

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid te Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 27-08-2024

Notanummer : 2024-677

Datum : 27-08-2024

Programma : 04b - Energietransitie

Portefeuillehouder : Wethouder Van Essen,

Bijlage(n) : Bijlage 1 Lijst onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.docx, Bijlage 2 Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.pdf, Bijlage 3 Publicatietekst raadsbesluit d.d. 25 september 2024.docx, Bijlage 4 Voorbeeld kennisgevingsbrief met zakelijke beschrijving.docx, Bijlage 5 Planning.docx, Bijlage 6 Brief van TenneT aan de gemeente Deventer d.d. 20 juni 2024.pdf, Bijlage 7 Reactienota zienswijzen ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit voorkeursrecht Baarlerhoek-Zuid - augustus 2024.pdf

Parafering

21-08-2024: Wethouder21-08-2024: Regiemanager

Agendering

* 29-08-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

27-08-2024

B & W d.d.: 27-08-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 2 juli 2024 inhoudende een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) tot (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (de OW) voor de duur van 3 maanden alsmede dat naar aanleiding van de terinzage legging van dat besluit en het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit zienswijzen zijn ontvangen.
2. De raad voor te stellen om de Reactienota zienswijzen 'ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid' vast te stellen.
3. De raad voor te stellen tot bestending van het Collegebesluit over te gaan door ingevolge artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied 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 van burgemeester en wethouders van Deventer (het College) is gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. De onroerende zaken zijn gelegen aan de Zandwetering, de Kanaaldijk-West en de Lobbetsweg 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 21 augustus 2024).

4. Dat aan de hiervoor bij 2. genoemde onroerende zaken de niet-agrarische functies “Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen” wordt toegedacht welke functie afwijkt van het huidige (overwegend) agrarische gebruik. De onroerende zaken met de toegedachte functies zijn nog niet opgenomen in een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan.

5. De raad voor te stellen dit raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via:

www.deventer.nl/voorkeursrecht) en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via:

<https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

6. De raad voor te stellen dat dit Raadsbesluit in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt binnen 3 jaar daarna (derhalve op 27 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. De raad voor te stellen dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.

8. De raad voor te stellen het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Inleiding

Op 2 juli 2024 heeft het College besloten om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid voor de duur van 3 maanden. De vestiging vindt haar grondslag in artikel 9, tweede lid van de OW. Tevens is op 2 juli 2024 door het College besloten om een ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op de vestiging van het voorkeursrecht door de Raad voor de duur van 3 jaar.

Kennisgeving/bezwaar/zienswijzen

Het Collegebesluit is 3 juli 2024 ingeschreven bij het Kadaster en vanaf dat moment in werking getreden. Bij brief van 3 juli 2024 heeft het College de belanghebbenden (de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht door het College is gevestigd) hiervan in kennis gesteld. In deze brief zijn zij ook in kennis gesteld van het voorgenomen Raadsbesluit en zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld bezwaar te maken tegen het collegebesluit. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Eén van de belanghebbenden, namelijk de belanghebbende die ook woont in het Plangebied, heeft bezwaar ingediend. Tevens zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken kenbaar te maken. Ook van die gelegenheid is gebruik gemaakt. Er zijn 18 zienswijzen ingediend door 4 verschillende

personen/groepen/samenwerkingsverbanden, te weten de eigenaar woonachtig in het Plangebied, Rentree, de coalitie Baarlerhoek en een groep, bestaande uit omwonenden van het Plangebied.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een wijziging in het raadsvoorstel aangebracht (zie Reactienota zienswijzen 'ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid', bijlage 8). In het Raadsvoorstel komt nu duidelijker naar voren dat in het Plangebied ook een woonboerderij aanwezig is welke eigendom is van indiener en waar hij met zijn familie woont.

Raadsvoorstel/besluit

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht vervalt dient de Raad uiterlijk op 3 oktober 2024 overeenkomstig het Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken tot de vestiging van het voorkeursrecht te besluiten. Daarmee wordt het Collegebesluit van 2 juli 2024 tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht bestendigd.

Gelet op het vergaderschema van de Raad dient daarom in de raadsvergadering van 25 september 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht te worden besloten. Indien de Raad daartoe besluit is op de onroerende zaken (opnieuw) een voorkeursrecht gevestigd. De vestiging van het voorkeursrecht door de Raad heeft een werkingsduur van 3 jaar en vindt haar grondslag in artikel 9, eerste lid, onder c van de OW.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument 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.

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

* Technische raadssessie Netcongestie en verzwarend van het elektriciteitsnetwerk, opgave in beeld en programma organisatie d.d. 17 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

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Tegen:

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Financiële consequenties en dekking

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Openbaarmaking en communicatie

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

Aanpak en uitvoering

Terzake wordt verwezen naar het Collegebesluit d.d. 2 juli 2024 en het hierbij gevoegde Raadsvoorstel en Raadsbesluit met bijbehorende stukken.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid te Deventer
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Voorstelnummer	: 2024-677
Datum B en W besluit	: 27-08-2024
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Netcongestie en belang uitbreiding elektriciteitsnet

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. 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 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. Op één van de onroerende zaken staat een woonboerderij waar de grondeigenaar met zijn familie woont. De onroerende zaken worden 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 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 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[1]

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

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

Vestigingsvereisten

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op onroerende zaken die onderdeel zijn van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is 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).

[1] Zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de prijsvaststellingsprocedure de zakelijke beschrijving behorende bij de voorbeeld kennisgevingsbrief.

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 gebruik is gemaakt, 7 zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren, 11 zienswijzen ontvankelijk te verklaren en 1 zienswijze gegrond te verklaren en de overige zienswijzen niet gegrond te verklaren zodat er wel aanleiding is om het ontwerp Raadsbesluit met bijbehorende stukken aan te passen hetgeen niet tot aanpassing leidt van het voorgenomen besluit.
3. De reactienota zienswijzen 'ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid' vast te stellen.
4. 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 21 augustus 2024).
5. Dat aan de hiervoor bij 4. 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.
6. Dit Raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via: www.deventer.nl/voorkeursrecht en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
7. 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.
8. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
9. 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:

Reactienota zienswijzen

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. Er zijn 18 zienswijzen ingediend door 4 verschillende personen/groepen/samenwerkingsverbanden. Naar aanleiding van de zienswijzen is één wijziging in het Raadsvoorstel aangebracht. Aan het Raadsvoorstel is toegevoegd dat op één van de onroerende zaken in het Plangebied een woonboerderij staat waar de grondeigenaar met zijn familie woont.

Verder zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het Raadsvoorstel aangebracht:

- * Bij de inleiding is de eerste zin toegevoegd (voorbeelden van de effecten van netcongestie toegevoegd);
- * Bij betrokken partijen en participatie zijn de ingediende zienswijzen en het ingediende bezwaar toegelicht;
- * Bij betrokkenheid raad is de procedure verduidelijkt

In het Raadsbesluit is beslispunt 3 toegevoegd om tot vaststelling van de reactienota zienswijzen over te gaan.

Betere positie

Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van in/uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn

hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor.

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

Beschermingsinstrument

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

Voorkomen prijsstijgingen

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

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

Belangenafweging

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

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

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

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

aan een derde, als de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken. Ook blijft de eigenaar bevoegd zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte 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 schadelijkheid 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 toedachte 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 aangaan met het kennelijke doel om het belang van de gemeente bij het voorkeursrecht te ondermijnen, vernietigen. Het belang van de gemeente bestaat vooral uit een tijdige realisatie van een omgevingsprogramma of een wijziging van het omgevingsplan waarbij het gemeentelijke beleid afdoende gewaarborgd dient te worden (aldus de Hoge Raad).

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 6).

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.officiëlebekeendmakingen.nl/](https://www.officiëlebekeendmakingen.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 ontvan-ke-lijk 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.

Door een van de grondeigenaren in het Plangebied die ook in het Plangebied woont is bezwaar gemaakt tegen het Collegebesluit van 2 juli 2024. Dit bezwaar 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 mon-deling zienswijzen naar voren te brengen bij Raad.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. Er zijn 18 zienswijzen ingediend door 4 verschillende personen/groepen/samenwerkingsverbanden, namelijk de eigenaar die ook in het Plangebied woont, Rentree als grondeigenaar, de coalitie Baarlerhoek en een aantal omwonenden van het Plangebied.

Alleen de zienswijzen van grondeigenaren (en beperkt gerechtigden) in het Plangebied zijn ontvankelijk. Er zijn ook zienswijzen van omwonenden en de coalitie Baarlerhoek ingediend over de realisatie van een hoog- en middenspanningsstation. Deze zijn niet-ontvankelijk. Het onderhavige besluit ziet daar namelijk niet op. Het onderhavige besluit gaat uitsluitend over de vestiging van het voorkeursrecht, vooruitlopend op een mogelijke realisatie van een hoog-

en middenspanningsstation. Daarvoor moet nog een planologische procedure (wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning) worden doorlopen. Het indienen van zienswijzen (en eventueel bezwaar, beroep of hoger beroep) tegen de realisatie van een hoog- en middenspanningsstation vindt plaats tijdens de daarvoor bestemde planologische procedures. Ook zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen.

Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individuele belang, dient het vestigen van het voorkeursrecht wel zwaarder te wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. Terzake wordt verwezen naar de bijgevoegde Reactienota zienswijzen 'ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid - (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 gemoed 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.

Het voorkeursrecht geeft TenneT de tijd om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een hoogspannings- en middenspanningsstation in het Plangebied in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeente, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden. Het is vooruitlopend op een planologische procedure gevestigd waarmee het hoogspannings- en middenspanningsstation planologisch mogelijk gemaakt kan worden. In het kader van de planologische procedure (wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning) zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. Ook staan in deze procedures de wettelijke mogelijkheden van zienswijzen, bezwaar en (hoger) beroep open. Het vaststellen van de planologische procedure is een bevoegdheid van de raad.

Bijlagen:

1. Lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
2. Grondtekening van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd
3. Publicatietekst Gemeentebled
4. 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. Reactienota zienswijzen 'ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid'

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



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid te Deventer
Voorstelnummer : 2024-677
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-08-2024, nummer 2024-677

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 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 gebruik is gemaakt, 7 zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren, 11 zienswijzen ontvankelijk te verklaren en 1 zienswijze gegrond te verklaren en de overige zienswijzen niet gegrond te verklaren zodat er wel aanleiding is om het ontwerp Raadsbesluit met bijbehorende stukken aan te passen hetgeen niet tot aanpassing leidt van het voorgenomen besluit.
3. De reactienota zienswijzen 'ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-Zuid' vast te stellen.
4. 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 21 augustus 2024).
5. Dat aan de hiervoor bij 4. 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.
6. Dit Raadsbesluit bekend te maken door uitreiking en/of toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal op de website van de gemeente (te raadplegen via: www.deventer.nl/voorkeursrecht en daarvan kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken, daarna beroep in te stellen en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
7. 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.
8. Dit Raadsbesluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
9. Het College te machtigen alle in het kader van het voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de Raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen.

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

A. Kerver

R.C. König

Lijst van onroerende zaken, gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Deze lijst behoort bij en maakt onderdeel uit van het besluit van de raad van de gemeente Deventer d.d. 25 september 2024 tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze lijst.

De onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij het besluit van de raad van de gemeente Deventer behorende grondtekening van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

De gegevens op deze lijst zijn ontleend aan de openbare registers van het Kadaster d.d. 21 augustus 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.

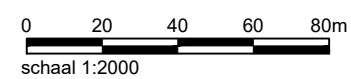
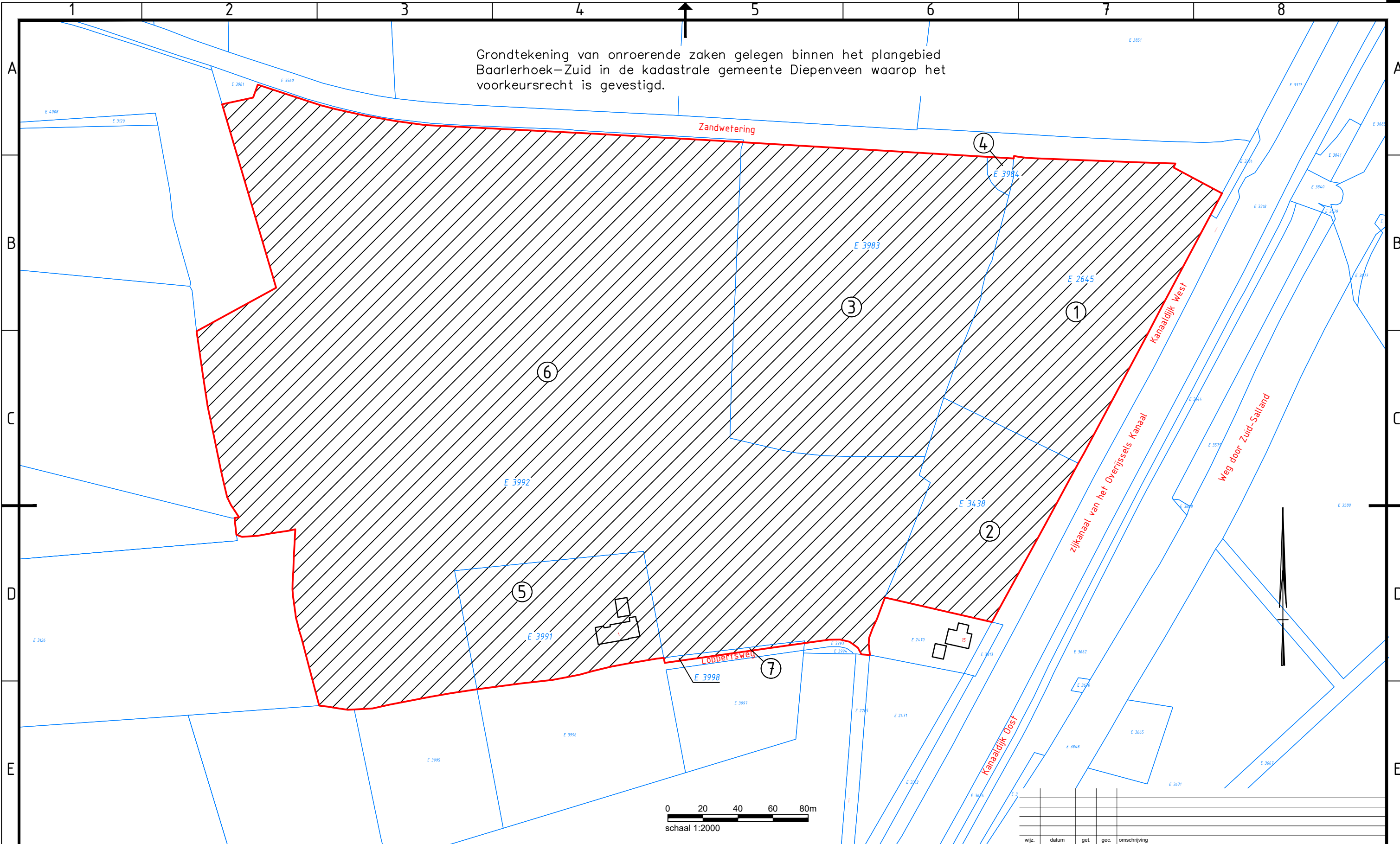
Deventer, 25 september 2024

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

A. Kerver

R.C. König

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 de raad van de gemeente Deventer d.d. 25 september 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet (de OW) op de onroerende zaken aangeduid op deze grondtekening. Aan de onroerende zaken wordt de functie 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. 21 augustus 2024.*

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

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



gemeente Deventer

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

Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving (IBL)

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

De raad van de gemeente Deventer (hierna: **de raad**) heeft op 25 september 2024 op grond van het bepaalde in artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW besloten om op de onroerende zaken gelegen binnen het plangebied Baarlerhoek-Zuid een voorkeursrecht te vestigen.

Bekendmaking

Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt door toezending daarvan (bij brief van 27 september 2024) aan de belanghebbenden (dit zijn de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd).

Het raadsbesluit treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, te weten op 27 september 2024 en geldt voor 3 jaar. Indien de raad binnen deze termijn een omgevingsprogramma of omgevingsvisie vaststelt, wordt de aanwijzing van rechtswege verlengd met 3 jaar. Wordt een omgevingsplan vastgesteld dan wordt de aanwijzing met 5 jaar verlengd. Daarna is voor een tweede verlenging met 5 jaar opnieuw een raadsbesluit vereist.

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

Ligging, huidig gebruik en toedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen 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.

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

Ter inzage legging

Het raadsbesluit d.d. 25 september 2024 ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) **met ingang van 28 september 2024** gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadhuis van Deventer (Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer) bij de balie Vergunningen. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 8.00-18.00 uur.

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

Gevolgen

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

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Tegen het raadsbesluit staat bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken ingaande op 28 september 2024 (de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekend gemaakt) kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen het raadsbesluit. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Deventer, ter attentie van mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen en mevrouw mr. M.E. Rondhuis, 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 raadsbesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle) te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

-
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

** (naam)

** (t.a.v.)

** (straat)

** (postcode en plaats)

Zie perceels/verzendlijst

DEV-PRO/ 2024
kenmerk

uw referentie

27 september 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. Met de kennisgevingsbrief van 3 juli 2024 heeft het College hiervan mededeling gedaan. Dit (voorlopige) voorkeursrecht vindt haar grondslag in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet (**de OW**) en heeft een werkingsduur van 3 maanden.

Vestiging voorkeursrecht Raad

Op 2 juli 2024 heeft het College tevens besloten een ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen gericht op een vestiging van het voorkeursrecht door de raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**). Met de kennisgevingsbrief van 3 juli 2024 is u het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit toegezonden en bent u gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld uw zienswijze omtrent het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit kenbaar te maken. Van die gelegenheid heeft u **wel/geen** gebruik gemaakt.

De Raad heeft in de raadsvergadering van 25 september 2024 overeenkomstig het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit besloten. Op de bovengenoemde onroerende **[zaak/zaken]** gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid, en op andere onroerende zaken, is daarmee (opnieuw) een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht heeft een werkingsduur van 3 jaar en vindt haar grondslag in artikel 9.1, eerste lid onder c van de OW.

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

Ligging, huidig gebruik en 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 Raadsbesluit met bijbehorende stukken dat ter inzage ligt.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 27 september 2024 is de vestiging van het voorkeursrecht bekend gemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden.

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht ter inschrijving worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht is ingeschreven op 27 september 2024.

Gevolgen

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

Beweegredenen

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

Voor het maken van een 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. De Raad 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

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

Het Raadsbesluit ligt samen met de daarbij behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken (met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden) met ingang van 28 september 2024 gedurende zes weken tijdens kantooruren voor een ieder kosteloos ter inzage in het stadhuis van Deventer (Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer) bij de balie Vergunningen. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 8.00-18.00 uur.

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

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Op het besluit van de Raad tot vestiging van het voorkeursrecht is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht (**de Awb**) biedt van toepassing. Dit houdt in dat u vanaf 28 september 2024 gedurende zes weken een bezwaarschrift kunt indienen tegen de vestiging van het voorkeursrecht door de Raad.

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

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

Indien u bezwaar heeft 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.

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

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

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

Verwerving

DEV-PRO/ 2024
kenmerk

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

Vragen

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

De secretaris,
J.P. Wassens

de burgemeester,
R.C. König

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Raadsbesluit d.d. 25 september 2024 met 7 bijlagen

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht (behorende bij de kennisgevingsbrief d.d. 27 september 2024)

Voorkeursrecht

In de brief d.d. 27 september 2024 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivering van de raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**) om een voorkeursrecht te vestigen op meerdere onroerende zaken gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid in de kadastrale gemeente Diepenveen. U bent eigenaar van of heeft een beperkt zakelijk recht op deze onroerende zaak/zaken. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Deventer belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de Omgevingswet (de **OW**) en Omgevingsbesluit vastgelegd. De vestiging door de Raad betreft een vestiging voor de duur van maximaal 3 jaar (een vervroegde vestiging).

Eerder is op 2 juli 2024 een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd door het college van burgemeester en wethouders (hierna: **het College**). Met de inwerkingtreding van het Raadsbesluit vervalt het Collegebesluit.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het Raadsbesluit tussen u en de gemeente Deventer (blijven) gelden. Deze bijlage strekt er tevens toe om u te informeren over de handelswijze bij voorgenomen verkoop. Vanaf 27 september 2024 (de dag van inschrijving in de openbare registers van het kadaster) is het voorkeursrecht op uw onroerende zaak/zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid van toepassing.

Betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

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

Uitzonderingen

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

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

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

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

Aanbiedingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

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

1) Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 27 september 2024 zijn genoemd.

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

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

2) Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moet het College binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het College deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Het voorkeursrecht blijft

dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigde gelden.¹ Deelt het College u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3) De onderhandelingen

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

4) Prijsadvies

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

Voor de prijsbepaling procedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/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.

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

5) Uitspraak rechter

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

6) Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente maar het College uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het College de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak/zaken tegen een door de

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

rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak/zaken of het recht daarop aan anderen over te dragen.

De termijnen zijn bindend

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

Alle correspondentie aangetekend of met bericht van ontvangst versturen

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

Planning voorkeursrecht

*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	
Woensdag 26 juni 2024	Aanleveren publicatie voor Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 3 juli 2024	Verschijningsdatum publicatie moet zijn: Woensdag 3 juli 2024
Woensdag 26 juni 2024 12.00 uur	Aanleveren stukken college	
Maandag 1 juli 2024	Kadastrale recherche	
Dinsdag 2 juli 2024	Collegevoorstel/besluit	Besluit voorlopige aanwijzing gronden voor de duur van 3 maanden (artikel 9.1, lid 2 OW) én concept voorstel aan de gemeenteraad om tot aanwijzing/verlenging van het voorkeursrecht te besluiten (artikel 9.1 lid 1 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	Bekendmaking: <ul style="list-style-type: none"> - Publicatie in Gemeentebblad op 3 juli 2024 - Automatisch via gemeentelijke site - www.deventer.nl/voorkeursrecht - Verzenden kennisgevingen (aangetekend) aan belanghebbenden - Persoonlijk informeren belanghebbenden (laat in de middag.) 	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
Woensdag 3 juli 2024 8.00 - 9.00 uur (zo vroeg mogelijk)	<p>Inschrijving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers (16.82a, lid 2 OW) <p>Publicatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Gemeenteblad op 3 juli 2024, 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. - Via gemeentelijke site - www.deventer.nl/voorkeursrecht <p>Persbericht/interview</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>
Woensdag 3 juli 17.00 uur	<p>Ter inzage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis - Digitaal ter inzage 	
Donderdag 4 juli 2024 t/m woensdag 14 augustus 2024	<p>Ter inzage legging voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken (perceelslijst met namen van de eigenaren en de grondtekening) en vermelden link naar elektronische terinzagelegging.</p>	
Donderdag 4 juli 2024 t/m woensdag 14 augustus 2024	<p>Bezwaretermijn 6 weken</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&W tegen het collegevoorstel en een voorlopige voorziening in te stellen.</p>
Donderdag 4 juli 2024 t/m woensdag 14 augustus 2024	<p>Zienschwartztermijn 6 weken</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 3 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	
Woensdag 21 augustus 2024	Kadastrale recherche	
Woensdag 21 augustus 2024 12.00 uur	Aanleveren stukken college	
Dinsdag 27 augustus 2024	Collegevoorstel/besluit	Besluit over zienswijzen en definitief raadsvoorstel
Donderdag 29 augustus 2024	Agendacommissie	Stukken doorgeleiden naar behandeling raad in september 2024.
Woensdag 11 september 2024	Raadstafel beeldvorming	Toelichting geven mondeling bij de raad?
Woensdag 18 september 2024	Raadstafel oordeelsvorming	
Donderdag 19 september 2024	Aanleveren publicatie voor Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) voor publicatie op 27 september 2024	Verschijningsdatum publicatie moet zijn: Vrijdag 27 september 2024
Donderdag 19 september 2024	Contact met notaris over inschrijving	Donderdag 20 juni 2024
Woensdag 25 september 2024	Raadsbesluit	Werkingsduur van drie jaar.
<i>Donderdag 26 september 2024</i>	Reserveren tekentijd griffier en voorzitter.	Reserveren tekentijd secretaris en burgemeester.
<i>Donderdag 26 september 2024</i>	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
Vrijdag 27 september 2024	Bekendmaking: <ul style="list-style-type: none"> - Publicatie in Gemeenteblad op 27 september 2024 - Automatisch via gemeentelijke site www.deventer.nl/voorkeursrecht - Verzenden kennisgevingen (aangetekend) aan belanghebbenden - Persoonlijk informeren belanghebbenden. 	<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>
Vrijdag 27 september 2024	Inschrijving: <ul style="list-style-type: none"> - in openbare registers. Inwerking treden voorkeursrecht op tijdstip inschrijving in openbare registers (16.82a, lid 2 OW) Publicatie: <ul style="list-style-type: none"> - in Gemeenteblad op 27 september 2024, 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. - Automatisch via gemeentelijke site www.deventer.nl/voorkeursrecht 	<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>
Vrijdag 27 september 2024	Ter inzage: <ul style="list-style-type: none"> - Stukken gereed leggen bij de balie gemeentehuis - Digitaal ter inzage 	
Zaterdag 28 september 2024 t/m vrijdag 8 november 2024	Ter inzage legging voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken (perceelslijst met namen van de eigenaren en de grondtekening) en vermelden link naar elektronische terinzagelegging.	
Zaterdag 28 september 2024 t/m vrijdag 8 november 2024	Bezwarentermijn 6 weken	<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&W tegen het collegevoorstel en een voorlopige voorziening in te stellen.</p>

Datum	Actie/besluit	Opmerkingen
<p><i>Voorkeursrecht dient uiterlijk op 27 september 2027 verlengd te worden.</i></p>		<p>Binnen drie jaar na het inwerkingtreden op 27 september 2024 moet het voorkeursrecht verlengd worden op basis van een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of een omgevingsplan</p>

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
TELEFOON DIRECT 06 29 35 90 79
E-MAIL

@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.

Digitally signed by

24.06.21 09:30:59
+02'00'

COO

Enexis B.V.

Directeur Asset Management

Reactienota zienswijzen

ontwerp Raadsvoorstel
en Raadsbesluit tot
vestiging voorkeursrecht
Plangebied Baarlerhoek-Zuid

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Procedure	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
2.1 Indiener 1: zienswijzen 1 tot en met 7	4
2.2 Indiener 2: zienswijze 8	8
2.3 Indiener 3: zienswijzen 9 tot en met 14	8
2.4 Indiener 4: zienswijzen 15 tot en met 18	9

1. Inleiding

1.1 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 2 juli 2024 op onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet.

Ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, heeft het college aan de raad voorgesteld om binnen drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet en besloten het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

De zienswijzen richten zich derhalve tegen de (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht betekent dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid bij een voorgenomen verkoop deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Het voorkeursrecht wordt gevestigd vooruitlopend op een mogelijke planologische procedure (wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning) waarmee de toegedachte functie mogelijk wordt gemaakt. De toegedachte functie is "Bedrijf-nutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen". Het indienen van zienswijzen (en eventueel bezwaar, beroep of hoger beroep) tegen deze toegedachte functie vindt plaats tijdens de daarvoor bestemde planologische procedures. Ook zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. De nu voorliggende reactienota zienswijzen betreft uitsluitend het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht.

Tegen het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit zijn 18 zienswijzen ingediend door 4 verschillende personen/ groepen/ samenwerkingsverbanden.

Naar aanleiding van de zienswijzen is één wijziging in het Raadsvoorstel aangebracht. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen in het Raadsvoorstel en Raadsbesluit aangebracht. Alle wijzigingen worden hieronder weergegeven.

Raadsvoorstel

- Bij de inleiding is toegevoegd dat op één van de onroerende zaken in het Plangebied een woonboerderij staat waar de grondeigenaar met zijn familie woont.
- Bij de inleiding is de eerste zin toegevoegd (voorbeelden van de effecten van netcongestie toegevoegd).
- Bij betrokken partijen en participatie zijn de ingediende zienswijzen en het ingediende bezwaar toegelicht.
- Bij betrokkenheid raad is de procedure verduidelijkt.

Raadsbesluit

- Beslispunt 3 is toegevoegd om tot vaststelling van de reactienota zienswijzen over te gaan.

1.2 Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het bovengenoemd ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De naam en adresgegevens van een natuurlijk persoon mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Die toestemming is niet gegeven, de zienswijzen zijn daarom anoniem verwerkt.

2.1 Indiener 1: zienswijzen 1 tot en met 7

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat zijn gezin en zijn (schoon)ouders zwaar persoonlijk geraakt worden door het voornemen van de gemeente. In de stukken wordt gesproken over overwegend agrarisch gebruik van de gronden, maar er is onvoldoende gemotiveerd hoe zijn woonbelang is meegenomen in de afweging. De bestemming is in nauwe afstemming met de gemeente in 2018 gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er zijn twee huisnummers (woningen) op het pand gevestigd. Sinds drie maanden wonen ook zijn (schoon)ouders in het pand.
2. Indiener geeft aan dat hij sinds de aankoop in 2018, veel tijd, energie, liefde en geld heeft gestoken in de verbouwing van de woning. Hij heeft hoge leningen afgesloten op basis van de (inmiddels gerealiseerde) waardevermeerdering. Indiener geeft aan trots te zijn op het resultaat.
3. Indiener geeft aan dat hij met zijn gezin en (schoon)ouders in het gebied woont. De plek en de buurt is hun thuis. Het voorkeursrecht heeft fysieke en mentale consequenties, omdat het toekomstperspectief is verdwenen.
4. Indiener geeft aan dat zijn familie de enige bewoner van het Plangebied is, in tegenstelling tot de andere eigenaren binnen het Plangebied. Indiener geeft aan dat de gemeente hem nu dwingt veel tijd, geld en energie te investeren in een traject, waarbij niemand anders (in deze mate) persoonlijk wordt geraakt.
5. Indiener geeft aan dat niet uit de gemeentelijke locatiestudie blijkt dat andere locaties zijn overwogen voor het hoog- en middenspanningsstation. Er is geen groot en integraal (MIRT vergelijkbaar) onderzoek gedaan. Ook de gebiedsontwikkeling in het kader van woningbouw en natuur zijn niet meegenomen. Indiener verzoekt de gemeente transparantie te bieden over het selectieproces en de afwegingen die zijn gemaakt.
6. Indiener geeft aan dat het vooralsnog ontbreekt aan een integraal onderzoek van TenneT en/of Enexis waaruit blijkt dat een extra hoog- en middenspanningsstation de juiste oplossing is. Indiener verzoekt de gezamenlijke overheden en partijen om een integrale afweging.
7. Indiener vraagt zich af of sprake is van behoorlijk bestuur, omdat een nieuw hoog- en middenspanningsstation niet is genoemd in de langjarige aanpak van het stroomprobleem door het college. Indiener geeft aan dat beleidswijzigingen zorgvuldig moeten worden afgewogen en niet onverwacht ten nadele van burgers mogen zijn.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ingediend bij het juiste bestuursorgaan, ontvangen binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen en voorzien van alle benodigde gegevens en indiener is belanghebbende bij het ontwerp Raadsbesluit. Deze zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Beantwoording

1. Wij voelen met indiener mee dat zij persoonlijk geraakt worden door het voornemen tot vestiging van het voorkeursrecht.

De ontwikkelingen rondom netcongestie zijn de afgelopen twee jaar erg snel gegaan. Er komen regelmatig nieuwe inzichten naar voren, zo ook de noodzaak voor een extra hoog- en middenspanningsstation. In de meest recente investeringsplannen van Enexis staat een nieuw hoogspanningsstation voor Deventer vermeld. De gemeente Deventer heeft in 2018 nog niet kunnen voorzien dat netcongestie tot een extra hoogspanning- en middenspanningsstation zou kunnen leiden. Gezien de huidige ontwikkelingen, het belang en

de urgentie van de uitbreiding van het elektriciteitsnet, zag de gemeente zich genoodzaakt om locaties binnen de gemeente te onderzoeken voor de mogelijke realisatie van een nieuw hoog- en middenspanningsstation. Daarbij heeft de gemeente een eerste verkenning gedaan op basis van verschillende aspecten, zoals potentiële omvang van het plangebied, onder of nabij bestaande hoogspanningsleidingen. Daarbij is als voorkeurslocatie het Plangebied naar voren gekomen waar de onroerende zaken (de woning) van indiener onderdeel van uitmaakt.

Met de vestiging van het voorkeursrecht wil de gemeente in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie (het hoog- en middenspanningsstation) wordt belemmerd. Bovendien wil de gemeente samen met TenneT en Enexis meer regie krijgen op het planvormingsproces. Het voorkeursrecht is gevestigd vooruitlopend op een definitieve locatiekeuze en een door TenneT uitgewerkt plan. Het is inherent aan de vestiging van een voorkeursrecht dat het onzeker is of en hoe de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht geeft TenneT en Enexis nu de tijd om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een hoogspannings- en middenspanningsstation in het Plangebied, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden.

Indiener geeft aan dat in de stukken onvoldoende is gemotiveerd hoe zijn woonbelang is meegenomen in de afweging om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan. Naar aanleiding hiervan hebben wij het Raadsvoorstel aangepast. In het Raadsvoorstel komt nu duidelijker naar voren dat in het Plangebied ook een woonboerderij aanwezig is welke eigendom is van indiener en waar hij met zijn familie woont. Voor de belangenafweging verwijzen wij verder naar het ontwerp Raadsvoorstel, alinea "Argumenten ten behoeve van de raad". Hierin komt naar voren dat volgens vaste rechtspraak het voorkeursrecht een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is. Het heeft namelijk niet tot gevolg dat indiener als eigenaar van de woning niet langer zijn eigendomsrecht kan uitoefenen, maar alleen dat als hij wil overgaan tot vervreemding van zijn onroerende zaken (zijn woning) eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen deze te kopen. Deze beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is afgezet tegen het algemene belang dat hier is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht.

2. Wij kunnen ons goed voorstellen dat indiener veel tijd, energie, liefde en geld heeft gestoken in de verbouwing. Gelet op de huidige ontwikkelingen rondom netcongestie, ziet de gemeente zich genoodzaakt om ingrijpende maatschappelijke keuzes te maken. Een van deze keuzes is het vestigen van een voorkeursrecht. Daarbij merken wij op dat het voorkeursrecht is gevestigd vooruitlopend op een definitieve locatiekeuze en een uitgewerkt plan door TenneT. Daarnaast geldt dat de vestiging van het voorkeursrecht geen verplichting voor de indiener met zich meebrengt om zijn onroerende zaken (zijn woning) te verkopen.

Het voorkeursrecht is immers een passief grondverwervingsinstrument. Het verplicht eigenaren zoals indiener niet om tot verkoop aan de gemeente over te gaan. Alleen wanneer de indiener (als eigenaar) voornemens is zijn woning te verkopen, moet hij dit eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Indien de plannen doorgaan, en alleen als de indiener zijn onroerende zaken (zijn woning) aan de gemeente te koop aanbiedt, treedt de gemeente in onderhandeling en krijgt de indiener een reële marktprijs. De Omgevingswet bevat hiervoor regels waardoor het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop voor de eigenaar met voldoende zekerheden is omgeven.

3. Wij betreuren het om te lezen dat het besluit fysieke en mentale gevolgen voor indiener heeft. Het is helaas inherent aan de vestiging van een voorkeursrecht dat het onzeker is of en hoe de toegedachte functie (het hoog- en middenspanningsstation) feitelijk gerealiseerd zal kunnen worden. Het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht geeft TenneT en Enexis nu de tijd om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een hoogspannings- en middenspanningsstation in het Plangebied, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden.

Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt, zal de gemeente in het vervolgproces bij de uitwerking van de plannen en in het kader van de ruimtelijke procedure

(wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning) in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat alle perspectieven en belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming

Verder willen wij meegeven dat het voorkeursrecht de indiener niet verplicht om tot verkoop aan de gemeente over te gaan. Alleen wanneer de indiener (als eigenaar) zelf voornemens is zijn woning te verkopen, moet hij dit eerst aan de gemeente te koop aanbieden.

4. Wij snappen dat het vestigen van het voorkeursrecht impactvol voor indiener is en dat het hem tijd en energie kost. Zoals ook hiervoor gezegd, verplicht het voorkeursrecht de eigenaren zoals indiener niet om tot verkoop aan de gemeente over te gaan. Tegelijkertijd realiseren wij ons ook dat het voorkeursrecht mogelijk een inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Dit heeft meegewogen in de belangenafweging om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan en is de reden dat de wetgever de grondeigenaren zoals indiener een ruimte mate van rechtsbescherming biedt. Deze rechtsbescherming is namelijk bedoeld ter bescherming van de fundamentele rechten van de individuele grondeigenaar. Een grondeigenaar is vrij om te bepalen of hij zijn onroerende zaken wil verkopen of niet. En als de grondeigenaar besluit zijn onroerende zaken (bijvoorbeeld zijn woning) te verkopen aan de gemeente, dan biedt de Omgevingswet de mogelijkheid, zo nodig via de rechter, om tot een reële prijs te komen voor de onroerende zaken. De gemeente kan door de rechter verplicht worden de gronden af te nemen tegen een door de rechter bepaalde waarde.
5. De systematiek van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat het voorkeursrecht gevestigd kan worden op basis van een aan het Plangebied toegedachte functie. Voor de vestiging van het voorkeursrecht volstaat het indien deze toegedachte functie afwijkt van het huidige gebruik van het Plangebied (en indien de toegedachte functie een niet-agrarische functie is). Inherent aan het voorkeursrecht is dat het op dit moment onzeker is of en hoe de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Aan de vestiging van het voorkeursrecht hoeft geen groot en integraal onderzoek aan vooraf te gaan. De gemeente heeft wel een eerste verkenning gedaan naar een voorkeurslocatie voor een mogelijke realisatie van een hoog- en middenspanningsstation. De verkenning bevat de kaders en afwegingen op basis waarvan zij zowel tot Baarlerhoek-Zuid is gekomen als tot de omvang van het Plangebied. De vestiging van het voorkeursrecht biedt de mogelijkheid om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een hoogspannings- en middenspanningsstation in het Plangebied, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden die het door TenneT en Enexis uit te voeren onderzoek onmogelijk maakt.

Indiener vraagt transparantie te bieden over het selectieproces van de locatie en de afwegingen die zijn gemaakt. De samenvatting van de door de gemeente verrichte verkenning is openbaar. De integrale verkenning kan niet openbaar worden gemaakt. De gemeente beroept zich hierbij op artikel 5.2 van de Wet open overheid (Woo) dat ziet op een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad. De integrale verkenning betreft een document bestemd voor intern beraad binnen de gemeente. De in dit document aanwezige objectieve feiten en omstandigheden zijn zodanig met de persoonlijke beleidsopvattingen van de betrokkenen verbonden, dat zij daarvan deel uit maken en daarvan niet los kunnen worden gezien. Dit betekent dat het rapport in zijn geheel als een document bestemd voor intern beraad als bedoeld in artikel 5.2 lid 1 Woo wordt aangemerkt en niet aan indiener wordt toegestuurd. Wel heeft de gemeente, conform artikel 5.2 lid 2 Woo, de genoemde samenvatting openbaar gemaakt en daarmee aan haar informatieplicht volgens de Woo voldaan.

Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt, zullen in het kader van de ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het station) onderzoeken verricht worden waarbij de gemeente een integrale afweging zal maken tussen de verschillende aspecten die indiener benoemt. Bovendien zal de gemeente in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en

belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming.

6. Zoals ook bij de beantwoording van de vorige zienswijze (5) toegelicht, kan een voorkeursrecht gevestigd worden op basis van een aan het Plangebied toegedachte functie. Inherent hieraan is dat dat het onzeker is of en hoe de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het voorkeursrecht biedt TenneT en Enexis en de gemeente de mogelijkheid om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een hoogspannings- en middenspanningsstation in het Plangebied. Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt, zullen in het kader van de ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het station) onderzoeken verricht worden waarbij de gemeente een integrale afweging zal maken tussen de verschillende aspecten die indiener benoemt. Bovendien zal de gemeente in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming.
7. De maatschappelijke opgave netcongestie staat al sinds lange tijd op de bestuurlijke agenda en de ontwikkelingen binnen dit dossier gaan snel. Indiener verwijst naar een raadsmededeling van juli 2023. Pas in de periode daarna is door Enexis in de investeringsplannen een nieuw hoog- en middenspanningsstation voor Deventer vermeld. Er komen regelmatig nieuwe inzichten naar voren, zo ook de noodzaak voor een extra hoog- en middenspanningsstation. De systematiek van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat het voorkeursrecht gevestigd kan worden vooruitlopend op een omgevingsplan, omgevingsprogramma of omgevingsvisie. Ook is het mogelijk een voorkeursrecht te vestigen zonder voorafgaande aankondiging. Dit is om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld omdat er anders transacties tussen eigenaren in het Plangebied en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en speculanten kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist probeert te voorkomen. Het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht geeft TenneT en Enexis nu de tijd om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een hoogspannings- en middenspanningsstation in het Plangebied, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden die het haalbaarheidsonderzoek van TenneT frustreren. Binnen de termijnen die gelden voor de geldingsduur van het voorkeursrecht, dient de gemeente over te gaan tot vaststelling van een omgevingsplan, omgevingsprogramma of omgevingsvisie. De gemeente zal in het vervolgproces bij de uitwerking hiervan in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en zorgvuldig meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerp Raadsvoorstel als volgt (de dikgedrukte en onderstreepte tekst is aangepast/toegevoegd):

Inleiding

(...)

Plangebied Baarlerhoek-Zuid

(...)

Deze onroerende zaken zijn nu overwegend agrarisch in gebruik. **Op één van de onroerende zaken staat een woonboerderij waar de grondeigenaar met zijn familie woont. De onroerende zaken** worden 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.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp Raadsbesluit.

2.2 Indiener 2: zienswijze 8

Samenvatting

8. Indiener geeft aan dat zij zich bewust is van de nut en noodzaak tot het realiseren van een hoog- en middenspanningsstation. In Baarlerhoek kunnen meerdere grote opgaves voor Deventer integraal worden opgepakt in samenwerking met gemeente, stakeholders, experts en de inwoners van Schalkhaar. Indiener nodigt de gemeente, TenneT en Enexis uit om samen de energieopgave voor Deventer in Baarlerhoek op te pakken.

Ontvankelijkheid

Indiener is niet aan te merken als belanghebbende bij het ontwerp Raadsbesluit.

Ingevolge artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder belanghebbende bestaan "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken". Bij de vestiging van een voorkeursrecht betekent dit dat de eigenaren van, de zakelijk gerechtigden tot en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, als belanghebbenden worden aangemerkt. Het voorkeursrecht ziet namelijk op een eerste recht van koop van de gemeente als de eigenaar of beperkt gerechtigde op de onroerende zaak deze wil verkopen. Hun belang wordt rechtstreeks door het besluit geraakt omdat zij hun eigendom als eerste aan de gemeente moeten aanbieden.

Indiener is als entiteit geen eigenaar of beperkt gerechtigde tot gronden gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid. Dit betekent dat indiener niet als belanghebbende is aan te merken en derhalve niet-ontvankelijk is in zijn zienswijzen.

Wel willen wij in reactie op de zienswijzen nog meegeven dat de zienswijze te beschouwen is als een verzoek aan de gemeente om in overleg te treden met indiener. De gemeente zal in het vervolgproces bij de uitwerking hiervan in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en zorgvuldig meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming.

De door Indiener recent aan de gemeente gepresenteerde plannen voor een mogelijke invulling van het Plangebied zijn naar onze mening onvoldoende om deze zienswijze aan te kunnen merken als een beroep op zelfrealisatie, nog afgezien van het feit dat Indiener geen eigenaar of beperkt gerechtigde is ten aanzien van de onroerende zaken die binnen het Plangebied zijn gelegen en waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Conclusie

Indiener is niet-ontvankelijk in zijn zienswijze.

2.3 Indiener 3: zienswijzen 9 tot en met 14

Samenvatting

9. Indiener geeft aan dat de aanwezigheid van een hoog- en middenspanningsstation in de buurt van woongebieden kan leiden tot waardevermindering van omliggende onroerend goed.
10. Indiener geeft aan dat hoog- en middenspanningsstations aanzienlijke visuele en geluidsoverlast kunnen veroorzaken.
11. Indiener geeft aan dat de aanleg van bedrijfsnutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation aanzienlijke milieuschade kan veroorzaken.
12. Indiener geeft aan bezorgd te zijn over de potentiële gezondheidsrisico's die gepaard gaan met de elektromagnetische straling van hoog- en middenspanningsstations.
13. Indiener geeft aan zijn zich niet betrokken voelen in de besluitvorming voor de vestiging van het voorkeursrecht.
14. Indiener geeft aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar locaties die minder belastend zijn voor de omgeving en de gemeenschap.

Ontvankelijkheid

Indiener is niet aan te merken als belanghebbende bij het ontwerp Raadsbesluit. Ingevolge artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder belanghebbende bestaan “degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken”. Bij de vestiging van een voorkeursrecht betekent dit dat de eigenaren van, de zakelijk gerechtigden tot en alle rechthebbenden die in hun mogelijkheden worden beperkt door het voorkeursrecht op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, als belanghebbenden worden aangemerkt. Het voorkeursrecht ziet namelijk op een eerste recht van koop van de gemeente als de eigenaar of beperkt gerechtigde wil verkopen. Hun belang wordt rechtstreeks door het besluit geraakt omdat zij hun eigendom als eerste aan de gemeente moeten aanbieden.

Indiener is afzonderlijk en ook gezamenlijk geen eigenaar(s) of beperkt gerechtigde(n) van onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid. Dit betekent dat indiener niet als belanghebbende is aan te merken en derhalve niet-ontvankelijk is in zijn zienswijzen.

Wel willen wij in reactie op de zienswijzen meegeven dat het besluit waartegen indiener zienswijzen indient, alleen de vestiging van het voorkeursrecht betreft. Dit voorkeursrecht betekent dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid bij een voorgenomen verkoop deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Echter, zienswijzen die zien op het planologisch aspect, zoals hier door indiener aangevoerd, komen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen aan de orde. Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt, moet er namelijk een ruimtelijke procedure worden doorlopen (een wijziging omgevingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning). Het indienen van dergelijke zienswijzen (en eventueel bezwaar, beroep of hoger beroep tegen een planologische maatregel of een aangevraagde vergunning) en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens de daarvoor bestemde planologische of vergunningsverleningprocedures. Indiener kan van deze mogelijkheden gebruik maken wanneer deze procedures worden gestart. De gemeente zal in het vervolgproces bij de uitwerking van de plannen in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden en omwonenden (zoals indiener) betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming. Voor behandeling van de ingediende zienswijzen is echter betreft de vestiging van het voorkeursrecht geen plaats.

Conclusie

Indiener is niet-ontvankelijk in zijn zienswijzen.

2.4 Indiener 4: zienswijzen 15 tot en met 18

Samenvatting

15. Indiener ziet in het Plangebied mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling waarin meerdere opgaven van de stad worden opgepakt en opgeschaald. Het Plangebied kan als onderdeel van een groter geheel een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Deventer en daarnaast nog steeds knelpunten oplossen op het gebied van water, mobiliteit en energie. Het vestigen van het voorkeursrecht in de huidige vorm ondermijnt volgens indiener de samenwerking op deze plek, doet geen recht aan het ontwikkelde panorama en past niet binnen de Deventer bestaande samenwerkingstraditie.
16. Indiener geeft aan dat zij het Plangebied te groot vindt voor een hoog- en middenspanningsstation en geeft aan dat zij graag samen met TenneT en de gemeente in gesprek wil over de werkelijke omvang van het Plangebied, zodat ook recht wordt gedaan aan ruimte voor andere functies in het gebied Baarlerhoek.
17. Indiener geeft aan dat er een extra kans bestaat op vertraging in de woningbouwopgave in Deventer en stelt als alternatief voor dat TenneT aanschuift bij de coalitie Baarlerhoek om de noodzakelijke energievoorzieningen in het brede perspectief mee te laten ontwikkelen.
18. Indiener geeft aan dat de kans op betaalbaar wonen afneemt, omdat de grondpositie waarop het voorkeursrecht van toepassing zou zijn, binnen Deventer de enige serieuze grondpositie in handen van een woningcorporatie is.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ingediend bij het bevoegde bestuursorgaan, ontvangen binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen en voorzien van alle benodigde gegevens en indiener is belanghebbende bij het ontwerp Raadsbesluit. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Beantwoording

15. Wij betreuren het dat indiener van mening is dat de vestiging van het voorkeursrecht niet past binnen de Deventer bestaande samenwerkingstraditie. Het leidt geen twijfel dat wij veel waarde hechten aan de samenwerking tussen de gemeente Deventer en woningbouwcoöperatie. Ook is er geen twijfel dat de woningbouwopgave belangrijk voor de ontwikkeling van de gemeente Deventer.

Het college is evenwel bevoegd om op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen zonder voorafgaande aankondiging om te voorkomen dat de verwezenlijking van de togedachte functie wordt belemmerd, bijvoorbeeld omdat er anders transacties tussen eigenaren in het Plangebied en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en speculanten kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist tracht te voorkomen.

Het besluit waartegen indiener nu zienswijzen indient, gaat slechts over de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is gevestigd vooruitlopend op een definitieve locatiekeuze en een door TenneT uitgewerkt plan. De planvorming zal dan meer concreet worden en vorm krijgen. Met de vestiging van het voorkeursrecht wil de gemeente samen met TenneT en Enexis meer regie krijgen op dit planvormingsproces. Wanneer de gemeente meer regie heeft, kan zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke vraagstukken beter realiseren. Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt en haar plannen heeft uitgewerkt, moet er een ruimtelijke procedure worden doorlopen (een wijziging omgevingsplan of aanvraag omgevingsvergunning). De gemeente zal in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover met hen participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming en besluitvorming.

16. Zoals ook onder 1 is toegelicht, gaat het besluit waartegen indiener nu zienswijzen indient slechts over de vestiging van het voorkeursrecht, vooruitlopend op een definitieve locatiekeuze of uitgewerkt plan door TenneT. Het is inherent aan de vestiging van een voorkeursrecht dat het onzeker is of en hoe de togedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van de plannen zal worden bepaald waar in het Plangebied het hoog- en middenspanningsstation exact gesitueerd kan worden, waarbij rekening moet worden gehouden met allerlei (omgevings)factoren. Daarbij kan worden gedacht aan waterberging en veiligheidscirkels. Bovendien is de huidige oppervlakte van hoog- en middenspanningsstations niet representatief voor toekomstig te realiseren hoog- en middenspanningsstations. Het is namelijk waarschijnlijk dat de toekomstige stations een groter oppervlakte zullen beslaan zodat meerdere hoogspanningsgerelateerde voorzieningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Met voornoemde omstandigheden is bij het bepalen van de omvang van het Plangebied rekening gehouden. Hoeveel vierkante meter het hoogspanningsstation exact zal beslaan, is echter nu nog niet te zeggen. Dat zal ook bij de uitwerking van de plannen aan de orde komen.

Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt en haar plannen heeft uitgewerkt, zal de gemeente in de ruimtelijke procedure in het vervolgproces bij de uitwerking van de plannen in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming besluitvorming.

17. Uitbreiding van het elektriciteitsnet is cruciaal en urgent voor het realiseren van toekomstige maatschappelijke ambities, zoals de bouw van 11.000 nieuwe woningen in Deventer in de komende jaren. Zonder de uitbreiding van het elektriciteitsnet kunnen deze ambities niet gerealiseerd worden. Netbeheerders hebben geen bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Met de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente verstevigt zij haar

positie op de grondmarkt en krijgt zij grip op de gronden om op deze manier in de gelegenheid te zijn de opgave samen met TenneT en Enexis uit te voeren. Het doel van de gemeente is hiermee om het planvormingsproces te versnellen.

Zodra TenneT een definitieve locatiekeuze heeft gemaakt en haar plannen heeft uitgewerkt, zal de gemeente in de ruimtelijke procedure in het vervolgproces bij de uitwerking van de plannen in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden zoals indiener betrekken en hierover participeren, althans hierop toezien, zodat de verschillende perspectieven en belangen op tafel komen en meegewogen kunnen worden in de verdere planvorming besluitvorming.

18. Het besluit waartegen indiener nu zienswijzen indient, gaat (slechts) over de vestiging van het voorkeursrecht. Dit betekent dat de eigenaren bij een voorgenomen verkoop de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Zienswijzen die gaan over het planologisch aspect komen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen dan wel de procedure van vergunningverlening aan de orde. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen en de behandeling daarvan dient plaats te vinden tijdens deze procedures. Voor behandeling van deze zienswijzen is in het kader van de beantwoording van de zienswijzen over de vestiging van het voorkeursrecht dan ook geen plaats.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit.

Gemeente Deventer
t.a.v. mevrouw [REDACTED]
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER
AANGETEKEND

Markt 7
9401 GS ASSEN
0592 - 21 10 02
[REDACTED]

KvK : 74819380
BTW : NL001400850B95
Bank : NL68 ABNA 0465 6616 10

Assen, 7 augustus 2024

Onderwerp: Zienswijze [REDACTED]
Mijn referentie: D24319
Uw referentie: Ontwerp Raadsbesluit

Nummer	200625-2024
Afdeling	PRO
08 AUG. 2024	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Geachte mevrouw [REDACTED]

Hierbij ontvangt u namens [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] een zienswijze in verband met het ontwerp Raadsvoorstel over het bestendigen van het collegebesluit d.d. 3 juli 2024 (kenmerk DEV-PRO/167341-2024) en het vestigen van een voorkeursrecht op naam van de gemeente Deventer voor de duur van 3 jaar.

Ik verzoek uw raad om bijgevoegde zienswijze mee te nemen in de besluitvorming.

Uiteraard verzoek ik uw raad ook om niet te besluiten tot vestiging van het voorkeursrecht althans om de onroerende zaak van cliënten daarvan uit te sluiten. Het gaat dan om de onroerende zaak gelegen in het Plangebied Baarlerhoek-Zuid, kadastraal bekend als gemeente Diepenveen, sectie E: nummer 3991, met een grootte van 7.160 m2 (grondplannummer 5).

In aanvulling op de door cliënten geformuleerde zienswijze wijs ik uw raad erop dat voornoemde onroerende zaak géén agrarische gebruiksfunctie heeft. Het perceel heeft middels een wijzigingsplan [REDACTED] van 6 februari 2018 (nota nummer 2018-000039) een woonbestemming gekregen. Aan deze particuliere (woon)belangen is in de aan uw raad voorgelegde documenten geen althans onvoldoende aandacht besteed.

Hoogachtend,
Post Juridische Diensten

Gemeenteraad Deventer
T.a.v. mevrouw [REDACTED]
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Schalkhaar, 7 augustus 2024

BETREFT: Zienswijze inzake voorgenomen raadsbesluit vestiging voorkeursrecht met als beoogd doel vestiging van een hoog- en middenspanningsstation

Geachte Raadsleden,

Met grote verbazing en bezorgdheid hebben wij kennisgenomen van het voorgenomen raadsbesluit inzake vestiging van een voorkeursrecht op ons perceel aan de [REDACTED] met als doel van de gemeente om een hoog- en middenspanningsstation te vestigen nabij ons woonhuis. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar en brengen enkele fundamentele tegenargumenten en vragen naar voren.

1. **Persoonlijk geraakt, woonbestemming.** Ons gezin en ouders wordt zwaar persoonlijk geraakt door het voornemen van de gemeente. In de huidige stukken wordt gesproken over overwegend agrarisch gebruik van gronden, echter heeft de gemeente zeer recent (in 2018) de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het betreft hier dus wel degelijk een woning. Dit feit komt nergens aan de orde. In de stukken is onvoldoende gemotiveerd hoe dit woonbelang is meegenomen in de afweging. Op basis van de door de gemeente bekrachtigde woonbestemming hebben wij in de jaren daarna diverse verbouwingen gerealiseerd. Hiervoor heeft nauwe afstemming met de gemeente plaatsgevonden, de benodigde vergunningen zijn hiervoor aangevraagd en verleend. Er zijn 2 huisnummers (woningen) op het pand gevestigd, waarmee wij onze (schoon)ouders de mogelijkheid hebben geboden bij ons te komen wonen voor een prettige oude dag en zo voorbereid te zijn op een eventuele mantelzorgsituatie in de toekomst. Sinds 3 maanden wonen zij, na hun eengezinswoning te hebben verkocht, eveneens in dit pand.
2. **Lange en intensieve verbouwing.** Sinds de aankoop in 2018 hebben wij veel tijd en energie gestoken in de planning, afstemming en verbouwing van deze woning. Naast heel veel liefde zit al ons spaargeld en een erfenis in dit project. Bovendien hebben wij hoge leningen afgesloten op basis van de (inmiddels gerealiseerde) waardevermeerdering. Wij zijn oprecht trots op het resultaat. Van een grote vervallen boerderij is het met onze eigen handen (en die van de aannemer) veranderd in één van de mooiste plekken van de gemeente Deventer. Een wederopbouwboerderij, waar we nog een lange toekomst mee vooruit kunnen en waarbij de karakteristieke kenmerken bewaard zijn gebleven. Gelegen op een unieke plek aan de rand van het charmante dorp Schalkhaar en in een buurt, waar nog echt wordt omgezien naar elkaar.
3. **Ons thuis en geen grondpositie.** In de stukken rondom de vestiging van een voorkeursrecht spreekt de gemeente over grondposities van ontwikkelaars en het tegengaan van speculatie. Als enige particuliere eigenaren van een woonhuis in het gebied, waarop dit voorkeursrecht is gevestigd, hebben wij geen grondpositie, wij wónen in dit huis. Deze plek en deze buurt is ons thuis, van waaruit wij leven, onze kinderen een toekomst geven en bijvoorbeeld ook vrijwilligerswerk doen in Schalkhaar. Dit besluit van de gemeente Deventer heeft fysieke en mentale consequenties, ons toekomstperspectief, en dat van onze (schoon)ouders, is voorlopig verdwenen.
4. **Enige inwoners, geen professionele partij.** Wij zijn de enige bewoners van het gebied, waarop een voorkeursrecht is gevestigd. De andere eigenaren zijn professionele partijen met kennis van zaken van dit soort processen en grote zakelijke belangen. De gemeente dwingt ons nu veel tijd, geld en energie te investeren (o.a. adviseurs in te schakelen) in een traject, waarbij niemand anders (in deze mate) persoonlijk wordt geraakt.
5. **Onderzoek op hoofdlijnen en niet integraal:** De gemeente geeft in haar stukken aan zelf een locatiestudie te hebben uitgevoerd en dat in dit traject andere locaties zijn overwogen voor het hoog- en

middenspanningsstation. Naar ons oordeel blijkt dit niet uit de studie. Er zijn weliswaar andere locaties geopperd, maar hier is geen groot en integraal (MIRT vergelijkbaar) onderzoek gedaan. Ook de gebiedsontwikkeling i.h.k.v. woning bouw en natuur zijn niet meegenomen. Kan de gemeente transparantie bieden over het selectieproces van de locatie en de afwegingen die zijn gemaakt? Op basis waarvan is Baarlerhoek Zuid als enige geschikte locatie overgebleven? Op basis van welke argumenten is de vestiging van een voorkeursrecht op deze locatie te verantwoorden?

6. **Oplossen van netcongestie.** Zonder stroom staat alles stil. Netcongestie is een probleem. Zo opgeschreven lijkt het alsof daar niemand tegen kan zijn, alsof dit hoe dan ook met extra capaciteit moet worden opgelost. De specifieke problemen voor de regio Deventer en de mogelijke oplossingen daarvoor zijn zeer complex. Het ontbreekt voorsnog aan een integraal onderzoek van Tennet en/of Enexis, waaruit blijkt dat een extra hoog- en middenspanningsstation de juiste oplossing is. Een onderzoek, dat door experts moet worden uitgevoerd, bezien op basis van het totale stroomnet en afgewogen tegen andere maatschappelijke zaken. Het is goed denkbaar dat een andere oplossing op een andere locatie de (maatschappelijke) voorkeur heeft. De gezamenlijke overheden en partijen (en niet de gemeente Deventer alleen) moeten een integrale afweging in het kader van o.a. brede welvaart, woningbouw, natuur etc. maken.
7. **Behoorlijk bestuur.** In deze zienswijze willen we vooral de aandacht vragen voor onze persoonlijke situatie. Maar het is tevens de vraag of hier sprake is van behoorlijk bestuur en alle beginselen die hiervoor gelden. Zo is de Raad op 11-07-2023 geïnformeerd over de langjarige aanpak van het stroomprobleem door het college. Een nieuw hoog- en middenspanningsstation staat hierin niet genoemd. De overheid moet betrouwbaar zijn in haar handelen en de verwachtingen die zij bij burgers heeft gewekt, waarmaken. Dat is hier niet aan de orde. Beleidswijzigingen moeten zorgvuldig worden afgewogen en doorvoering mag niet onverwacht ten nadele van burgers zijn. Zowel wat betreft vergunningverlening als RO- en energie beleid is dit onverwacht en onevenredig ten nadele van ons.

Wij verzoeken de gemeente dringend om ons belang en deze zienswijze serieus te nemen en uitgebreid recht te doen aan bovenstaande vragen en aandachtspunten. Het is van groot belang dat de belangen en zorgen van ons als enige inwoners van dit 'voorkeursrecht-gebied' zorgvuldig en ruimhartig worden meegenomen.

Bij voorbaat dank voor uw aandacht en wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



Coalitie Baarlerhoek
p/a Koggelaan 1
8017 JH Zwolle

Burgemeester en wethouders Gemeente Deventer
Raad gemeente Deventer
t.a.v. mevr. [REDACTED]
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Datum
8 augustus 2024

Kenmerk
BBPDL_2024297_SEC

Onderwerp
Zienswijze tot vestiging van een
voorkeursrecht Plangebied Baarlerhoek-
Zuid

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij willen wij vanuit de coalitie Baarlerhoek – bestaande uit Rentree, VolkerWessels, Van Wanrooij, Holleman Ontwikkeling en BPD - onze zienswijze kenbaar maken op het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 2 juli 2024 om op de onroerende zaken gelegen binnen het Plangebied Baarlerhoek-Zuid te Schalkhaar een voorkeursrecht te vestigen.

Wij zijn ons uiteraard bewust van nut en noodzaak tot het realiseren van een hoog- en middenspanningsstation in Deventer. In het door ons opgestelde Panorama Baarlerhoek, aangeboden en gepresenteerd aan de gemeenteraad op 3 juli 2024, hebben wij deze voorziening als één van de opgaves voor Baarlerhoek benoemd met een aantal mogelijke locaties.

In onze optiek kunnen in Baarlerhoek meerdere grote opgaves voor Deventer integraal worden opgepakt. Naast de energieopgave liggen hier ook kansen voor woningbouw, mobiliteit, water, bodem, biodiversiteit en landschapsontwikkeling. De coalitie Baarlerhoek zet in op een samenwerking met gemeente, stakeholders, experts en de inwoners van Schalkhaar vanuit integrale gebiedsontwikkeling.

Graag nodigen we de gemeente, Tennet en Enexis uit om samen met ons de energieopgave voor Deventer in Baarlerhoek op te pakken.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Coalitie Baarlerhoek,
[REDACTED]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer.
ter attentie van mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] huis,

Postbus 5000,
7400 GC Deventer

Schalkhaar, 7 augustus 2024

**Betreft: Zienswijze tegen de vestiging voorkeursrecht op onroerende zaken gelegen in het Plangebied
Baarlerhoek-Zuid (Notanummer 2024-560)**

Geachte meneer, mevrouw,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik een zienswijze (conform artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht) in te dienen betreffende het ontwerp voor de gevestigde WVG en het voornemen om bedrijfsnutsvoorzieningen aan te leggen voor een hoog- en middenspanningsstation op de locatie 'Plangebied Baarlerhoek-Zuid' onze zienswijze is gebaseerd op de volgende argumenten en vragen.

Het is op basis van de beschikbare informatie onduidelijk of er voldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties die minder belastend zijn voor de omgeving en de gemeenschap. In de brief van Tennet aan de heer [REDACTED] en [REDACTED] staat beschreven dat er een gemeentelijke locatiestudie heeft plaatsgevonden. Graag ontvangen wij deze locatie studie, om hier te bezien of de gevolgen van het besluit niet onevenredig zware gevolgen hebben voor belanghebbenden. Voordat een definitieve beslissing wordt genomen, is het essentieel dat alle mogelijke alternatieven grondig worden geëvalueerd, inclusief locaties verder gelegen (conform het hierboven reeds aangehaalde evenredigheidsbeginsel).

Als directe omwonenden hebben wij op diverse onderwerpen zorgen die wat ons betreft voor alle locaties als uitgangspunt waaraan een potentiële locatie getoetst moet worden:

Waardevermindering van onroerend goed

De aanwezigheid van een hoog- en middenspanningsstation in de buurt van woongebieden kan leiden tot waardevermindering van omliggende onroerend goed. Dergelijke infrastructuur kan potentiële kopers afschrikken wat vervolgens ofwel resulteert in een lagere verkoopprijs, ofwel een verminderde investeringswaarde voor de huidige eigenaren.

Visuele en geluidsoverlast

Hoog- en middenspanningsstations kunnen aanzienlijke visuele en geluidsoverlast veroorzaken. De installaties zijn vaak omvangrijk en onaantrekkelijk, wat afbreuk doet aan het esthetische karakter van de omgeving. Daarnaast kunnen de operationele geluiden van de installaties hinderlijk zijn voor omwonenden, wat hun leefkwaliteit negatief beïnvloedt.

Milieu-impact

De aanleg van bedrijfsnutsvoorzieningen voor een hoog- en middenspanningsstation kan aanzienlijke milieuschade veroorzaken. Dit omvat verstoring van de natuurlijke habitat, mogelijke verontreiniging van bodem en water, en aantasting van het landschap. Deze impact kan negatieve gevolgen hebben voor de lokale flora en fauna en de ecologische balans verstoren. Dit terwijl de Baerlekamp zich met de wetering en natuur juist kenmerkt als een gebied met een grote diversiteit aan diersoorten. In hoeverre is hierbij rekening gehouden met vogelhabitat richtlijn, natuurherstel verordening of bodemrichtlijn.

Gezondheidsrisico's

Er bestaat bezorgdheid over de potentiële gezondheidsrisico's die gepaard gaan met de elektromagnetische straling van hoog- en middenspanningsstations. Hoewel wetenschappelijk bewijs niet eenduidig is, suggereren sommige studies een verband tussen langdurige blootstelling aan elektromagnetische velden en gezondheidsproblemen, vooral bij kinderen (RIVM, 2023)¹. Het is van groot belang dat de gezondheid van omwonenden voorop wordt gesteld en dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen woongebieden en dergelijke installaties. De huidige locatie lijkt ons inziens niet geschikt voor de omwonende gezien bovenstaande argumenten. Daarnaast heeft de overheid in deze zaak ook een zorgplicht richting zijn bewoners. Met het voorgenomen besluit voldoet de gemeente niet aan de Nederlandse Grondwet en de EVRM (artikel 2 en 8).

Onvoldoende communicatie en inspraak

Een vestiging van een WVG dient normaliter in volledige vertrouwelijkheid binnen de gemeentelijke organen behandeld te worden. Zoals de gemeente zelf ook beschrijft ter voorkoming van 'speculatieve handelingen'. In dit kader zou alleen Tennet een legitieme reden hebben om bekend te zijn met deze casus. Hoe kan het in dit kader, al voor de vestiging van de WVG, door marktpartijen schetsen van een verdeelstation zijn opgenomen in een mogelijk woningbouwplan in de Baarlehoek met de exact locatie? (*brondocument: INLOG Coalitie Baarlerhoek Panorama Deventer Baarlerhoek*). Juist deze partijen betreffen organisaties die op risico investeringen doen. Transparantie, inspraak en gelijke informatievoorziening zijn cruciaal voor het creëren van draagvlak en vertrouwen in de besluitvorming en om bovengenoemde redenen voelen wij ons als buurt dan ook wederom niet betrokken. Burgers hebben het recht geïnformeerd te worden over mogelijke besluitvorming, aangezien bescherming van burgers tegen eventueel nadelig handelen van de overheid ter alle tijde beschermd dient te worden.

Onvoldoende alternatieve locaties onderzocht

De gemeente motiveert in onvoldoende mate of er onderzoek is gedaan naar andere, even zo geschikte locaties voor de ontwikkelingsplannen voor het station. Daarmee is onvoldoende onderzoek gedaan naar locaties die minder belastend zijn voor de omgeving en de gemeenschap. Voordat een definitieve beslissing wordt genomen, is het essentieel dat alle mogelijke alternatieven grondig worden geëvalueerd, inclusief locaties verder gelegen. Dit ook met het oog op dat de gevolgen van een besluit niet onevenredig zwaar mogen wegen op eventuele belanghebbenden. De gemeente kan onderhandelen met eigenaren over vrijwillige verkoop of samenwerkingsovereenkomsten aangaan. Deze alternatieven zouden minder ingrijpend zijn voor de eigendomsrechten en mogelijk efficiënter in het bereiken van de gewenste resultaten. Hiervoor zijn diverse locaties aan te wijzen.

¹ Gezondheidseffecten RIVM: <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/gezondheidseffecten>

Daarnaast is het zeer opmerkelijk te noemen dat de huidige WVG is gevestigd op circa 150.000 m² terwijl de gemiddelde oppervlakte van een Hoogspanning stations van 110kV in Nederland slecht circa 15.000 m² bedraagt (zie bijlage).

Aanvullend hierop is het goed om in dit kader ook te benoemen dat veel bewoners van Schalkhaar en de Baarlekamp het gevoel hebben dat zij onvoldoende betrokken zijn bij de besluitvorming van belangrijke onderwerpen die veelinvloed hebben op het leefgenot en de woonkwaliteit van het dorp. Transparantie en inspraak zijn cruciaal voor het creëren van draagvlak en vertrouwen in de besluitvorming. Wij verzoeken de gemeente om meer openheid te bieden en de zorgen van de gemeenschap serieus te nemen door middel van inspraakbijeenkomsten en transparante communicatie.

Daarnaast zijn de bewoners van de Baarlekamp en het dorp Schalkhaar in de afgelopen jaren al herhaaldelijk door de gemeente opgezaagd met diverse dossiers. Denk aan de uitbreiding en overlast vanuit het COA, de situatie met betrekking tot de uitbreiding van Brinkgreven, verslavingszorg in het dorp, de bouwplannen in de Hof van Hagenvoorde en de voorgenomen plannen in het Wechlerveld.

Gezien de bovengenoemde argumenten verzoeken wij de gemeenteraad om af te zien van het huidige plan om bedrijfsnutsvoorzieningen aan te leggen voor een hoog- en middenspanningsstation op de locatie Plangebied Baarlerhoek-Zuid. Wij dringen hierbij aan op een transparant proces waarbij alternatieve oplossingen worden onderzocht en de belangen van omwonenden en het milieu voorop worden gesteld. Burgers moeten kunnen vertrouwen op rechtmatig, plichtmatig en gedegen handelen van de overheid.

Als bijlage op deze brief hebben wij naast het bovenstaande nog een aantal concrete vragen op papier gezet waarop wij vanuit de gemeente een aanvullende reactie verwachten. Vragen die ons inziens beantwoord moeten worden voor er over gegaan kan worden naar een definitieve vestiging van een WVG. WVG.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van deze zienswijze de WVG niet definitief te vestigen. Maar te zoeken naar alternatieve oplossingen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Daarnaast verzoeken wij u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

Omwonende Baarlekamp

Bijlagen:

Bijlage 1: Resterende vragen;

Bijlage 2: Bijlage vergelijking hoogspanningsstations;

Bijlage 3: Handtekeningenlijst omwonenden.

Bijlage 1: resterende vragen

Algemeen

1. Een vestiging van een WVG dient normaliter volledige vertrouwelijkheid binnen de gemeentelijke organen behandeld te worden. Zoals de gemeente zelf ook beschrijft ter voorkoming van 'speculatie'. In dit kader zou alleen Tennet een legitieme reden hebben om bekend te zijn met deze casus. Hoe kan het in dit kader al voor de vestiging van de WVG door marktpartijen schetsen van een verdeelstation zijn opgenomen in een mogelijk woningbouwplan in de Baarlehoek met de exact locatie en daarnaast eventuele alternatieven?
2. Naar welke alternatieve locaties is er door de gemeente gezocht en wat zijn hierin de uitgangspunten geweest? Graag ontvangen wij alle stukken van toepassing op deze locatie studie en alternatieve locaties.
 - a. Aanvullend: Waarom is er niet gekozen voor een locatie nabij het Wechelerveld. Aangezien hier in de komende jaren al het nodige staat te gebeuren en er tegelijkertijd voldoende ruimte is?
3. In de 'Collegenota_20240702_HS-MSstation_Baarlerhoek_-_Zuid' staat in het kader een verwijzing naar *Traject Wonen Ruimte Stad*. Mede gezien het feit dat speculerende ontwikkelaars reeds op de hoogte waren van de WVG, heerst het gevoel dat deze WVG ook een tweede doel dient. Het mogelijk maken van woningbouw op de Baarlekamp. Dit terwijl de gemeente in het in mei 24 gepubliceerde document 'Kansenkaart_wonen_Deventer__tussenproduct_fase_3 (1)' nog aangeeft dat aanvullend onderzoek nodig is naar meerdere mogelijke locaties. Graag vernemen wij hoe de gemeente naar bovenstaande kijkt?
4. Waarom is de huidige WVG gevestigd op een oppervlakte van bijna 150.000 m² terwijl de gemiddelde oppervlakte van een Hoogspanning stations van 110kV slecht circa 15.000 m² (zie bijlage 2)
 - a. Hoeveel m² verwacht Tennet nodig te hebben?
 - b. Wat is de gemeente voornemens te gaan doen met de overige m²
5. In de 'Collegenota_20240702_HS-MSstation_Baarlerhoek_-_Zuid' staat de volgende passage: *'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.'* Welke signalen worden hier bedoelt zeker in het kader van de voorgaande vraag hoe het kan dat marktpartijen vooraf kennis hebben gehad van het voornemen van de gemeente om deze locatie aan te wijzen?

Juridisch

De wettelijke richtlijnen voor hoog- en middenspanningsstations in Nederland zijn vastgelegd in verschillende wetten, richtlijnen en normen die betrekking hebben op veiligheid, milieu, gezondheid en ruimtelijke ordening. Graag vernemen welke onderzoeken reeds hebben plaatsgevonden en hoe de gemeente denkt te kunnen voldoen aan onderstaande punten indien het door wil gaan met de locatie Plangebied Baarlerhoek-Zuid:

1. Wet milieubeheer (Wm): Deze wet reguleert de milieueffecten van industriële activiteiten, waaronder hoog- en middenspanningsstations. Vergunningen op basis van deze wet zijn vaak

nodig om de milieu-impact te beperken. Zijn er door de gemeente reeds onderzoeken uitgevoerd/gaande naar de impact op het milieu?

2. De omgevingswet voorheen het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim): Ook bekend als het Activiteitenbesluit, stelt het regels voor bedrijven die mogelijk milieubelastend zijn, waaronder eisen voor geluid, luchtkwaliteit en afvalbeheer. Zijn er door de gemeente reeds onderzoeken uitgevoerd/gaande naar de impact op het bovenstaande aspecten?
3. De omgevingswet: Deze wet regelt de procedures voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen (voorheen Wro). Het bestemmingsplan van een gemeente bepaalt waar een hoog- of middenspanningsstation mag worden gevestigd. Binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan is de vestiging van een hoog-middenspanningsstation niet mogelijk.

Gezondheid

1. Richtlijnen van de Gezondheidsraad: De Gezondheidsraad adviseert over de mogelijke gezondheidseffecten van elektromagnetische velden. De Nederlandse overheid volgt vaak deze adviezen om blootstellingslimieten vast te stellen. Heeft de gemeente in samenwerking met Tennet reeds onderzoeken uitgevoerd/gaande naar de bovenstaande onderwerpen?
2. Internationale Commissie voor de Bescherming tegen Niet-Ioniserende Straling (ICNIRP): Deze organisatie stelt internationale richtlijnen op voor blootstelling aan elektromagnetische velden. Heeft de gemeente in samenwerking met Tennet reeds onderzoeken uitgevoerd/gaande naar de bovenstaande onderwerpen?

Ruimtelijke aspecten

1. Milieueffectrapportage (MER): Voor grootschalige infrastructuurprojecten, zoals hoogspanningsstations, kan een milieueffectrapportage vereist zijn. Deze rapportage beoordeelt de potentiële milieu-impact van het project. In hoeverre heeft de gemeente reeds een dergelijk onderzoek laten uitvoeren?
2. Is er voldoende rekening gehouden met Europese regelgeving omtrent vogelhabitatrichtlijnen?
3. Is er voldoende rekening gehouden met de natuurherstelverordening en bodemrichtlijnen?

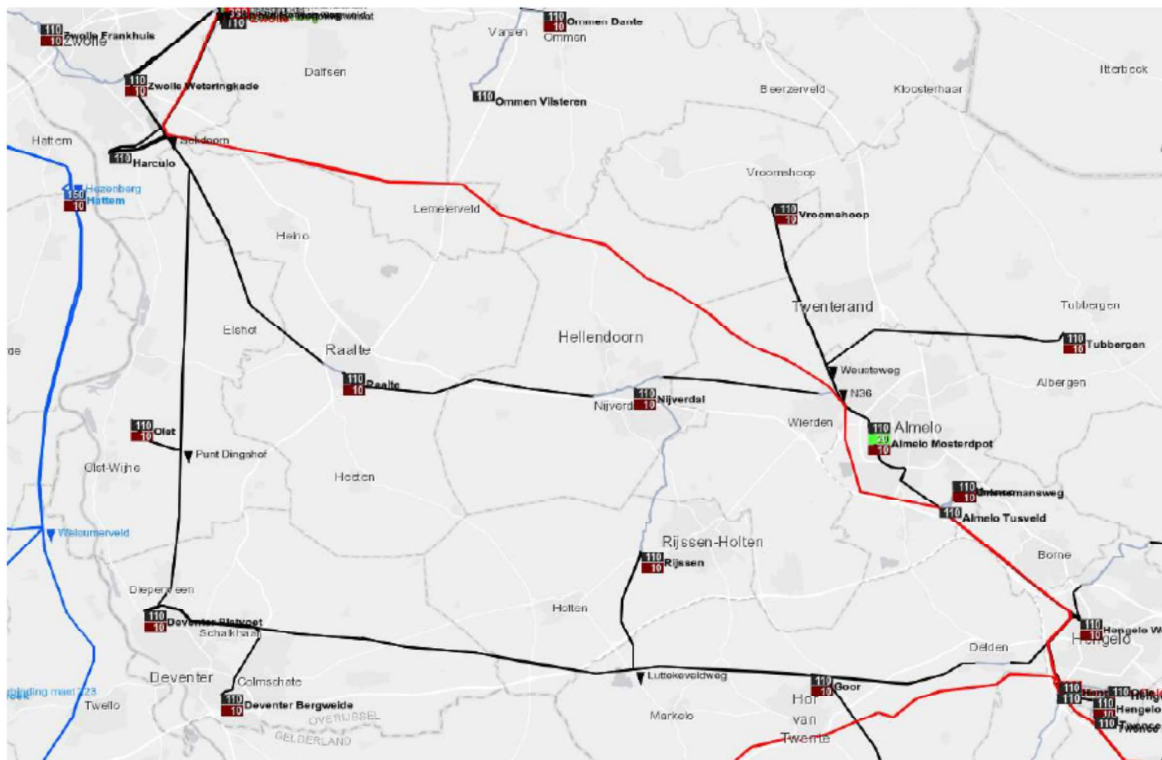
Vergelijking Hoog- en middenspanningstations

Plaats	locatie naam	Perceel nummer(s)	oppervlakte	aantal	Spanningen
Deventer	Platvoet	2814	11.601	1	110-10 KV
Deventer	Bergweide	1973	6.117	1	110-10 KV
Olst	Dingshof	1187	10.845	2	110 KV
Zwolle	Harculo	2248	35.260	6	110 KV
Raalte	Raalte	5831	11.868	1	110-10 KV
Nijverdal	Nijverdal	5340	8.170	1	110-10 KV
Rijssen	Rijssen	383	9.620	1	110 KV
Goor	Goor	3086	12.150	1	110-10 KV
		Gem opp.	13.204		

Plaats	locatie naam	Perceel nummer(s)	oppervlakte	aantal	Spanningen
Zutphen	Zutphen	543	24.047	2	150 KV
Apeldoorn	Zuidbroek	5822	3.973	2	150-20 kV
Lochem	Lochem	15	20.265		150-20-10 kV
Almelo	Mosterdpot	4368-2512-4367	21.795	1	110-20-10 kV

Bronnen: <https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#15/52.2505/6.1965>

Kadastralekaart: NVM database



Deventer – Platvoet



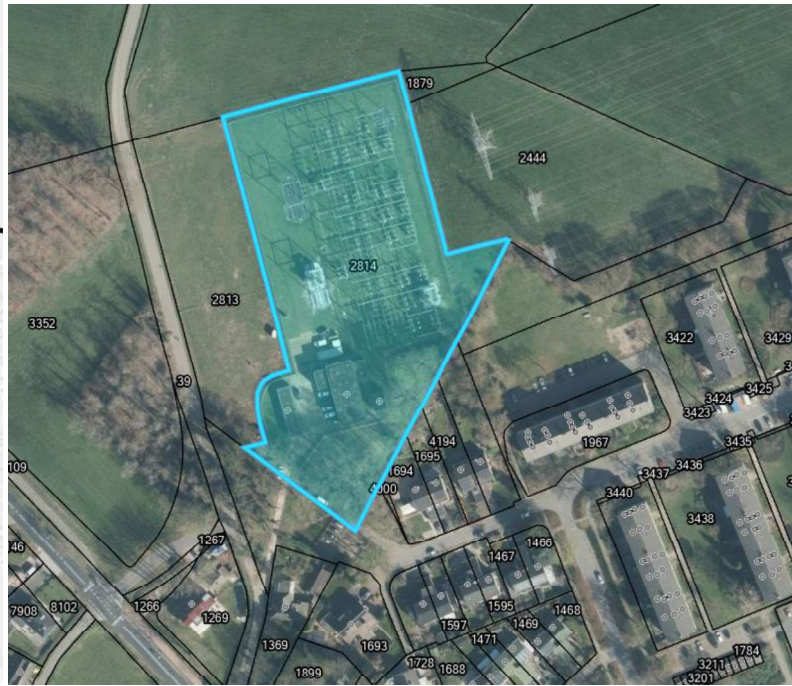
Station

Naam	Deventer Platvoet
Land	Nederland
Type	Trafostation
Afkorting	DVTP
Spanningen	110-10 kV
Beheerder primair	TenneT
Beheerder secundair	Enexis
In dienst	1940 - heden

Opmerkingen

Vervulde tussen 1951 en 1961 een koppelfunctie met het 150 kV-net van de PGEM. 150/110 kV-trafo stond hier opgesteld.

[Feedback melden](#)



Deventer Bergweide

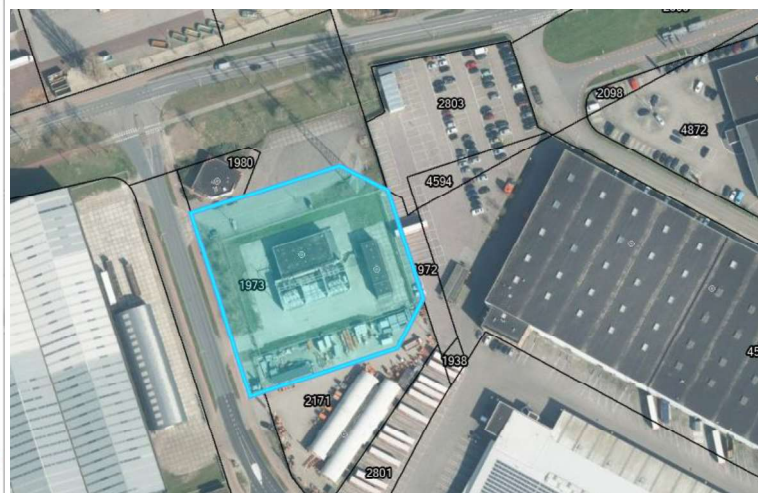


Station

Naam	Deventer Bergweide
Land	Nederland
Type	Trafostation
Afkorting	DVTB
Spanningen	110-10 kV
Beheerder primair	TenneT
Beheerder secundair	Enexis
In dienst	1968 - heden

Opmerkingen

[Feedback melden](#)



Olst Dingshof



Hoogspanningsmast

Land Nederland
Verbinding Olst - punt_Dingshof
Mastnummer OLM-OL-110-210
Bouwwijze Vakwerkmast
Mastmodel Hamerkopmast
Subtype EG
Mastfunctie Eindmast
Masthoogte 19.2 meter
Beheerder TenneT
In dienst 1973 - heden
Benutting 2x 110kV

Circuits

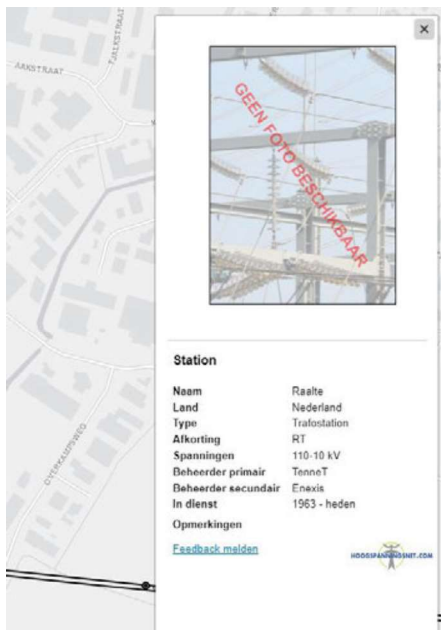
110 kV Harculo - Olst (rood)
 110 kV Olst - Platvoet (geel)

Opmerkingen

[Feedback melden](#)



Raalte



Nijverdal



Station

Naam	Nijverdal
Land	Nederland
Type	Trafostation
Afkorting	NVD
Spanningen	110-10 kV
Beheerder primair	TenneT
Beheerder secundair	Enexis
In dienst	1964 - heden
Opmerkingen	

[Feedback melden](#)



Rijssen



Station

Naam	Rijssen
Land	Nederland
Type	Trafostation
Afkorting	RS
Spanningen	110-10 kV
Beheerder primair	TenneT
Beheerder secundair	Enexis
In dienst	1974 - heden
Opmerkingen	

Opmerkingen
Station wordt op dit moment vervangen en deels uitgebreid. Tevens komt er een ondergrondse verbinding tussen Rijssen en Nijverdal (110kV).
Verwacht: 2022-2023
<https://www.hoogspanningsforum.com/download/file.php?id=20736>

[Feedback melden](#)



Goor



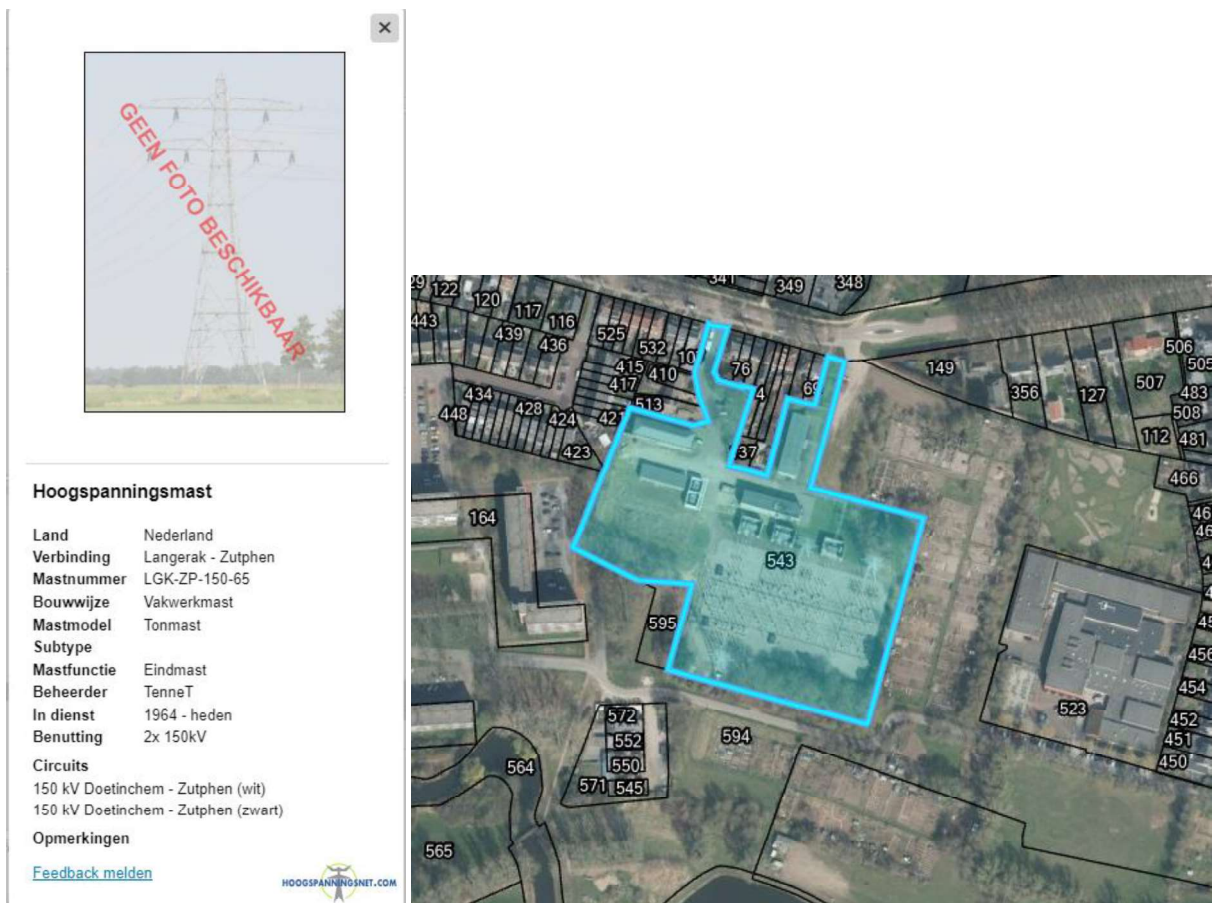
Station

Naam	Goor
Land	Nederland
Type	Trafostation
Afkorting	GR110
Spanning	110-10 kV
Beheerder primair	TenneT
Beheerder secundair	Enexis
In dienst	1959 - heden
Opmerkingen	

[Feedback melden](#)

HOOGSPANNINGSNET.COM

Zutphen



Hoogspanningsmast

Land	Nederland
Verbinding	Langerak - Zutphen
Mastnummer	LGK-ZP-150-65
Bouwwijze	Vakwerkmast
Mastmodel	Tonmast
Subtype	
Mastfunctie	Eindmast
Beheerder	TenneT
In dienst	1964 - heden
Benutting	2x 150kV

Circuits

- 150 kV Doetinchem - Zutphen (wit)
- 150 kV Doetinchem - Zutphen (zwart)

Opmerkingen

[Feedback melden](#)

HOOGSPANNINGSNET.COM

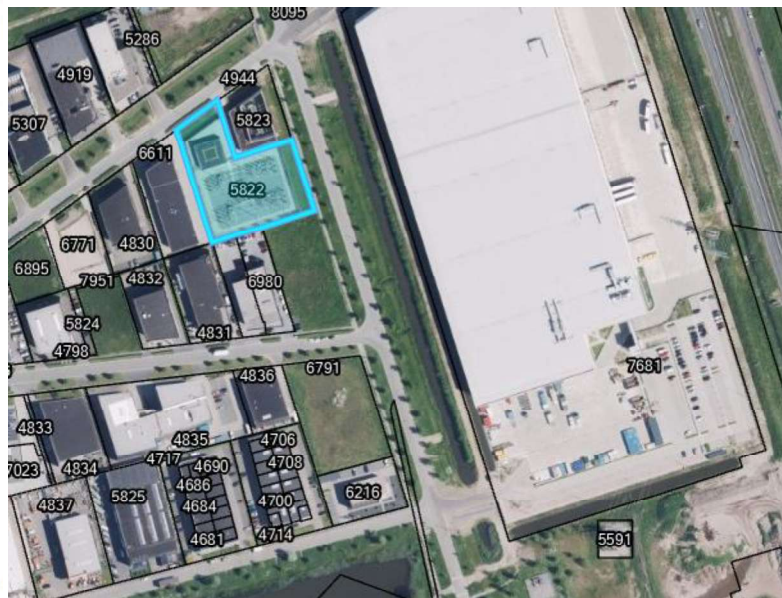
Apeldoorn



Hoogspanningsstation

Naam	Apeldoorn Zuidbroek
Land	Nederland
Constructiewijze	Station
Railconfiguratie	Enkelrail
Systeem	AC - Driefasen
Frequentie	50,0 Hz
Bedrijfsspanning	150 kV
Hoogste spanning	170 kV
Railcapaciteit	onbekend
Aantal velden	2x lijnveld, 2x trafoveld
Beheerder	TenneT
Beheerdersnaam	
Beheerdercode	
In dienst	2015 - heden
Opmerkingen	150 kV-gedeelte opgeleverd in 2015. 20 kV-installatie kwam gereed in 2016.

[Feedback melden](#)



Lochem



Hoogspanningsstation

Naam	Lochem
Land	Nederland
Constructiewijze	Station
Railconfiguratie	
Systeem	AC - Driefasen
Frequentie	50,0 Hz
Bedrijfsspanning	150 kV
Hoogste spanning	170 kV
Railcapaciteit	onbekend
Aantal velden	
Beheerder	
Beheerdernaam	TenneT
Beheerdercode	
In dienst	1974 - heden
Opmerkingen	

[Feedback melden](#)



Amelo



Station

Naam	Amelo Mosterdpot
Land	Nederland
Type	Trafostation
Afkorting	AMLM
Spanningen	110-20-10 kV
Beheerder primair	TenneT
Beheerder secundair	Enexis
In dienst	1950 - heden

Opmerkingen

Station heeft de laatste jaren een aantal nare storingen gehad en heeft daardoor een soort reputatie in hoogspanningsland.

[Feedback melden](#)



Naam: (Voor- en achternaam) ...

Adres: ...

Datum: 09-08-2024

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) ...

Adres: ...

Datum: 09/08/2024

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) ...

Adres: ...

Datum: 9-8-2024

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) ...

Adres: ...

Datum: 9-8-2024

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Datum: 9-8-24 [REDACTED]

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Datum: 09-08-24 [REDACTED]

Handtekening [REDACTED]

Naam: (Voor- en achternaam) [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Datum: 09-08-24 [REDACTED]

Handtekening [REDACTED]

Naam: (Voor- en achternaam) [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Datum: 09-08-2024 [REDACTED]

Handtekening [REDACTED]

Naam: (Voor- en achternaam)

Adres:

Datum: 09-08-24

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) ...

Adres:

Datum: 9-8-2024

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam) ...

Adres:

Datum: 10-8-2024

Handtekening

Naam: (Voor- en achternaam)

Adres:

Datum: 10-8-2024

Handtekening

Burgemeester en wethouders gemeente Deventer
Gemeenteraad gemeente Deventer
t.a.v. mevr. [REDACTED]
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Deventer, 13 augustus 2024

Ons kenmerk : -
Behandeld door : [REDACTED]
Telefoonnummer : [REDACTED]
Onderwerp : Zienswijze voorkeursrecht plangebied Baarlerhoek-Zuid

Geacht college van B&W, geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het voorgenomen besluit om een Wet Voorkeursrecht Gemeente (hierna Wvg) te vestigen op het plangebied Baarlerhoek-Zuid. Het grootste deel van de gronden waarop het Wvg is beoogd zijn van Rentree.

We kiezen voor een zienswijze en niet voor een bezwaar omdat we als primaire partners in het publieke domein de dialoog willen zoeken in plaats van de confrontatie. We weten dat zowel de gemeente Deventer als Rentree dezelfde doelen nastreven. Tegelijkertijd denken we dat er op deze locatie andere manieren zijn dan het vestigen van het voorgestelde Wvg om deze doelen te realiseren.

Op onze gronden in Baarlerhoek bent u voornemens Wvg te vestigen in verband met het kunnen bestemmen van de gronden voor niet agrarische functies, te weten een bedrijf-nutsvoorziening voor een hoog- en middenspanningsstation met bijbehorende voorzieningen. Rentree is zich bewust van de noodzaak van de uitbreiding van de energie-infrastructuur in Deventer. We zien ook de logica voor het aanwijzen van dit gebied dat ligt binnen het hoogspanningsnetwerk. Wel hebben wij grote bedenkingen bij de omvang van het aangewezen gebied en missen we een integrale benadering van de verschillende opgaven die in dit gebied een plek kunnen krijgen.

Wij hopen dat de raad na het lezen van deze zienswijze de omvang van het aangewezen gebied wil heroverwegen en ruimte wil maken voor een aantal procesafspraken voor het vervolg.

1. *Pleidooi voor integrale gebiedsontwikkeling*

Wij zien in de Baarlerhoek mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling waarin meerdere opgaven van de stad worden opgepakt en opgeschaald. En dan bedoelen we niet alleen de integraliteit rondom energie en bodem- en watersturend, maar ook de woningbouwopgave.



Het voor Wvg aangewezen gebied kan als onderdeel van een groter geheel een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Deventer en daarnaast nog steeds knelpunten oplossen op het gebied van water, mobiliteit én energie.

Met dit Wvg wordt het gebied volledig meerjarig geclaimd voor energie. Dit terwijl energie ook met een integrale visie een goede plek in het gebied kan krijgen. Hiervoor is de locatie ook aangewezen in de kanskaart van de gemeente en is een panorama opgesteld vanuit de coalitie Baarlerhoek, een samenwerking met meerdere grondeigenaren.

Op 3 juli 2024 heeft de coalitie Baarlerhoek haar panorama gepresenteerd aan de gemeenteraad in een raadsbijeenkomst bij Rentreë op kantoor. In die presentatie heeft u kunnen zien dat de partijen in deze coalitie het belang van de benodigde energievoorzieningen heel goed begrijpen en ook concreet in de plannen hebben meegenomen. Dit omdat we geloven dat integrale gebiedsontwikkeling betekent dat je samen zoekt en zuur in samenhang oppakt. Samenwerken aan de stad, waarbij gemeente, corporaties, marktpartijen samen een extra stap naar voren zetten en over hun eigen schaduw heen kijken in goede participatie met de omgeving. Precies zoals we dit ook met elkaar doen in de samenwerking in het Platform Wonen Deventer. Het vestigen van Wvg in de huidige vorm ondermijnt de samenwerking op deze plek, doet geen recht aan het ontwikkelde panorama en past niet in de binnen Deventer bestaande samenwerkingstraditie.

2. *Wvg gebied te groot voor functie.*

Het gebied dat is aangewezen voor deze functie voor een hoog- en middenspanningsstation is erg ruim genomen. Bij het ontwikkelen van het panorama Baarlerhoek hebben wij hier ook specialisten naar laten kijken en die laten zien dat de benodigde voorzieningen met nadrukkelijk minder ruimtebeslag kunnen worden ingepast dan met het voorgenomen Wvg wordt verondersteld. Wij willen samen met Tennet en gemeente graag in gesprek wat de werkelijke omvang is, zodat ook recht wordt gedaan aan ruimte voor andere functies in het gebied Baarlerhoek.

3. *Extra kans op vertraging in woningbouwopgave Deventer*

Het aanwijzen van het gebied is gedaan om bij Tennet commitment te krijgen op het bespoedigen van het verhogen van de capaciteit op het energienet. Wij weten dat dergelijke processen heel lang kunnen duren. De afhankelijkheid van het proces van Tennet is heel groot. Wij denken dat dit slimmer kan. Een logisch alternatief is wat ons betreft dat Tennet aanschuift bij de coalitie Baarlerhoek om de noodzakelijke energievoorzieningen in het brede perspectief mee te laten ontwikkelen. Dat geeft ook de gelegenheid te werken aan een integrale planning in plaats van dat we de benodigde processen eenzijdig vanuit hun functie aanvliegen.

4. *Kans op betaalbaar wonen neemt af*

De opgave op de woningmarkt is enorm. De opgave om hierin voldoende sociale huur te realiseren is zo mogelijk nog groter. Eén van de grote knelpunten bij de realisatie van sociale huurwoningen is het gebrek aan grondposities bij corporaties en gemeenten. De grondpositie waarop het Wvg van toepassing zou zijn, is binnen Deventer de enige serieuze grondpositie in handen van een woningcorporatie. En daarmee is het ook een van de weinige plekken waar ruimte bestaat om ook met de huidige bouwkosten tot een mooie gemengde en integrale nieuwe wijk te komen. Rentreë heeft daarom het initiatief genomen om met andere grondeigenaren een coalitie op te starten. In een half jaar tijd heeft dit geleid tot een integraal panorama voor de ontwikkeling van dit gebied. Met het voorgenomen (te ruime) Wvg wordt ons gebied verkleind en ook onze positie in de samenwerking verkleind. Wat ons betreft een gemiste kans om juist deze grondpositie optimaal in te kunnen zetten voor de ontwikkeling van betaalbaar wonen in Deventer.



Wij doen u hierbij vanuit Rentree, maar ook vanuit de coalitie Baarlerhoek die ook apart een zienswijze zal indienen, de uitnodiging om deze uitdaging integraal en vooral *samen* op te pakken. Met als doel om aan meerdere uitdagingen waar Deventer voor staat invulling te geven

Concreet vragen wij om het aanwijzen van een specifiek kleiner deel in het gebied om zo de ontwikkeling van andere functies in het gebied vooruitstrevend op te kunnen pakken. Hierover gaan wij graag het gesprek aan.

Wij wensen u veel wijsheid tot in de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted title]

Rentree

