

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Ontheffing voorkeursrecht Piekfijnplein

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-07-2025
Notanummer	: 2025-604
Datum	: 1-07-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: E-mail d.d. 20 mei 2025 Verzoek leder1 ontheffing voorkeursrecht Piekfijnplein.pdf

### Parafering

<li>26-06-2025: Wethouder</li><li>26-06-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 27-06-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

1-07-2025

B & W d.d.: 1-07-2025

### Besluit

1. Aan de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie F, nummer 524 (Julianastraat 45-49) ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 9.10 van de Omgevingswet (OW) van de plicht om zijn perceel aan de gemeente Deventer (de Gemeente) aan te bieden.

2. Aan de hiervoor bij 1. genoemde ontheffing de volgende voorwaarden/beperkingen te verbinden:

- Verkoop en levering vindt binnen 6 maanden na dit besluit plaats aan Stichting Woonbedrijf leder1 (Ieder1);

- Ieder1 verplicht zich in de akte van levering om op het perceel en op eventueel nog binnen het plangebied Piekfijnplein door haar te verkrijgen percelen tot ontwikkeling en realisatie van de door de gemeente Deventer beoogde bestemmingen over te gaan en daartoe binnen 12 maanden na de datum van de overdracht contractueel afspraken te maken met de Gemeente;

- De ontwerp akte van levering wordt 1 maand voorafgaand aan de levering voor akkoord aan de Gemeente voorgelegd en kan na akkoord worden gepasseerd;- Wanneer niet (tijdig) aan de hiervoor genoemde voorwaarden/beperkingen voldaan, behoudens verlenging van de termijnen door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer (B&W) dan vervalt dit besluit en wordt het perceel door Hovenkamp danwel Ieder1 aan de Gemeente te koop aangeboden.

3. De eigenaar en Ieder1 in kennis te stellen van dit besluit door hen bij e-mailbericht een afschrift van dit besluit toe te zenden.

De nota en het besluit openbaar te maken

## **Inleiding**

Voorkeursrecht/aanbiedingsplicht

De raad van de gemeente Deventer (de Gemeenteraad) heeft besloten om op de percelen gelegen binnen het Plangebied Piekfijnplein het voorkeursrecht te vestigen. 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 en/of zakelijk gerechtigden van de aangewezen gronden, wanneer zij hun eigendom of hun recht willen vervreemden, het (recht op het) perceel eerst aan de Gemeente te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is.

Huidig gebruik/toegedachte bestemming/functie

Het Piekfijnplein bestaat uit een klein winkelcentrum waar op dit moment een snackbar, een kapsalon en een Chinees afhaalrestaurant zijn gevestigd. Eén winkelpand is getransformeerd in een viertal kleine woonruimten. Tijdelijk is een van de panden ingericht als buurtkamer “de Koning”. De overige winkels staan leeg en er is sprake van verloedering. Alle bovenverdiepingen worden bewoond. Het achterstallige onderhoud, in het bijzonder aan de panden aan de lange zijde van de straat geven aan het plein een verwaarloosde uitstraling.

Voor het Plangebied Piekfijnplein is op 27 maart 2019 door de Gemeenteraad het Ambitiedocument Oranjekwartier vastgesteld. In september 2024 is het Omgevingsprogramma Piekfijnplein vastgesteld. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is het voorkeursrecht (automatisch) verlengd.

De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden gaat de gedachte uit naar sloop/nieuwbouw of renovatie en transformatie. De ambitie is om hier woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen te realiseren.

Doel voorkeursrecht

De Gemeenteraad heeft besloten om het voorkeursrecht op de percelen gelegen binnen het Plangebied Piekfijnplein te vestigen om de Gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt te geven en speculatie tegen te gaan. Het uiteindelijke doel van de Gemeente is dat er woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen worden gerealiseerd conform de door de Gemeente voorgestane wijze van planuitvoering.

Contractuele afspraken

De Gemeente kan de hiervoor genoemde bestemmingen zelf realiseren maar zij kan daar ook afspraken over maken met anderen. Met leder1 (en met anderen) heeft de gemeente Deventer in de Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Oranjekwartier (de Sok) d.d. 1 juli 2021 afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het Oranjekwartier. Ook het Plangebied Piekfijnplein is bij deze afspraken betrokken. De komende periode wil de gemeente Deventer deze afspraken verder concretiseren samen met de partners bij de Sok.

Verzoek/ontheffing

De eigenaar en Stichting Woonbedrijf leder1 zijn, met toestemming van de Gemeente in onderhandeling getreden over de koop van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie F, nummer 524. Op basis van artikel 9.10 van de OW kunnen B&W ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht en daaraan voorwaarden/bepalingen verbinden.

Eerder heeft leder1 al een pand gekocht met toestemming/ontheffing van de

gemeente. In dit pand is de buurtkamer gevestigd.

#### Voorwaarden/beperkingen

Voor de Gemeente is van belang dat de nieuwe bestemmingen/funcities daadwerkelijk gerealiseerd worden. Omdat leder1 een partner is bij de Sok en in staat en bereid is om de door de Gemeente voorgestane vorm van planuitvoering te realiseren is het verlenen van ontheffing mogelijk. Aan de ontheffing wordt daarom als voorwaarde/beperking gekoppeld dat leder1 het perceel aankoopt en nadere afspraken maakt met de Gemeente over de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde bestemmingen en dat zij daarbij de gemeentelijke randvoorwaarden in acht nemen. Voorts is van belang dat het gemeentelijk kostenverhaal wordt gedekt. Hierover wil de Gemeente met leder1 nadere afspraken maken.

Vanwege de grote behoefte aan woningen en een buurtcentrum zijn termijnen gekoppeld aan de ontheffing. Vanzelfsprekend kunnen deze termijnen verlengd worden door B&W mocht dit noodzakelijk zijn.

#### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van woningen, maatschappelijke funcities en de daarbij behorende voorzieningen op de percelen gelegen binnen het Plangebied Piekfijnplein te Deventer met inachtneming van de door de Gemeente voorgestane wijze van planuitvoering en randvoorwaarden.

#### **Kader**

- \* Ambitiedocument Oranjekwartier d.d. 27 maart 2019
- \* Omgevingsprogramma Piekfijnplein van september 2024
- \* Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Oranjekwartier d.d. 1 juli 2021

#### **Betrokken partijen en participatie**

Bij de herontwikkeling van het Oranjekwartier en meer in het bijzonder het Piekfijnplein zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van percelen gelegen binnen deze wijk en plein en degenen die daar wonen en werken betrokken. Direct bij dit besluit zijn betrokken de eigenaar, leder1 en de Gemeente. Ook de andere partner bij de Sok; Hegeman Ontwikkeling B.V. (Hegeman) is betrokken.

#### **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

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

##### Voordeel

Door ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht wordt gestart met de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde bestemmingen/funcities. leder1 is voornemens om ook andere percelen aan te kopen en samen met de Gemeente en de andere partners bij de Sok een plan te maken en uit te voeren.

##### Nadeel

De Gemeente had ook zelf kunnen aankopen en voor een meer actieve rol kunnen kiezen en scheidt door dit besluit wellicht verwachtingen bij anderen. De ontheffing wordt echter onder strikte voorwaarden gegeven. De kans dat anderen

ook voldoen aan deze voorwaarden wordt niet groot geacht.

### **Financiële consequenties en dekking**

Geen. De aankoop wordt door leder1 gedaan. De kosten voor het in exploitatie brengen van het Plangebied worden t.z.t. in rekening gebracht bij leder1. Wel heeft de Gemeente zich in het kader van de Sok gecommitteerd aan bepaalde kosten. Dit betreft de aanleg van de openbare ruimte en het investeren van de opbrengsten van grondverkoop in het Oranjekwartier.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit van B&W kan openbaar worden gemaakt na het besluit van B&W op de website van de Gemeente. De eigenaar en leder1 worden in kennis gesteld door bij e-mailbericht een afschrift van het besluit aan hen toe te zenden. De andere partner bij de Sok (Hegeman) wordt bij het eerst volgende overleg van de projectgroep (extern) geïnformeerd.

### **Aanpak en uitvoering**

Indien B&W besluit om tot ontheffing van de aanbiedingsplicht over te gaan dan wordt de akte van levering in ontwerp opgesteld en aan de Gemeente ter goedkeuring voorgelegd. De levering zal naar verwachting op 1 juli 2025 plaatsvinden. Direct nadat het besluit is genomen zal de Gemeente met leder1 de gesprekken voortzetten om tot nadere afspraken te komen teneinde de ontwikkeling en realisatie van woningen, maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen te kunnen realiseren.