

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

24 mei 2024
Datum

I.R. Keetell-Homringhausen
contactpersoon

Voorkeursrecht Plangebied Haveneiland
onderwerp

Geachte heer /mevrouw,

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

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

Vestiging voorkeursrecht

Bij besluit van 27 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: **het College**) besloten om op de bovengenoemde onroerende [zaak/zaken] gelegen binnen het Plangebied Haveneiland, samen met andere onroerende zaken, een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Met de kennisgevingsbrief van 28 februari 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 27 februari 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 28 februari 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 geen gebruik gemaakt.

De Raad heeft in de raadsvergadering van 22 mei 2024 overeenkomstig het ontwerp Raadsvoorstel en Raadsbesluit besloten. Op de bovengenoemde onroerende **[zaak/zaken]** gelegen binnen het Plangebied Haveneiland, 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 toedachte functie

De onroerende zaken zijn gelegen op het Haveneiland in het Havenkwartier Deventer gelegen aan de Sint Olafstraat en aan de Industrieweg. De onroerende zaken zijn vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en lijst van onroerende zaken. Aan de onroerende zaken wordt de niet-agrarische functie "Wonen, werken, maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen" toedacht. De onroerende zaken worden thans (overwegend) bedrijfsmatig gebruikt. De toedachte functie wijkt af van het huidige gebruik en is nader beschreven in voornoemd Raadsbesluit met bijbehorende stukken dat ter inzage ligt.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 24 mei 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 24 mei 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 goede woonomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. De Raad is ervan overtuigd dat het Plangebied Haveneiland te Deventer die steun niet kan missen.

Ter inzage legging

Van de ter inzage legging is kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad (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 24 mei 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 24 mei 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 ing. S. Kappenburg en mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Indien u bezwaar heeft gemaakt tegen het Collegebesluit van 27 februari 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

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

Vragen

Mocht deze kennisgeving met bijlage nog vragen van u onbeantwoord laten, dan kunt u voor meer informatie contact opnemen met mevrouw mr. I.R. Keetell-Homringhausen (i.homringhausen@deventer.nl) of mevrouw ing. S. Kappenburg (s.kappenburg@deventer.nl).

DEV-PRO/ 2024
kenmerk

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Zakelijke beschrijving voorkeursrecht
- Raadsbesluit d.d. 22 mei 2024 met 7 bijlagen