b>Inschrijving:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers (16.82a, lid 2 OW)</li> </ul> <b>Publicatie:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Gemeenteblad op <b>27 september 2024</b>, 0:00 uur. Dit is de verplichte kennisgeving van de terinzagelegging van de stukken, niet de bekendmaking van het besluit zelf. Bestaat uit een zakelijke weergave van de inhoud van het besluit.</li> <li>- Automatisch via gemeentelijke site <a href="http://www.deventer.nl/voorkeursrecht">www.deventer.nl/voorkeursrecht</a></li> </ul>	<p>Tekst OW 16.82a: Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, kan de beschikking binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers.</p> <p>Nadat een voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, direct inschrijven in openbare registers! (inschrijving kan pas na bekendmaking). Inwerkingtreding = tijdstip inschrijving in openbare registers.</p>
<b>Vrijdag 27 september 2024</b>	<b>Ter inzage:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis</li> <li>- Digitaal ter inzage</li> </ul>	
<b>Zaterdag 28 september 2024 t/m vrijdag 8 november 2024</b>	<b>Ter inzage legging</b> voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken (perceelslijst met namen van de eigenaren en de grondtekening) en vermelden link naar elektronische terinzagelegging.	
<b>Zaterdag 28 september 2024 t/m vrijdag 8 november 2024</b>	<b>Bezwarentermijn 6 weken</b>	<p>Aanvang bezwaartermijn op de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekend gemaakt. De dag waarop de bekendmakingsbrief (daadwerkelijk) is verzonden is bepalend.</p> <p>Gedurende 6 weken mogelijkheid om bezwaar te maken bij B&amp;W tegen het collegevoorstel en een voorlopige voorziening in te stellen.</p>

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
<i>Voorkeursrecht dient uiterlijk op 25 september 2027 verlengd te worden.</i>		Binnen drie jaar na het raadsbesluit van 25 september 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of een omgevingsplan

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland  
Burgemeester en Wethouder van Deventer  
R.C. König, J. van Essen  
Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

**DATUM** 20 juni 2024  
**UW REFERENTIE** mail d.d. 13 juni  
**ONZE REFERENTIE** PUC 2024-013  
**BEHANDELD DOOR** Hattem, Warner van  
**TELEFOON DIRECT** 06 29 35 90 79  
**E-MAIL** Warner.van.Hattem@tennet.eu

**BETREFT** steun aan voorkeursrecht gemeente

Geachte heer R.C. König, heer van Essen

Dank voor de mail van 13 juni jl. Fijn dat de gemeente Deventer de uitbreiding van het hoogspanningsnet voortvarend oppakt. We staan gezamenlijk voor een enorme opgave. Jullie actieve inzet is daarom zeer welkom en waardeer ik.

Op 10 juni hebben gemeente en TenneT hun beelden gewisseld omtrent de eventuele bouw van een nieuw 110kV hoogspanningsstation. Dat was een positief gesprek. Jullie hebben de gemeentelijke locatiestudie nog eens toegelicht. En er was gelegenheid voor onze deskundige om de uitgangspunten voor de bouw van een nieuw HS-station te verhelderen.

Vervolgstep bij de gemeente is het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel dat uit de gemeentelijke locatiestudie is gekomen.

TenneT en Enexis steunen dit voornemen.

Formeel moeten wij een voorbehoud maken met betrekking tot een definitieve locatiekeuze, aangezien er nog aanvullend gestudeerd wordt door TenneT op de daadwerkelijke nut en noodzaak van een nieuw HS/MS-station.

Ook ruimtelijke aspecten zullen daarin dan een plek moeten hebben. Zoals bestaande hoogspanningslijnen die de bouw kunnen bemoeilijken; de aanwezigheid van woningen; afmetingen van het station; en de samenhang met een verkabeling in de buurt.

Met vriendelijke groet,

TenneT TSO B.V.

Maarten Abbenhuis  
COO

Enexis B.V.



Maarten Noom  
Directeur Asset Management

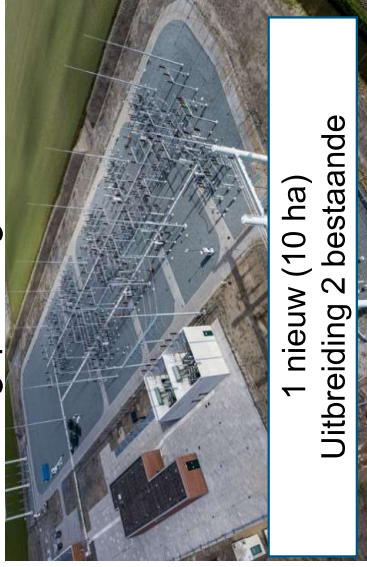
# Verkenning mogelijke locaties 3de HS-MS station Deventer

OPGAVE NETVERZWARING



# Netbeheerders investeren komende jaren landelijk 8 mld / jaar, waarvan ~50 mln € / jaar in Deventer, om net uit te breiden

Hoogspanning station



Hoogspanningsleidingen



MS-TS (middenspanning)stations



Transformator (laagspanning)



Kabels



Batterijen



## Verkenning

**Deze verkenning betreft het vinden van mogelijke voorkeurlocaties voor een 3de HS-MS station in Deventer.**

Deze verkenning maakt deel uit van het programma netverzwaring. Hierin werken we als gemeente proactief en constructief samen met de netbeheerders. Samen weten we sneller netverzwaring en uitbreiding te realiseren om zo de schade t.g.v. netcongestie zoveel mogelijk in te perken voor Deventer en ons elektriciteitsnet geschikt te maken voor 2050.

## Context

De maatschappelijke gevolgen van netcongestie zijn groot, voor bedrijven en organisaties, voor de duurzaamheidsopgave en de woningbouwopgave. De netcongestie wordt landelijk aangepakt door de netbeheerders door uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnet (laag, midden - en hoogspanning). Uitvoering hiervan blijft op dit moment sterk achter bij de sterk groeiende vraag naar elektriciteit.

## Doelstelling netverzwaring Deventer

- 3de HS-MS (hoogspanning – middenspanningsstation) van 10 ha
- Uitbreiden HS-MS Bergweide + Platvoet
- Ondergrond brengen hoogspanningsleidingen Diepenveen en Vijfhoek
- 11 MS verzwaren + 4 nieuw (500-1500 m2)
- 500 transformatoren
- 500 km kabel vervangen

# Procesverantwoording Verkenning opgesteld door Gemeente Deventer

## Doel verkenning

Vinden van mogelijke locaties voor 3<sup>de</sup> hoogspanningstation met een eerste beeld van de impact.

## Drie interne werksessies

- Maandag 8 januari: delen doel, urgentie en komen tot overzicht gezamenlijke zoekgebieden, eerste inventarisatie eisen, uitgangspunten, kansen en uitdagingen per gebied
- Maandag 15 januari: van zoekgebied naar mogelijke locaties en aanvullen eisen, uitgangspunten, kansen en uitdagingen per gebied
- Maandag 29 januari: kleur bekennen, komen tot een eerste volgorde van voorkeur locatie

## RVO Ruimtelijk verbindingsoverleg, dinsdag 6 februari, akkoord

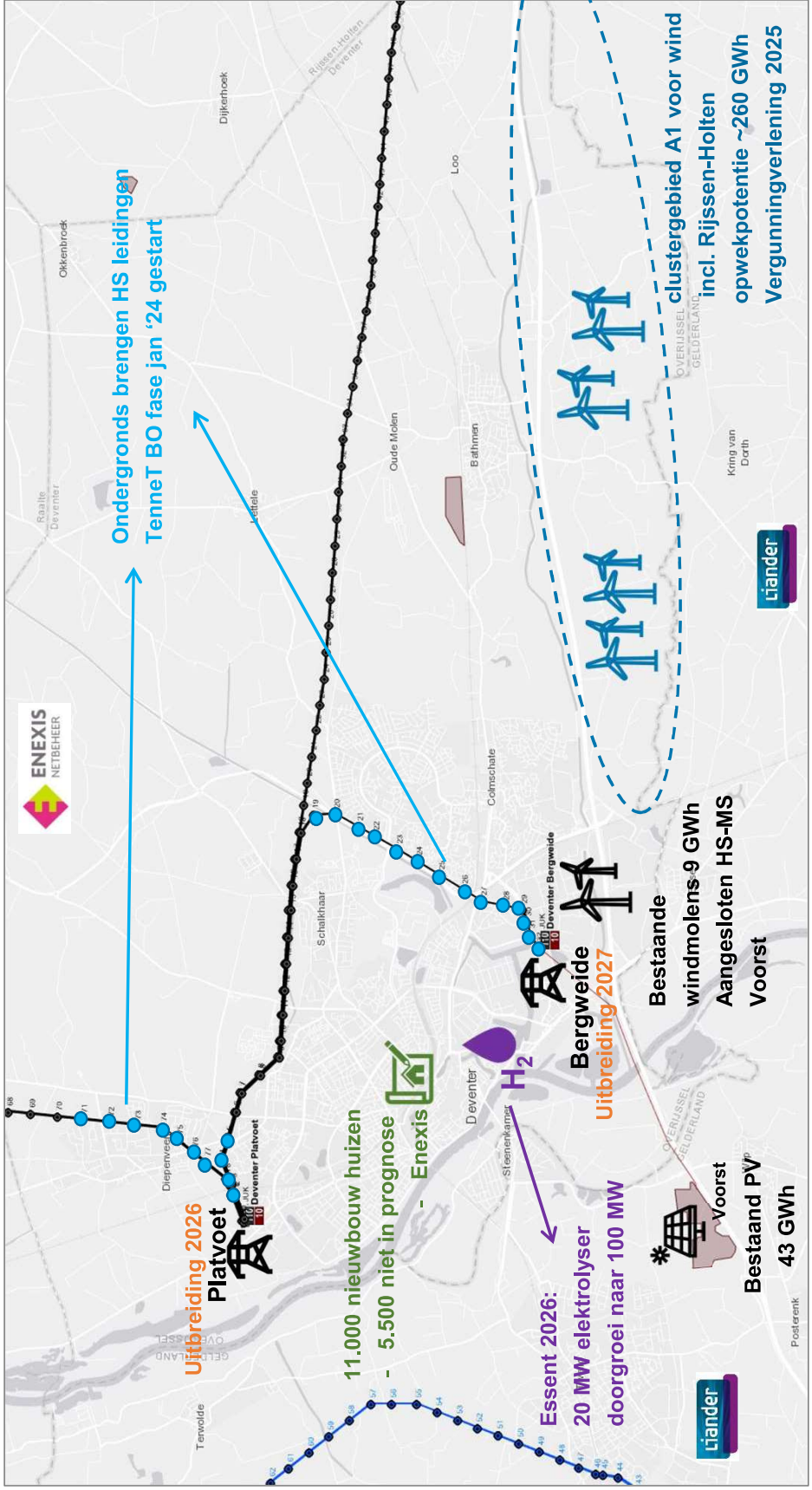
## College B&W, maart, akkoord

## Deelnemers interne verkenning

- Maarten Hanekamp, sr. Stedenbouwkundige/ Landschap
- Marcel Udink, adviseur Milieu en Duurzaamheid
- Marlies Spreen, Landschapsarchitect
- Elly Ruiter, Planoloog
- Marieke Hottenhuis, beleidsadviseur RO
- Tom Draisma, sr. Adviseur Bereikbaarheid
- Raymond Schuurman, beleidsadviseur Economie
- Erik van de Poll, sr. Projectmanager wonen
- Martijn Nijboer, ecooloog
- Tom Nijmeijer, Coördinator Ondergrond
- Jan Pluim, programmaonderdeelmanager leefomgeving
- Gijs Schulkes, accountmanager GEO informatie
- Chayenne Richter, GEO data analyst
- Jurgen Schoorlemmer, business developer Energietransitie
- Ilse Heitling, Proces manager netverzwaring



# Belangrijkste relevante ontwikkeling energetisch - illustratief



## Eisen

- 3e HS-MS van 10 ha (~320 x 320 mtr)
- Aan de rand of binnen de bebouwde kom van Deventer omdat daar de behoefte is voor afname en teruglevering van elektriciteit
- Energie van nieuw te plaatsen windmolens lokaal in Deventer gebruiken en aansluiten (potentie energiehubs)
- Een 3<sup>de</sup> HS-MS wordt via ondergrondse kabels aangesloten
- Een 3<sup>de</sup> HS-MS station wordt via 2 fysiek gescheiden kabeltracé 's ontsloten zodat bij een kabel calamiteit het station operationeel blijft
- In het Overijssels buitengebied is Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing (eis richting TenneT, compensatie in ruimte voor gemeente).
- Natuurtoets moet worden uitgevoerd voor elke locatie
- Kijk naar inpassing binnen de bebouwde omgeving, inbreiding gaat voor uitbreiding

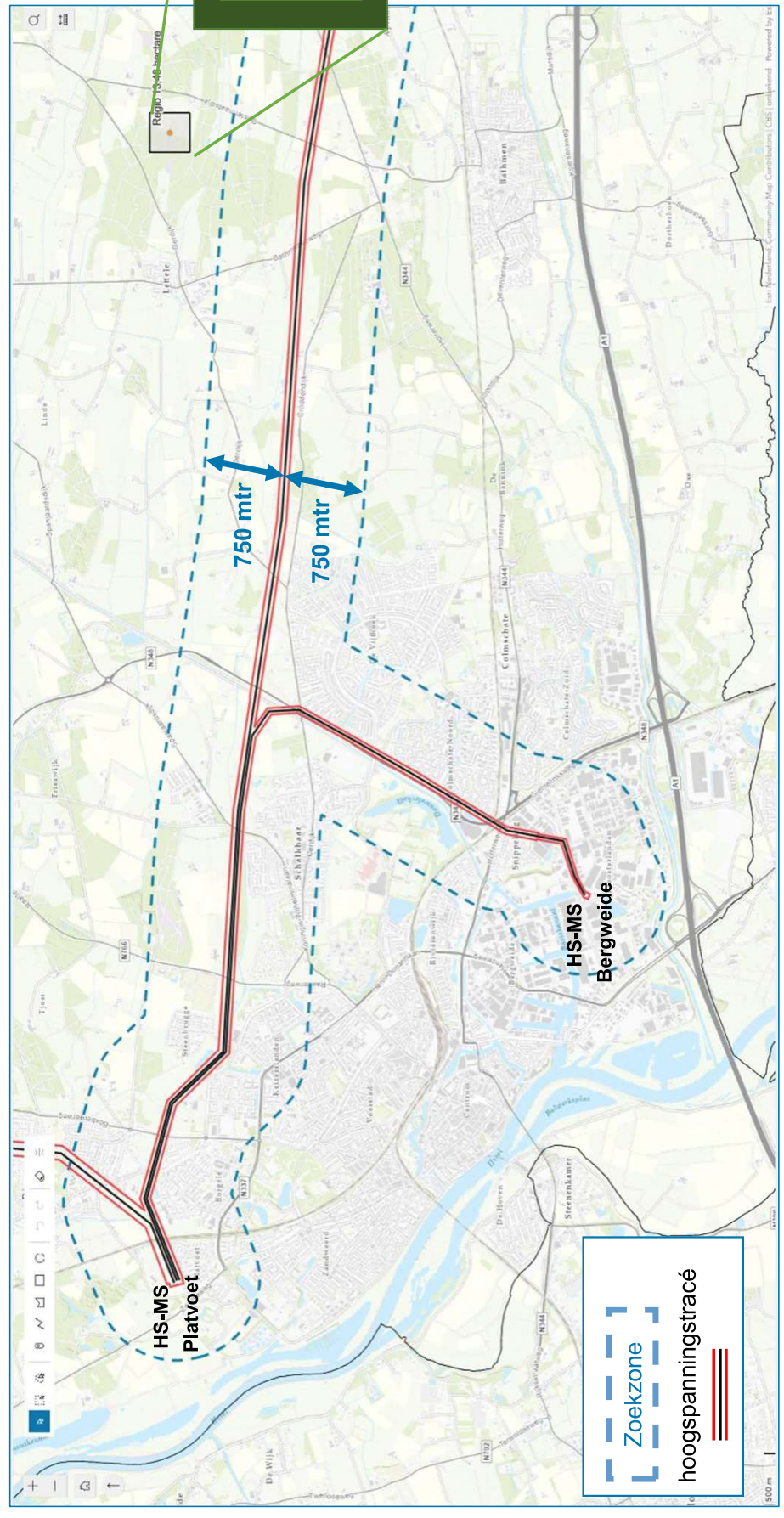
## Uitgangspunten

- Onder of nabij (750 mtr) bestaande hoogspanningsleidingen om een extra hoogspanningstracé te voorkomen
- 3e HS-MS station van 10 ha, met een 50 meter zone t.a.v. voorzorgadvies magneetvelden hoogspanning
- 3de HS-MS ligt in het verzorgingsgebied van Enexis
- Voor het magneetveld van een ondergrondse 110 kV kabel hanteren we 12 m van de buitenste kabel (WiBo onderzoek)
- Alle bestaande hoogspanningsleiding tracé's binnen de bebouwde omgeving ondergronds
- Niet buitendijks of in overstromingspunt

## Wensen

- Niet ten laste van buitengebied – natuur
- Niet ten laste van buitengebied - landbouwgrond
- Kijk naar het grote geheel: de bos opgave (100.000 bomen)
- Kijk naar het grote geheel: een nieuw bedrijventerrein (25-45 ha), ....

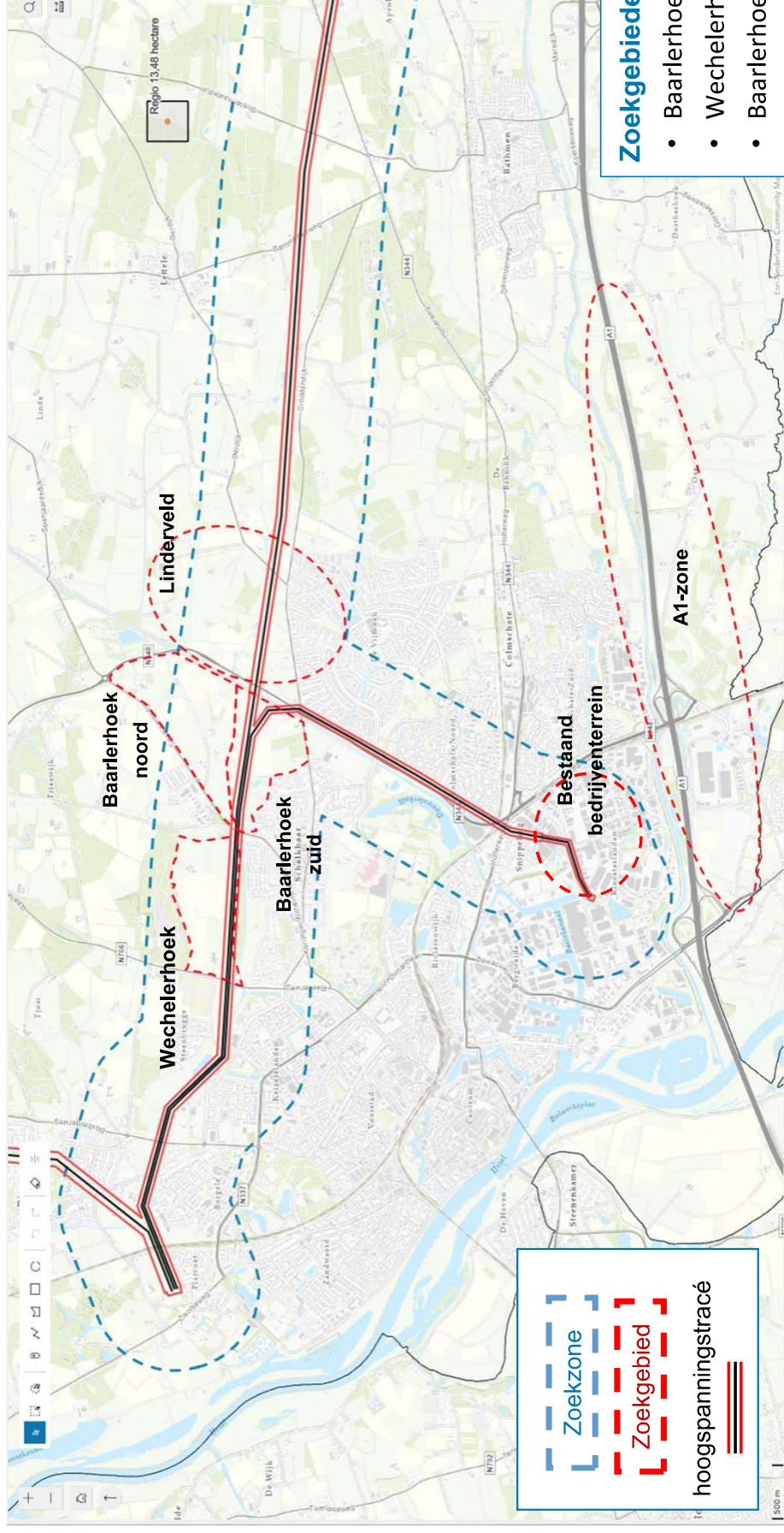
# Uitgangspunt: zoekzone 750 mtr vanaf bestaande hoogspanningstracé, locatie 10 ha met 50 mtr zone (~13,5 ha)



~13,5 ha  
10 ha  
(320 x 320 mtr)  
370 x 370 mtr

Zoekzone  
hoogspanningstracé

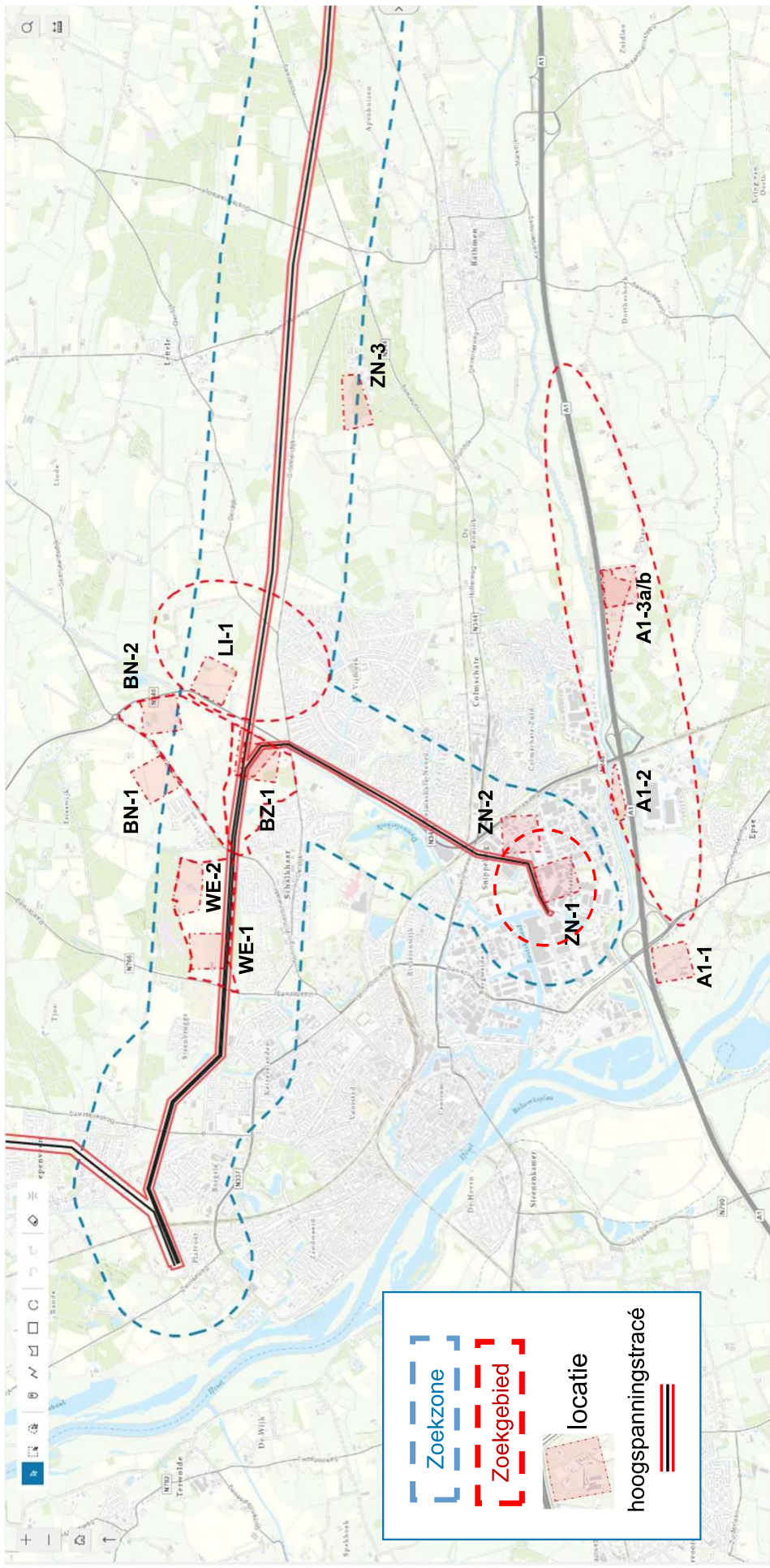
# Potentiële zoekgebieden in de zoekzone, A1 zone als alternatief zoekgebied buiten zoekzone



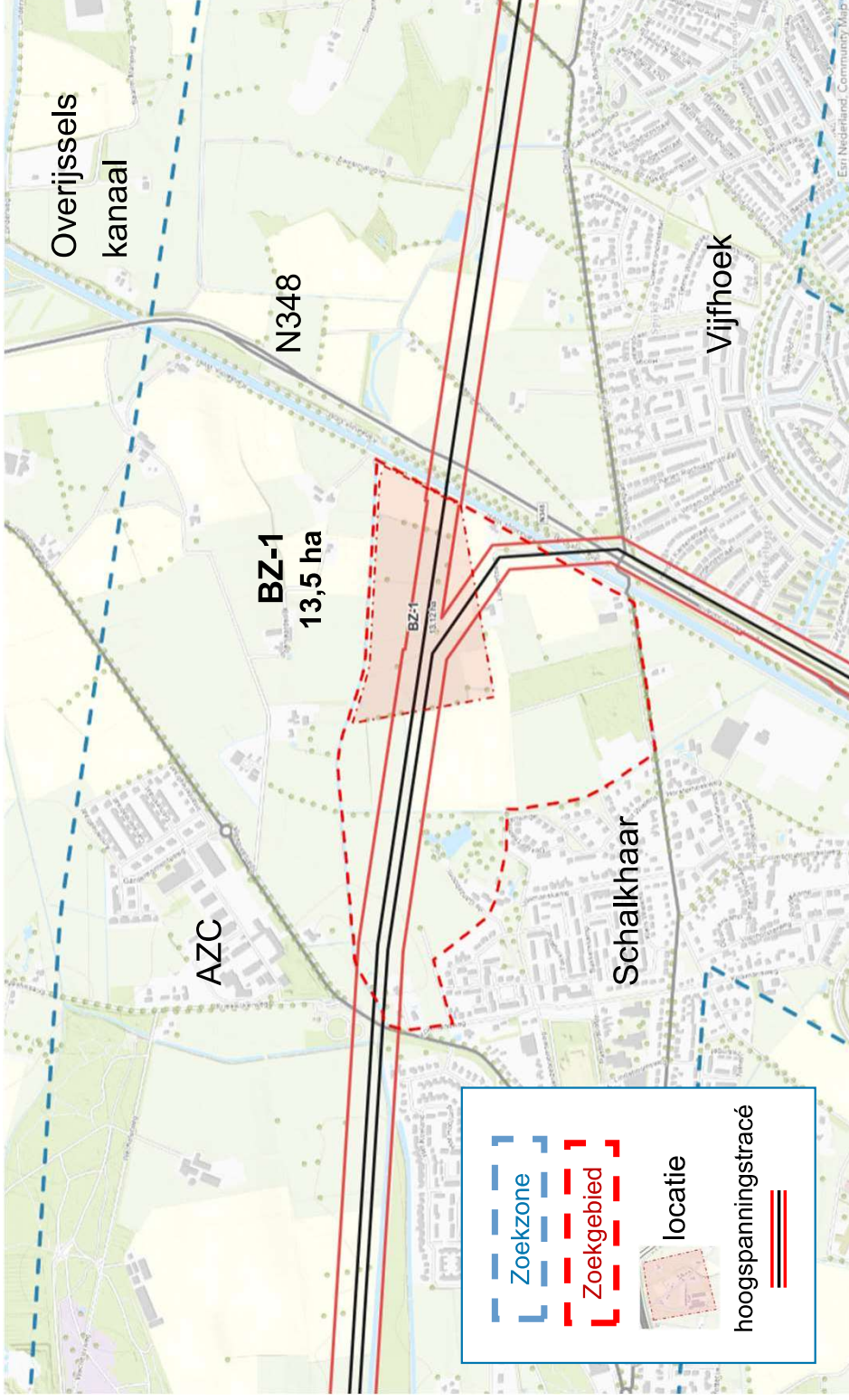
## Zoekgebieden

- Baarlerhoek – zuid
- Wechelerhoek
- Baarlerhoek - noord
- Linderveld
- A1 Zone + bedrijventerrein

# Potentiële zoeklocaties



# Locatie Baarlerhoek-zuid: BZ-1





## Locatie Baarlerhoek-zuid, kansen en uitdagingen

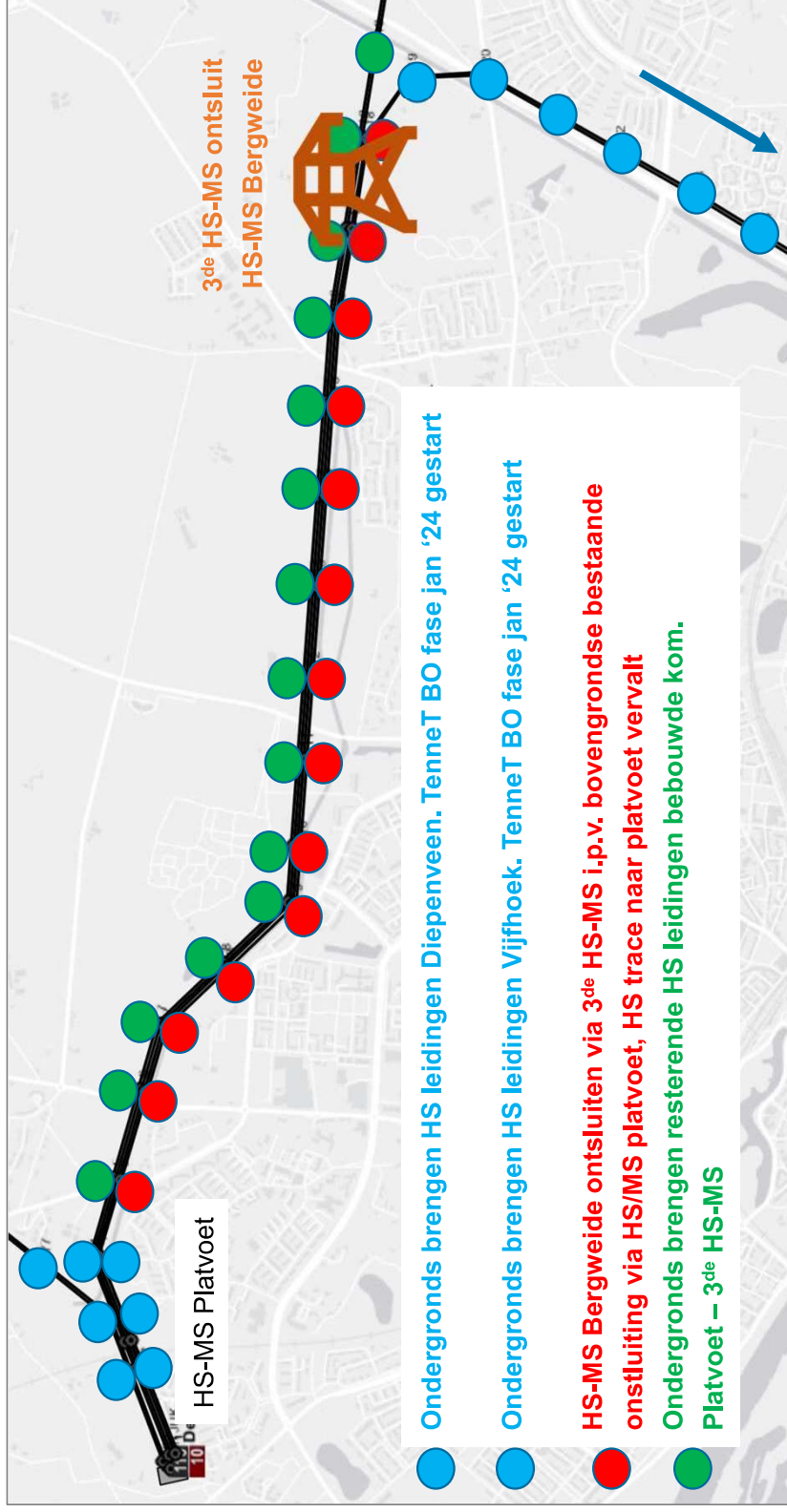
### Kansen

- HS-MS Bergweide ontsluiten via nieuw 3e HS-MS station. Deel bovenste hoogspanningsleidingen laten vervallen en rest ondergronds
- Met verkabeling kan oppervlakte footprint compacter worden.
- Lost een ruimtelijk vraagstuk op: mogelijk kan er verkeerstechneisch iets opgelost worden vanuit de aansluiting vijfhoek.
- Eigendom Rentree, projectontwikkelaars. Mogelijke uitruil omdat woningbouw onder/nabij bestaande hoogspanningsleidingen niet mogelijk is
- Is in eigendom van niet-Deventer partijen voor woningbouw. Gevoel/beeld is dat je hier sneller een deal kan maken omdat het minder toegankelijk is
- Combinatie met waterberging/bos opgave
- Ruimte voor ontwerp Zandwetering (water, ecologie, recreatie)

### Uitdagingen

- Statement om echt iets te maken van dit gebied/iets op te lossen. En ruimtelijke kwaliteit toe te voegen (stoere invulling)
- Baarlerhoek is mogelijke locatie voor uitbreiding van woningbouw. Rentree + BPD zijn gestart met studie naar dit gebied voor woningbouwontwikkeling
- Uitdaging is wel de aanwezigheid van bestaande woningen in het gebied. Wel combinatie passend met wonen.
- Toegankelijk vraagt om ontsluiting/verzwaring dit is complex of moet er een tijdelijk brug komen. Ontsluiting op de N348 is lastiger dan Linderhoek (Overijsselskanaal). Brug Oerdijk is te licht
- Kruising snelfietsroute langs kanaal
- Deel gelegen in de lage delen van de zandwetering, recreatief pad langs watergang. Onderdeel van een grotere zone langs de Zandwetering als groen blauwe hoofdstructuur.
- Landschappelijke inpassing is ingewikkeld. Is het mogelijk om de Zandweteringzone te versterken voor waterberging, aanplant bossen, natuurontwikkeling en recreatief medegebruik.
- Mogelijk koppeling met ontwikkeling bedrijventerrein

# Kans: HS-MS Bergweide ontsluiten via nieuw 3<sup>de</sup> HS-MS station. Deel bovengrondse HS laten vervallen en rest ondergronds



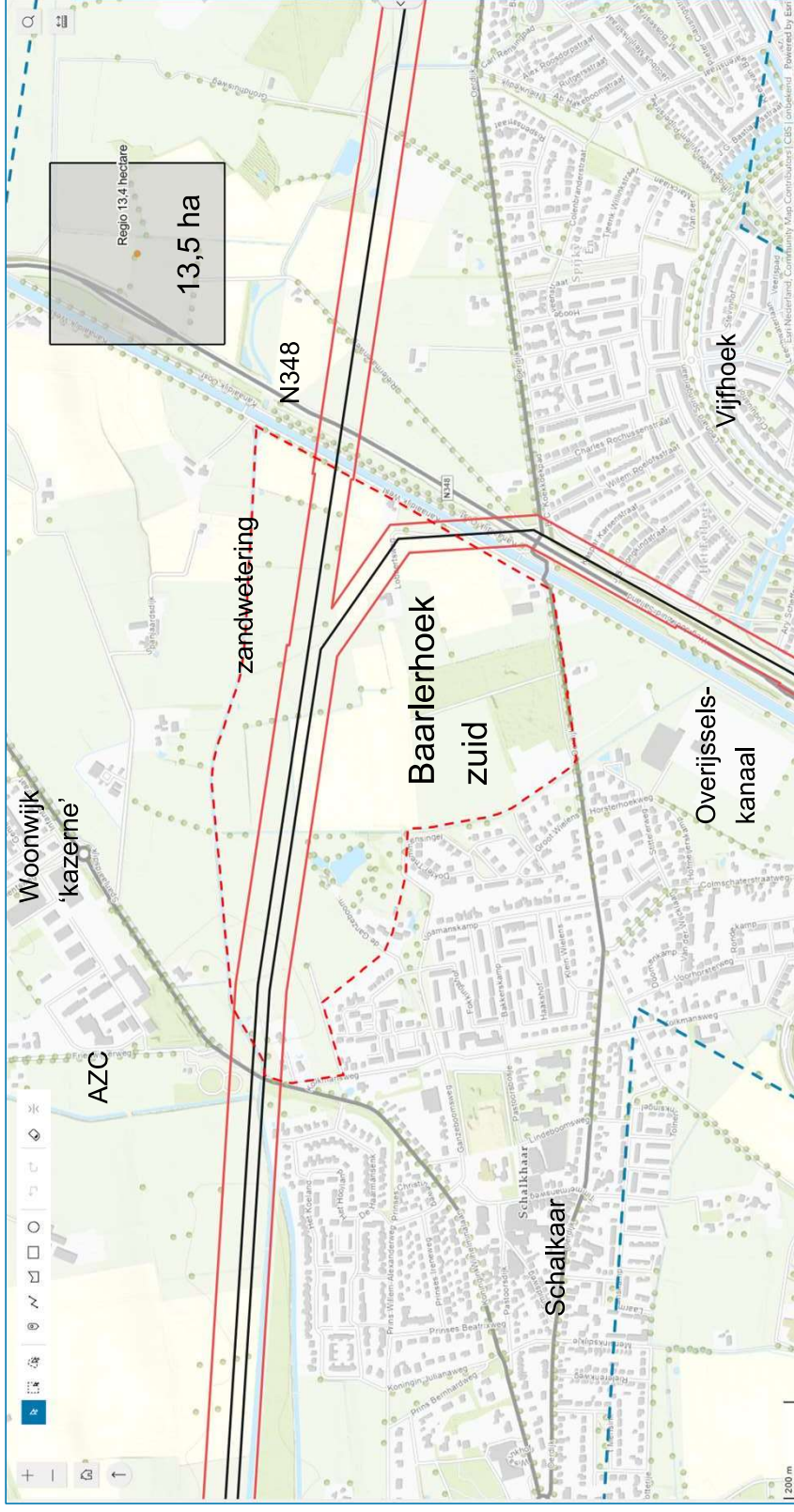



# Bijlage: voorkeurslocatie Baarlerhoek - zuid

# Zoekgebied




- Ten westen ligt AZC Schalkhaar en woonwijk
- Ten oosten loopt de provinciale N348
- Ten oosten loopt tussen de N348 en Baarlerhoek het Overijssels kanaal met daarnaast snelfietspad
- Ten zuiden ligt het dorp Schalkhaar
- Ten noorden stroomt de zandwetering
- Bestaande functies:
  - Zelfoogstuin nieuwe akker
  - Landbouw






Zoekzone



Zoekgebied

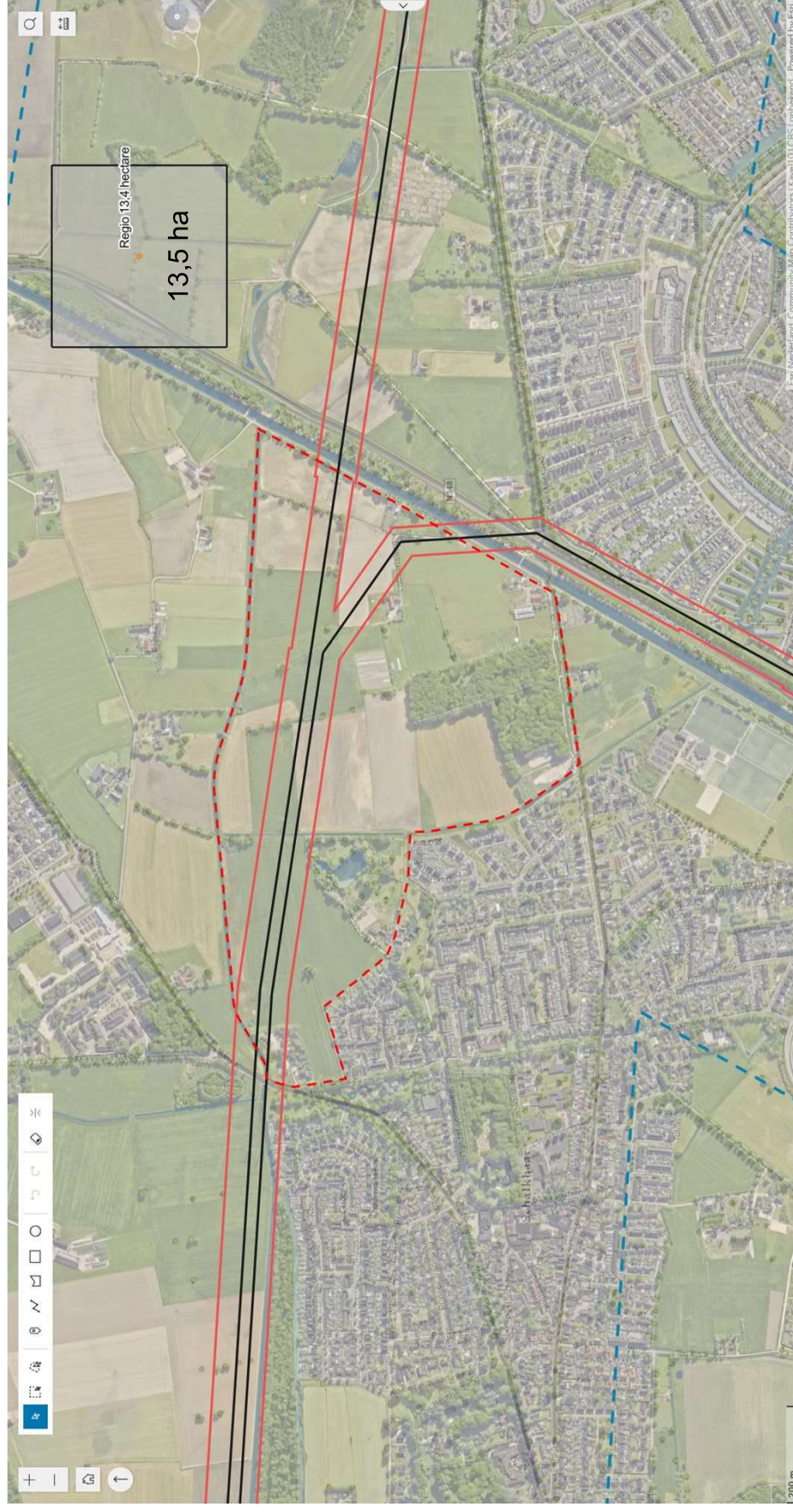


hoogspanningstracé

# Luchtfoto

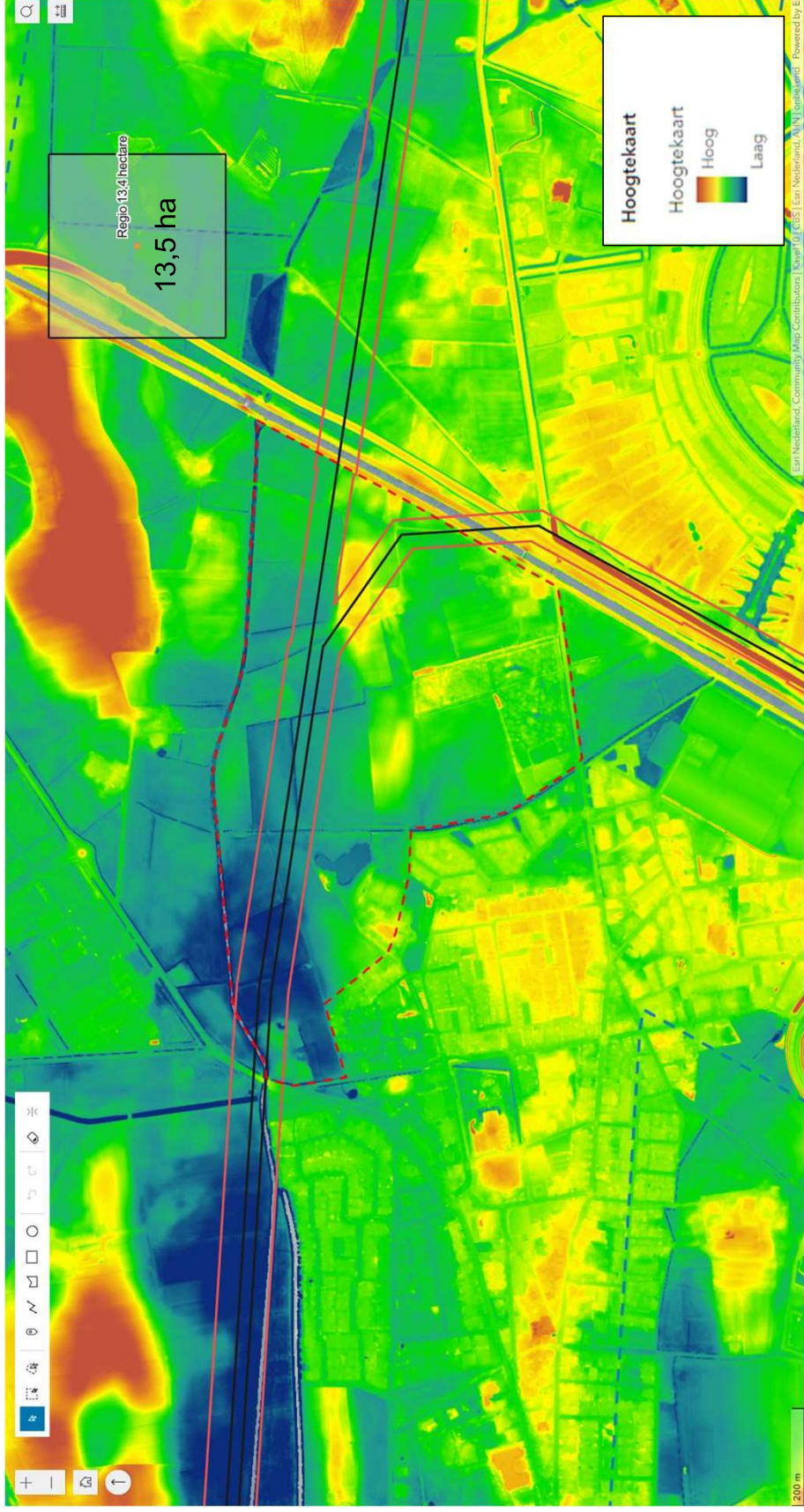


- Luchtfoto



hoogspanningstracé

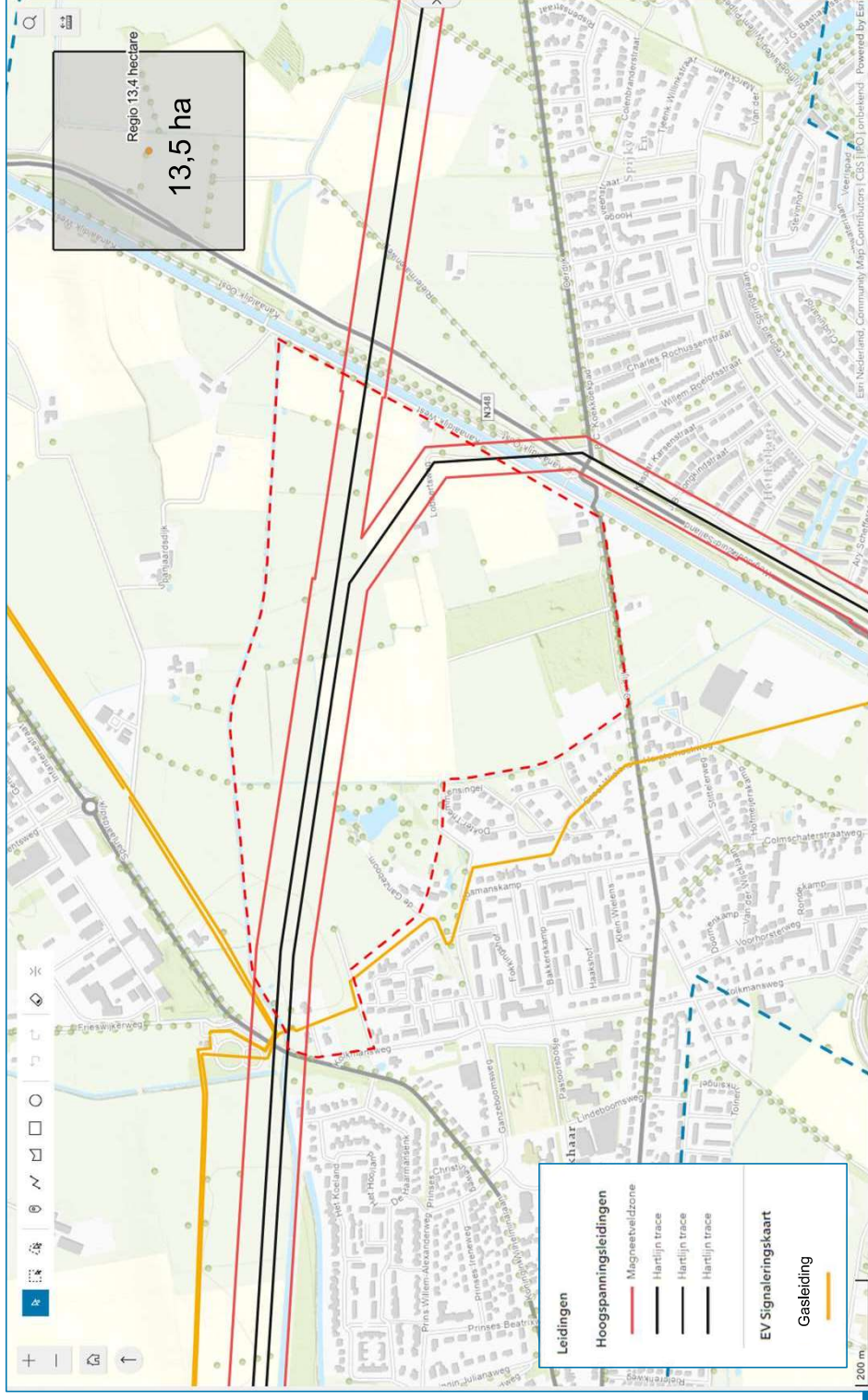
# Hoogte



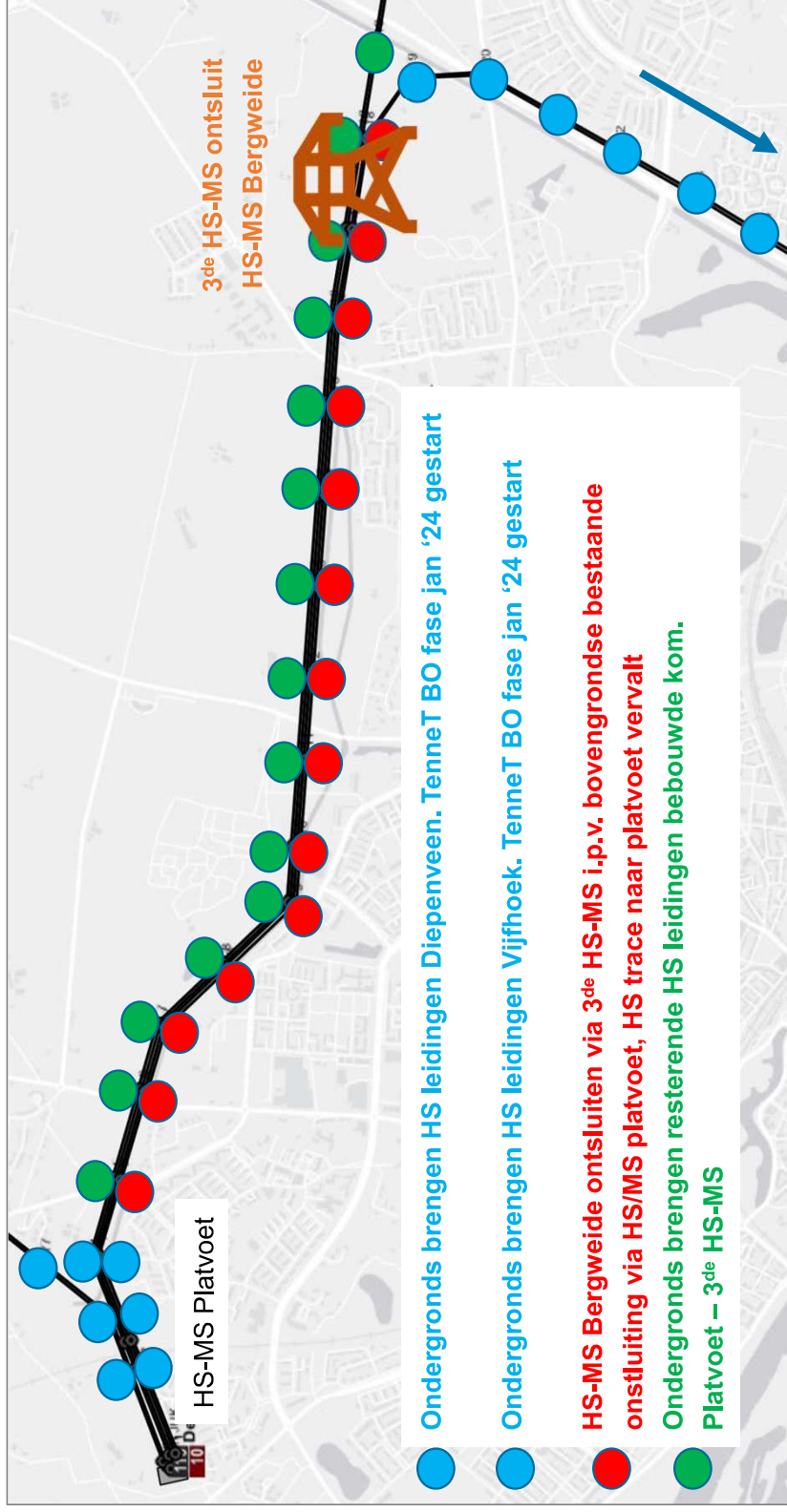
- Het gebied ligt relatief hoog m.u.v. het stroomgebied waar de zandwetering stroomt

# Hoogspanningsleiding - gasleiding

- Door het gebied lopen twee hoogspanningstracés:
  - Ringleiding door Overijssel
  - Aansluiting HS-MS Bergweide vanaf HS-MS Platvoet
- Oostelijk ligt een ondergrondse gasleiding
- Kans met ondergronds brengen bekabeling hoogspanningsleiding



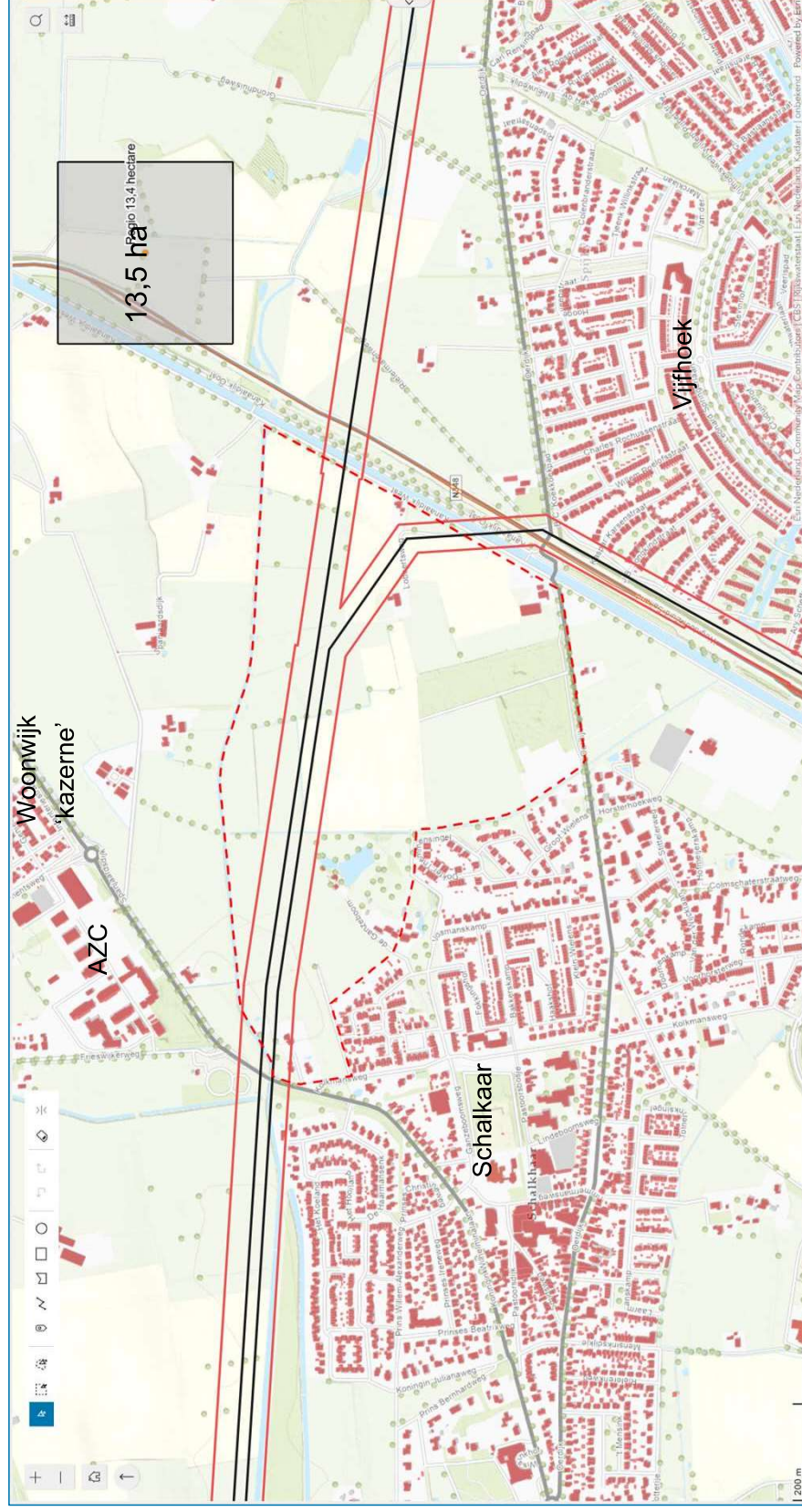
# Kans: HS-MS Bergweide ontsluiten via nieuw 3<sup>de</sup> HS-MS station. Deel bovengrondse HS laten vervallen en rest ondergronds



## Bebouwing



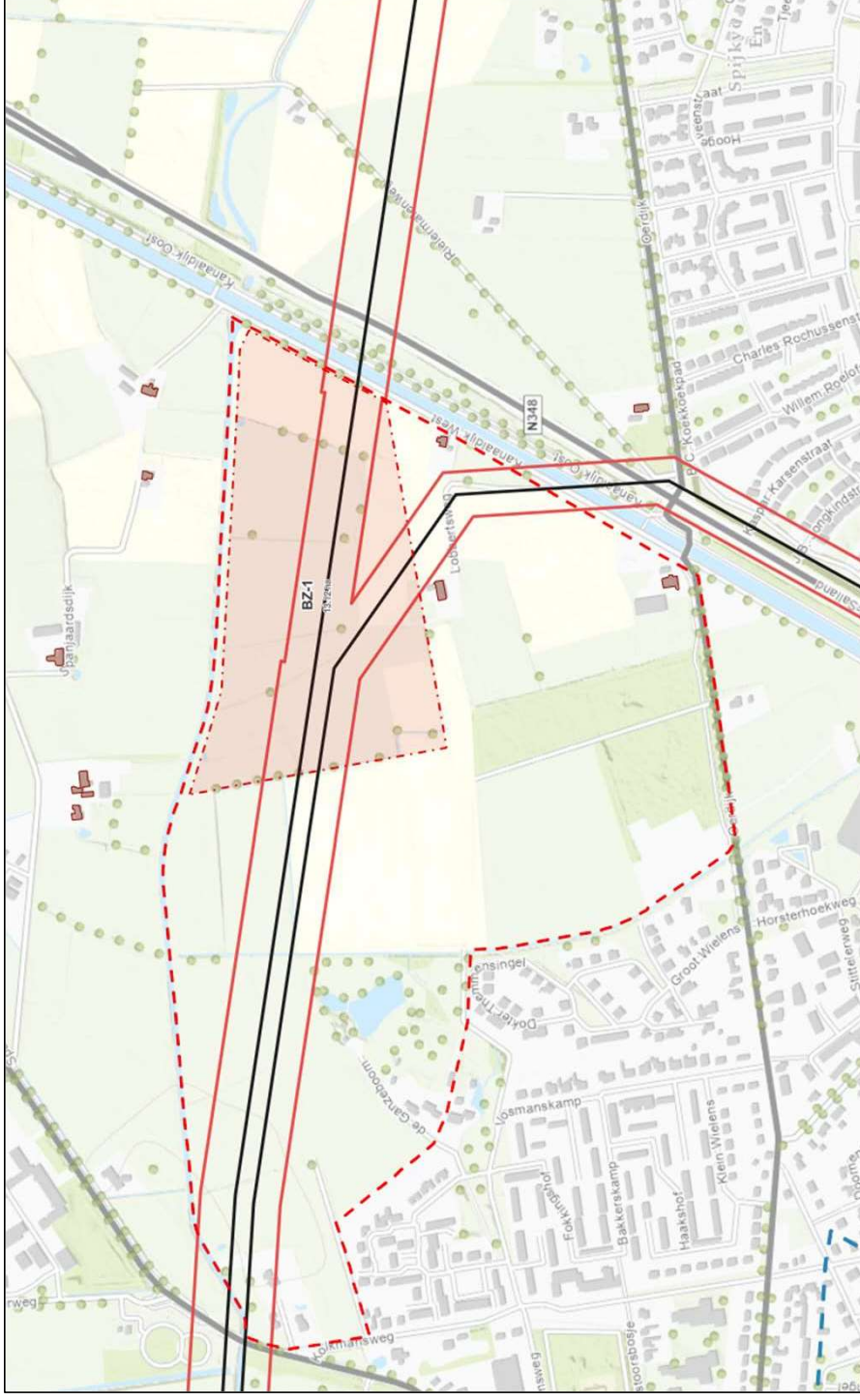
- Ten westen ligt AZC Schalkhaar en woonwijk
- Ten noorden ligt het dorp Schalkhaar
- In het gebied staan een aantal agrarische bedrijven en woonhuizen
- Baarlerhoek is onderzoeksgebied voor uitbreiding van woningbouw



# Bebouwing



- In het gebied BZ1 ligt geen bestaande bebouwing

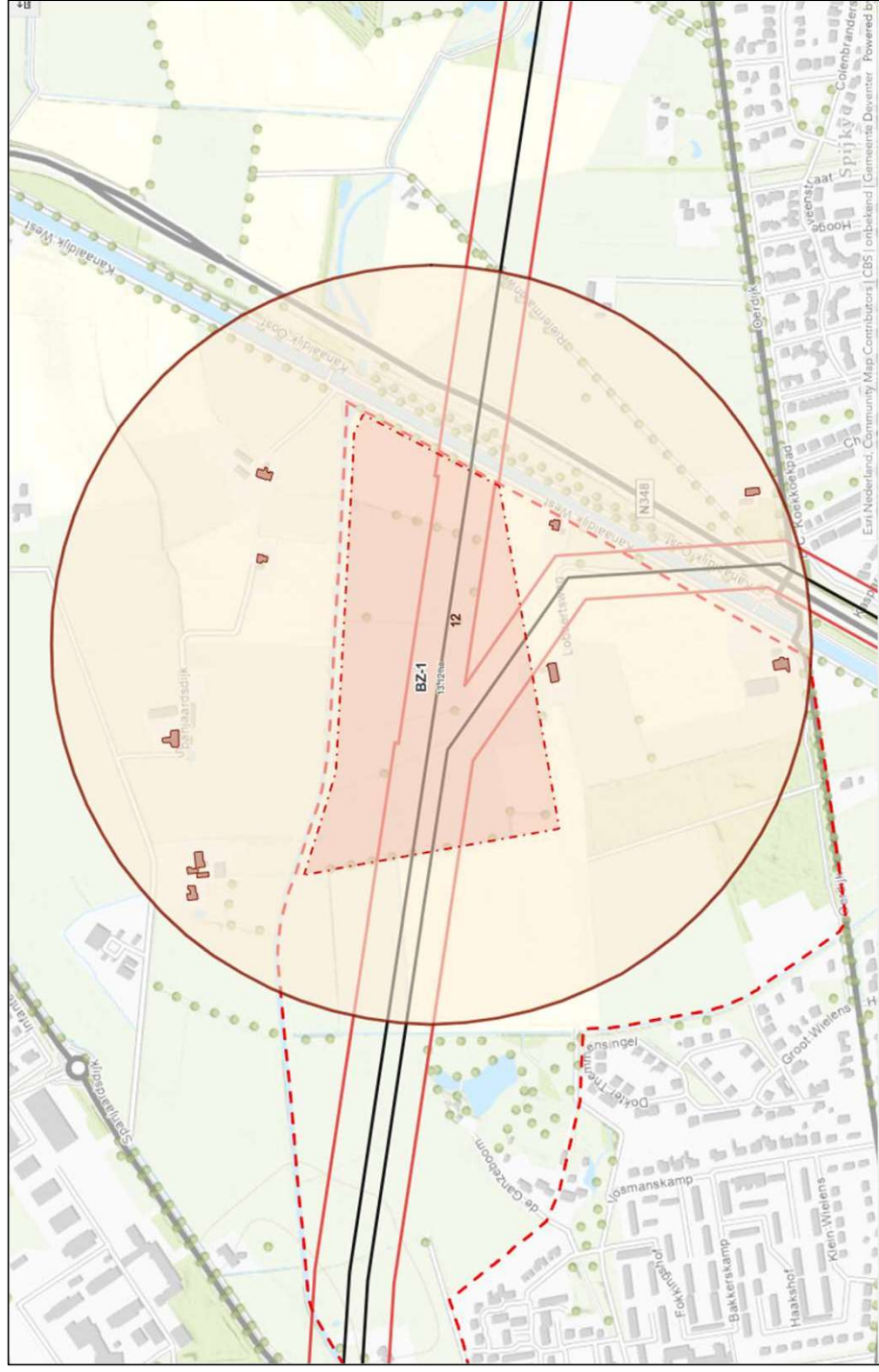




## Geluid



- In het omgevingsbeeld speelt geluid een rol. Hiervoor is gekeken hoeveel woningen er liggen binnen de 500 mtr zone rondom een hoogspanningsstation. Dit is geen wettelijke eis
- Voor BZ-1 liggen 12 woningen binnen een 500 mtr zone



## Bereikbaarheid

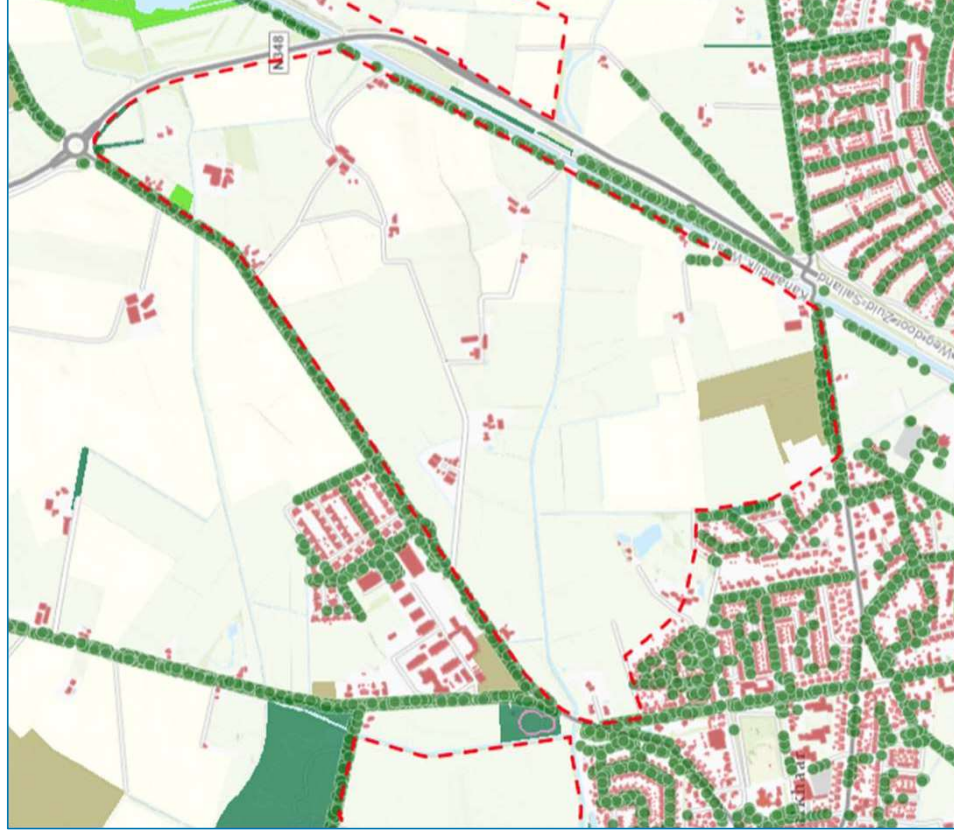


- Ten noorden en oosten loopt de provinciale N348
- Ten oosten loopt tussen de N348 en Baarlerhoek het Overijsselskanaal
- Ten westen loopt de Spanjaardsdijk
- Kans ontsluiting N348
- Hoogspanningstation goed te ontsluiten via N348

## Bos en Bomen



- Gebied wordt westelijk en oostelijk omsloten door bomenrijen
- Zuidelijk ligt droog bos buiten de NNN in het gebied

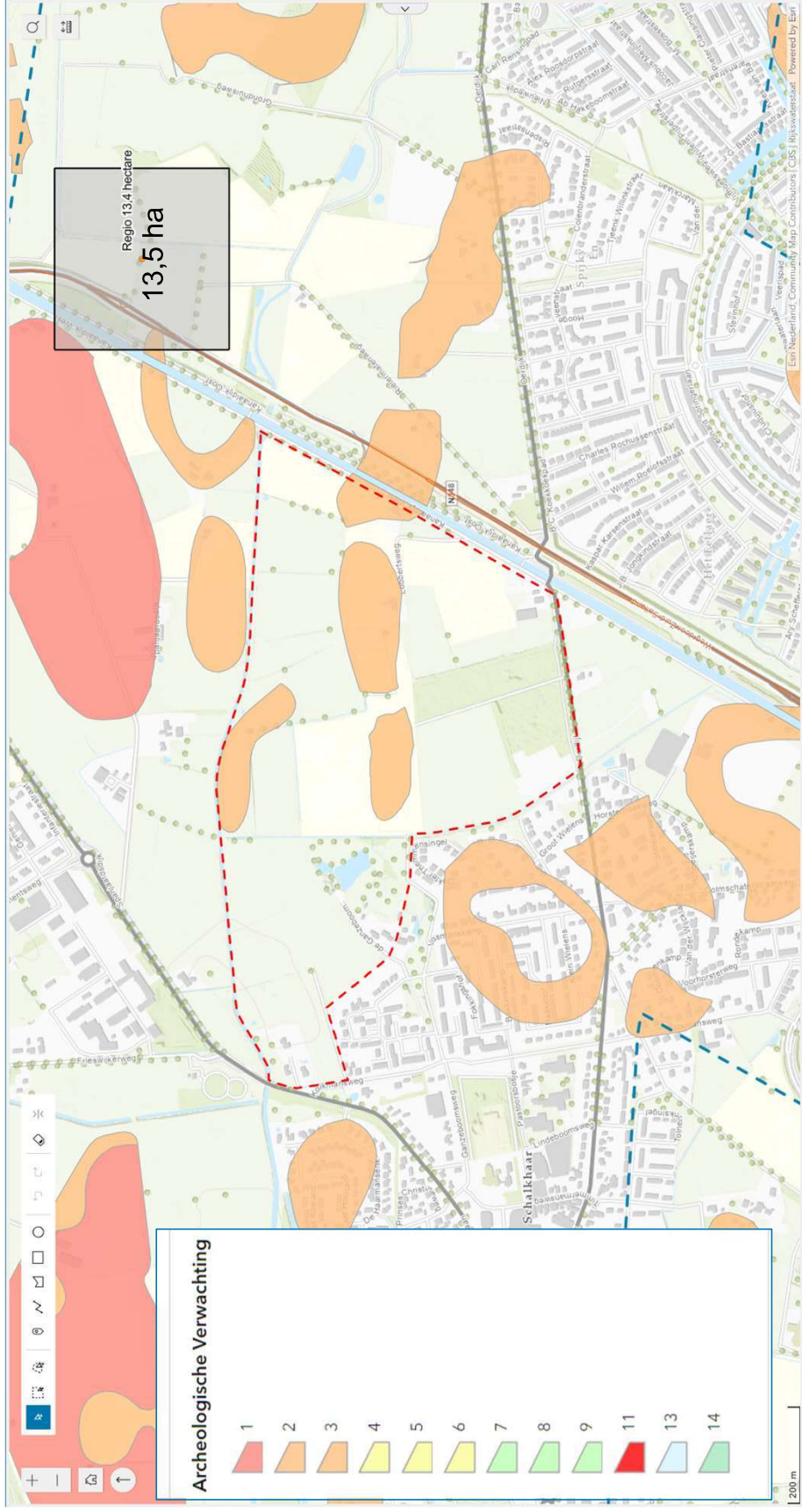


Bomenbestand Bomenwacht	
Groen	•
Bos (Natuurbeheerplan 2023)	
N07.01 Droge heide	
N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos	
N14.02 Hoog- en laagveenbos	
N14.03 Haagbeuken- en essenbos	
N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	
N16.03 Droog bos met productie	
N16.04 Vochtig bos met productie	
L01.02 Houwal en houtsingel	
L01.07 Laan	
L01.16 Bossingel	

# Archeologie



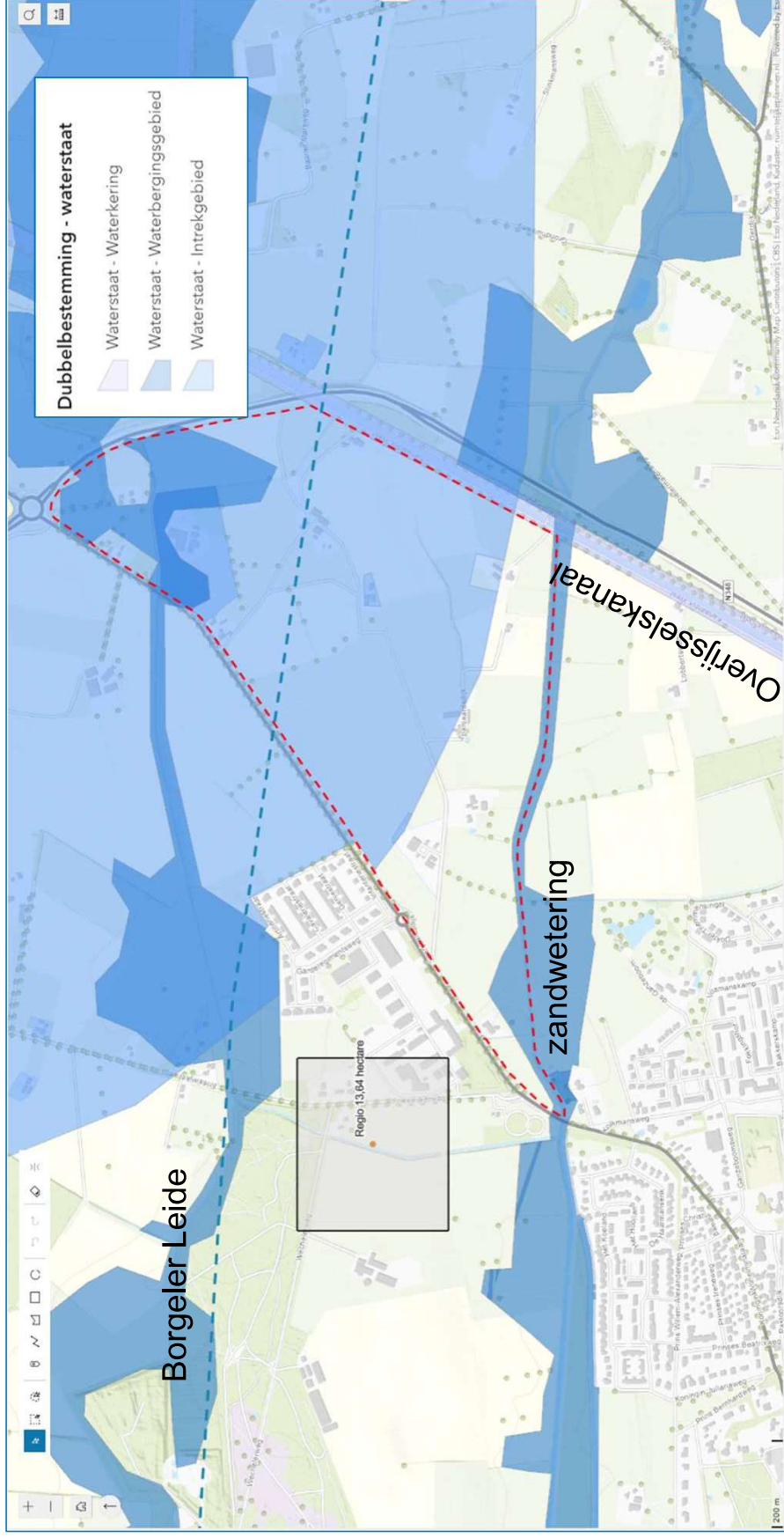
- In deel van het gebied is archeologische verwachting hoog






# Waterstaat

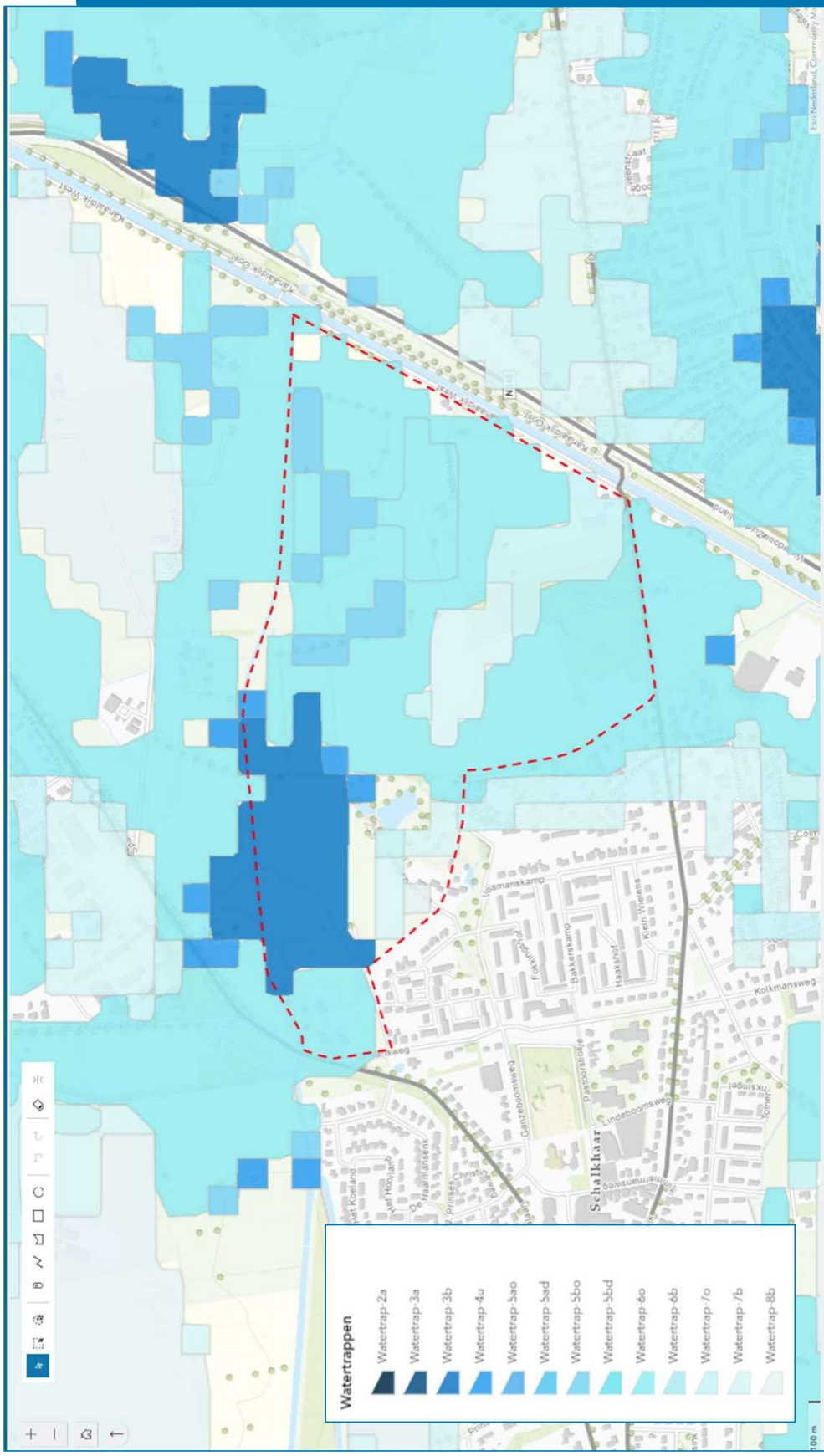


- Door het gebied loopt zuidelijk de zandwetering, deels natuurgebied
- Oostelijk loopt het Overijsselskanaal
- Deels natuurgebied langs de zandwetering



 Zoekzone  
 Zoekgebied  
 hoogspanningstracé

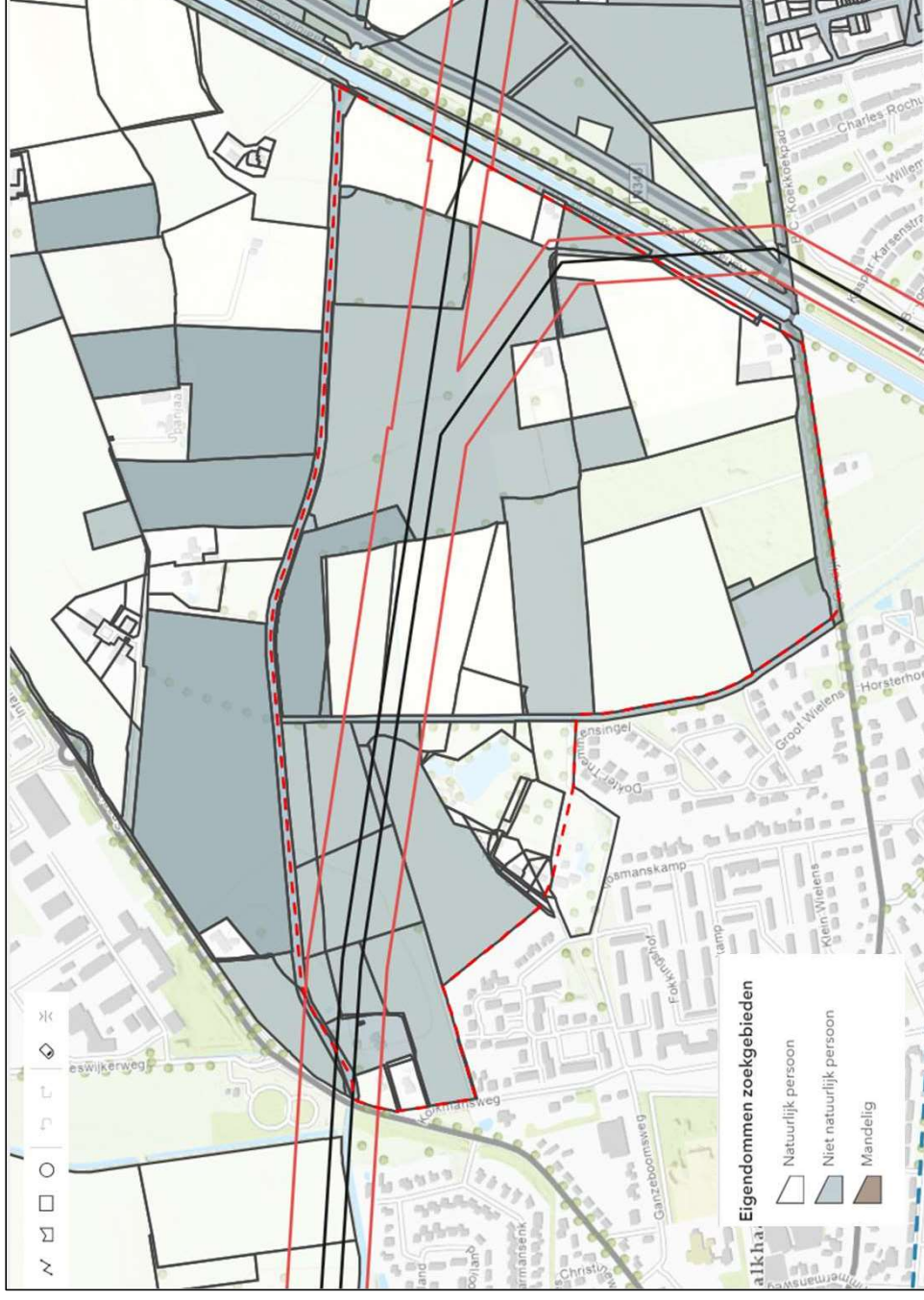
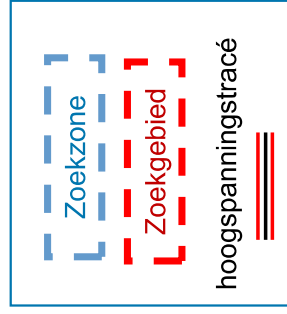
# Grondwater standen



## Eigendomssituatie



- Rentree + BPD zijn gestart met studie naar dit gebied voor woningbouwontwikkeling
- Eigendom Rentree, projectontwikkelaars. Mogelijke uitruil omdat woningbouw onder nabij bestaande hoogspanningsleidingen niet mogelijk is



# Voorzorgadvies en afstanden hoogspanning

## 3<sup>de</sup> HS-MS station

### Uit herijking voorzorgbeleid

Door de minister voor Klimaat en Energie (KE) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is, in afstemming met de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), besloten om voor andere netcomponenten dan bovengrondse hoogspanningslijnen geen afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen te adviseren. Dat betekent dat er ook geen magneetveldzone bij deze netcomponenten bepaald wordt. Zowel uit de evaluatie als uit overleg met gemeenten en netbeheerders kwam naar voren dat het werken met een magneetveldzone bij stations, kabels en/of transformatorhuisjes tot problemen in de uitvoeringspraktijk kan leiden en tot onnodige administratieve lasten. En tot een forse claim op de ruimte, die niet in verhouding staat tot de mogelijke risico's van magneetvelden.

Los hiervan dienen netbeheerders bij ontwikkeling van nieuwe componenten als stations wel bronmaatregelen treffen. Die staan in bijlage 2. Daarin lees ik:

*2.1.3 Station Alle proportionele bronmaatregelen die van toepassing zijn voor midden- en hoogspanningsstations, staan beschreven in paragraaf 1.2. Indien er sprake is van een compleet nieuw te bouwen station, zullen de volgende beschreven maatregelen worden toegepast (afhankelijk van het type station). Hoogspanningsstation (50-380 kV) Bronnen van magneetvelden op afstand plaatsen. Bij nieuwe hoogspanningsstations dient er door de netbeheerder naar gestreefd te worden de meest significante bronnen van magneetvelden, zoals transformatoren, condensatorbanken en spoelen op zo veel mogelijk afstand van gevoelige bestemmingen, zoals woningen, te plaatsen of waar deze in de toekomst gerealiseerd kunnen worden, passend binnen reeds vastgestelde bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Met inachtneming van wat mogelijk is, gegeven de technische ontwerpeisen, redelijke kosten en ruimtelijke ligging. Betreedbaar middenspanningsstation (3-50 kV) Bronnen van magneetvelden op afstand plaatsen Bij nieuwe betreedbare middenspanningsstations dient er door de netbeheerder naar gestreefd te worden de bronnen van magneetvelden (zoals geleiders) niet te plaatsen langs de buitenwanden, aan de kant waar zich gevoelige bestemmingen, zoals woningen, bevinden.*

Dan blijft natuurlijk de vraag of en welke afstanden gehanteerd moeten worden nu dat niet expliciet uit het uiteindelijk vastgesteld voorzorgadvies blijkt. Voor deze verkenning hanteren we voortlopig 50 m en gaan dit verder specificeren in overleg met Tennet in een later stadium. Deze 50 mtr is gebaseerd op de eerdere Leidraad die Witteveen + Bos voor EZK in aanloop naar het nieuwe voorzorgadvies heeft opgesteld.

### **Zonebreedtes van de magneetvelden van de nu bovengrondse hoogspanningslijnen**

De gemeente Deventer heeft recent door adviesbureau WSP obv het nieuwe rekenprotocol in beeld laten brengen. De shapes van dit onderzoek moeten nog in onze GIS systemen worden verwerkt. Deze zijn langs sommige tracés iets smaller geworden. Dus voor de verkenning hateren we de afstanden van de huidige magneetvelden (worst-case) zoals ze in Geoweb staan. Met betrekking tot het magneetveld van een ondergrondse 110 kV kabel wordt in het stuk van WiBo 12 m van de buitenste kabel aangegeven.