

Ontwerp raadsvoorstel Gemeenteraad 21 september 2026

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht Vredesteinlocatie		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	21 september 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600018248

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) door de heer/mevrouw ** (naam opnemen) naar voren gebrachte zienswijzen) ontvankelijk te verklaren;
2. De door de heer/mevrouw ** (naam opnemen) ingebrachte zienswijzen wel/niet gegrond te verklaren;
3. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid, sub c, van de Omgevingswet op meerdere percelen gelegen binnen de Vredesteinlocatie te Enschede een voorkeursrecht te vestigen (kadastrale gemeente Lonneker) voorkeursrecht te vestigen, voor de duur van 3 jaar, als percelen waarop de artikelen 9.1, eerste lid, sub c, 9.4, derde lid, 9.7 tot en met 9.10, 9.12 tot en met 9.21 van de Omgevingswet en artikel 7.1, eerste lid, van het Omgevingsbesluit van toepassing zijn, met de aantekening dat op deze percelen niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd. De percelen zijn gelegen in het Westen van Enschede aan/nabij de Ir. Schiffstraat zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening d.d. 10 juni 2026 en perceelslijst, waarop de betreffende percelen, de grootte alsmede de naam van de eigenaar is vermeld een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 24 augustus 2026. Aan deze percelen wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht "bedrijventerrein" waarbij de beoogde specifieke(re) invulling hoogwaardige maakindustrie en high-tech bedrijvigheid, kennisintensieve productie en R&D in strategisch relevante sectoren, waaronder defensie-gerelateerde activiteiten, wezenlijk afwijkt van het huidige gebruik als één grootschalige industriële productielocatie (bandenfabriek). Zijnde een monofunctionele invulling met één gebruiker waarbij de inrichting is afgestemd op die enkelvoudige industriële activiteit. De beoogde invulling betreft dus een meer veelzijdig en intensiever gebruik dan het huidige gebruik. Op deze percelen is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd;
4. Dat de hiervoor bij 3. genoemde percelen nog niet zijn opgenomen in een (nieuw vastgesteld) omgevingsplan, omgevingsvisie of programma;
5. Toepassing te geven aan artikel 3:40, 3:41 lid 1 en 3:45 Awb door dit raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 23 september 2026 Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 22 september 2026, Huis aan Huis Enschede van 30 september 2026 en via www.officiëlebe bekendmakingen.nl en de betrokken eigenaren bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) vestiging van het voorkeursrecht. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het raadsbesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
6. Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 22 september 2026 (dit is de dag dat het voorkeursrecht geregistreerd wordt in het openbaar register van het kadaster) en van rechtswege vervalt binnen drie jaar na dagtekening van dit raadsbesluit of zoveel eerder als een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma is vastgesteld;
7. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de vestiging van het voorkeursrecht ingevolge de Omgevingswet 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.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede vestigt op percelen binnen de Vredesteinlocatie aan/nabij de Ir. Schiffstraat te Enschede een voorkeursrecht. Dat betekent dat eigenaren hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden als zij deze willen verkopen. De gemeente doet dit om te voorkomen dat andere partijen of speculanten de grond opkopen. Zo houdt de gemeente de regie over de ontwikkeling van het gebied.

De bedoeling is om hier een bedrijventerrein te ontwikkelen voor hoogwaardige maakindustrie, hightechbedrijven en onderzoek en ontwikkeling (R&D). Ook bedrijven die actief zijn in strategische sectoren, zoals defensie, kunnen zich hier vestigen. Het gaat om bedrijven die slimme en innovatieve producten ontwerpen, maken, testen en verbeteren. Daarbij gebruiken zij moderne technologie, automatisering, nieuwe materialen en digitale productiemethoden.

In Enschede groeit het aantal bedrijven in de sector High Tech Systemen en Materialen (HTSM) sterk. De gemeente wil deze ontwikkeling ondersteunen. Deze bedrijven zorgen voor innovatie, economische groei en nieuwe banen op verschillende opleidingsniveaus. Daarom is het belangrijk dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor deze bedrijven.

Inleiding en voorgeschiedenis

Doelen

De Vredesteinlocatie ligt binnen de stedelijke hoofdstructuur van Enschede en vormt daarmee een strategisch gelegen ontwikkellocatie. De ligging direct grenzend aan Kennispark Twente, nabij het water, de fietssnelweg, station Kennispark Twente en de A35, maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor functies die aansluiten op en complementair zijn aan de innovatiecampus Kennispark Twente. Namelijk een ontwikkeling waarin kennisintensieve bedrijvigheid, innovatie en hoogwaardige (technologische) maakindustrie samenkomen.

Op dit moment is de Vredesteinlocatie echter een monofunctionele industriële productielocatie (bandenfabriek) ten behoeve van één eigenaar/gebruiker waarvan de inrichting (kavelstructuur, bebouwing, interne logistiek) is afgestemd op deze enkelvoudige industriële activiteit. Hoewel planologisch een bredere bedrijfsbestemming geldt, is het feitelijke gebruik eenzijdig en beperkt.

De gemeente ziet in deze locatie een uitgelezen kans om te sturen op de transformatie van het gebied naar een hoogwaardig, multifunctioneel innovatie- en productiecluster gericht op hoogwaardige maakindustrie, high-tech bedrijvigheid, kennisintensieve productie en R&D voor strategisch relevante sectoren, waaronder defensie-gerelateerde activiteiten, met kenmerken als:

- Multitenant-invulling (meerdere bedrijven/huurders);
- Clustering van high-tech en hoogwaardige maakindustrie;
- Integratie van productie, onderzoek en ontwikkeling (R&D);
- Mogelijk ruimte voor defensie-gerelateerde bedrijven en samenwerking;
- Intensiever en efficiënter ruimtegebruik (verdichting en herverkaveling);
- Deels modernisering van de gebouwde omgeving en infrastructuur.

Dus een modernisering en kwalitatieve transformatie van het bestaande bedrijventerrein met inachtneming van de bestaande historische elementen, waarmee de locatie zich kan ontwikkelen tot een versterking van de bestaande ecosystemen rondom de Twentse speerpuntsectoren Chiptech, medische technologie (Med-tech), defensie- en energietechnologie. Daarmee draagt de herontwikkeling van de locatie ook bij aan het versterken van Twente als groene technologische topregio en hightech kernregio binnen Nederland en Europa. Tenslotte positioneert de herontwikkeling, binnen het kader de schaa sprong van ongeveer 80.000 nieuwe woningen en 62.000 extra arbeidsplaatsen tot 2050, Enschede als kennisstad en innovatieve centrumstad in de regio. Hetgeen past binnen de nationale, regionale en gemeentelijke ambities op het gebied van economische structuurversterking, innovatie en (inter)nationale positionering.

Voorkeursrecht

Om op deze strategisch gelegen locatie daadwerkelijk de gewenste hoogwaardige en technologische bedrijvigheid mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de gemeente de beschikking krijgt over de benodigde percelen en door middel van het eigendomsrecht de regie kan voeren op de gebiedsontwikkeling.

In de praktijk blijkt namelijk dat zodra een gebied in beeld komt voor herontwikkeling, gronden vaak worden verworven door beleggers en grondspeculanten, die deze op een later moment met winst doorverkopen. Dit

kan leiden tot prijsopdrijving en belemmert de realisatie van publieke doelen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Om dit te voorkomen wordt voorgesteld een voorkeursrecht te vestigen op de percelen binnen de Vredesteinlocatie. Hiermee wordt de positie van de gemeente op de grondmarkt versterkt en kan zij regie houden op de ontwikkeling van het gebied.

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop. Indien een eigenaar tot verkoop overgaat, dient hij de betreffende gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan vervolgens beslissen of zij de gronden al dan niet aankoopt. Hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om gefaseerd en doelgericht grondposities te verwerven ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Voor een uitvoerige beschrijving van de inhoud van het voorkeursrecht zie de bijgevoegde uitgebreide toelichting bij college- en raadsbesluit voorkeursrechtbeschikking Vredesteinlocatie (**bijlage 1**).

Betrokken percelen

Het voorkeursrecht heeft betrekking op de percelen gelegen binnen de Vredesteinlocatie, zoals weergegeven op de bijgevoegde kaart en lijst van aangewezen percelen (**bijlage 2 en 3**).

De betrokken percelen vormen een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel, die thans in gebruik zijn als bedrijvenlocatie ten behoeve van de productie van banden en de daarmee samenhangende activiteiten. Dit betreft een overwegend monofunctionele en grootschalige industriële invulling door één gebruiker.

De percelen hebben echter, gelet op ligging, omvang en structuur, de potentie om te transformeren naar een multifunctioneel en hoogwaardig bedrijventerrein. De begrenzing van het gebied is zodanig gekozen dat een integrale en efficiënte gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Aan de percelen wordt in de toekomstige situatie de functie “bedrijventerrein” toegedacht, maar met een wezenlijk andere invulling. De gemeente beoogt een ontwikkeling naar een meer gespecialiseerde en hoogwaardige invulling, gericht op high-tech bedrijvigheid, innovatieclusters (zoals medtech en chiptech) en hoogwaardige maakindustrie in een multitenant-omgeving.

Daarmee is sprake van een kwalitatief ander en intensiever gebruik van de gronden dan in de huidige situatie. Dit verschil komt tot uiting in:

- Functionele verandering: de overgang van een monofunctioneel industrieel gebruik naar multifunctioneel gebruik met meerdere hoogwaardige bedrijven;
- Kwalitatieve verandering: transitie van traditionele bulkproductie naar kennisintensieve, innovatieve maakindustrie en toevoeging van kennisintensieve activiteiten en R&D;
- Ruimtelijke en fysieke verandering: deels herverkaveling, aanpassing van de kavelstructuur en intensivering inclusief de eventueel benodigde aanpassing van de infrastructuur, bereikbaarheid en voorzieningen;

Het enkele feit dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake is van een bedrijventerreinbestemming, maakt dit niet anders. Doorslaggevend is dat de feitelijke invulling en het gebruik wezenlijk wijzigen. Dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een andere mate van intensiteit en een kwalitatief andere invulling is volgens vaste jurisprudentie voldoende om te kunnen spreken van een afwijkend gebruik. Waarmee is voldaan aan het vereiste dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

Voor de vestiging van een voorkeursrecht is niet vereist dat de toekomstige ontwikkeling reeds volledig planologisch is uitgewerkt. Voldoende is dat een reëel en concreet toekomstbeeld bestaat van de toegedachte functie. Met de beschreven ontwikkelrichting, in samenhang met de ligging nabij Kennispark Twente en de beleidsambities van de gemeente, is hiervan sprake.

Voor de toepassing van het voorkeursrecht is ook niet vereist dat de ontwikkeling volledig vaststaat of financieel is uitgewerkt. Slechts indien op voorhand aannemelijk is dat de beoogde ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden, zou dit anders kunnen zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Samenvattend maakt het vestigen van het voorkeursrecht het mogelijk om de Vredesteinlocatie gericht te transformeren van een monofunctionele industriële locatie naar een hoogwaardig, innovatief en

toekomstbestendig bedrijventerrein dat bijdraagt aan de strategische ambities en opgaven van de gemeente Enschede enerzijds en de regionale en nationale strategische ambities en opgaven anderzijds.

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente namelijk het eerste recht van koop. Het stelt de gemeente in staat haar regierol op de Vredesteinlocatie te versterken en de beoogde gebiedsontwikkeling planmatig tot stand te brengen. Het instrument voorkomt grondspeculatie, versterkt de gemeentelijke positie op de grondmarkt en maakt het mogelijk om strategisch grondposities te verwerven ter realisatie van publieke doelen.

De gekozen ontwikkelrichting maakt het mogelijk om de ruimte intensiever te benutten, de synergie tussen verschillende technologische functies te versterken en de economische waarde van het gebied te vergroten. Tevens wordt hiermee geborgd dat deze strategische locatie beschikbaar blijft voor bedrijvigheid die past binnen het beoogde profiel en wordt voorkomen dat minder passende functies zich hier vestigen.

Verder draagt de ontwikkeling van een multitenant innovatiecluster bij aan de vorming en versterking van Twente als groene technologische topregio van nationale betekenis, zoals beoogd in het gemeentelijk beleid. Het voorkeursrecht maakt het mogelijk om bedrijven te clusteren rondom technologie en innovatie, samenwerking en kennisuitwisseling te stimuleren en een sterk economisch ecosysteem te vormen dat aansluit op Kennispark Twente. En zorgt voor versterking van innovatieclusters. De locatie draagt bij aan de verdere ontwikkeling van clusters rondom de Twentse speerpuntsectoren Chiptech, medische technologie (Med-tech), defensie- en energietechnologie.

Daarnaast draagt de transformatie van het plangebied naar een innovatie- en productiecluster bij aan de ambitie om Enschede te positioneren als innovatieve centrumstad binnen de Euregio. Enschede ontwikkelt zich verder als kennisstad en draagt bij aan de profilering van Twente als groene technologische topregio. Door ruimte te bieden aan high-tech bedrijven, R&D en mogelijk defensiegerelateerde activiteiten wordt:

- Geïnvesteed in de stuwende economie;
- De kennisintensieve economie versterkt;
- De verbinding tussen onderwijs, onderzoek en bedrijfsleven bevordert;
- Het vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven verbeterd.

Ook leidt de beoogde ontwikkeling van de Vredesteinlocatie tot versterking van economische waarde en werkgelegenheid vanwege een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven en draagt het bij aan hoogwaardige werkgelegenheid en economische groei binnen Enschede. Met de ontwikkeling van de Vredesteinlocatie wordt immers ingezet op bedrijfsactiviteiten in de kennisontwikkeling, toelevering en hoogwaardige (technologische) maakindustrie, die – net als op Kennispark Twente – aansluiten bij de technologische focus van de Universiteit Twente en de impact daarvan op mens en maatschappij. Deze activiteiten kunnen worden gecombineerd met daaraan gelieerde functies, zoals kennisinstellingen, onderwijsvoorzieningen en onderzoeksfaciliteiten.

Het besluit draagt tot slot bij aan de strategische opgave om zuinig en efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte binnen de gemeente. Door de herstructurering van een bestaande industriële locatie wordt bestaand industrieel gebied intensiever benut, bijgedragen aan verdichting en modernisering van werklocaties en voorkomen dat nieuwe ruimte elders moet worden ontwikkeld. Dit sluit aan bij de beleidslijn om bestaande bedrijventerreinen te transformeren tot toekomstbestendige, hoogwaardige werklocaties.

Argumenten

Argumenten voor:

1.1 Naar voren gebrachte zienswijzen zijn bij de Raad ingediend

Daarom stellen wij u voor de bij uw Raad naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Deze (aantal zienswijzen) zienswijzen zijn binnen de zienswijzen termijn van 6 weken (lopend vanaf woensdag 24 juni tot en met dinsdag 4 augustus 2026) naar voren gebracht. Een overzicht van de binnengekomen zienswijzen is bijgevoegd als **bijlage x**.

2.1 Zienswijze kunnen wel/niet gegrond worden verklaard (Uitschrijven waarom wel of geen gegrondverklaring hoort te volgen).

3.1 Betere positie

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente in een wezenlijk betere positie, omdat zij hiermee een eerste en preferente positie bij de verwerving van de percelen verkrijgt. Zonder voorkeursrecht is een eigenaar vrij om zijn grond te verkopen aan derden, zoals beleggers of ontwikkelaars, hetgeen kan leiden tot prijsopdrijving, speculatie en verwerving door partijen met andere ontwikkelingsdoelen. Met het voorkeursrecht wordt deze vrije marktwerking doorbroken: een eigenaar moet bij verkoop eerst de grond aan de gemeente aanbieden.

Daarnaast maakt het voorkeursrecht het mogelijk om planmatig grondposities op te bouwen, waardoor versnippering van eigendom wordt voorkomen en integrale gebiedsontwikkeling haalbaar blijft. Dit is in het bijzonder van belang voor de ontwikkeling van de Vredesteinlocatie, waar een samenhangende herstructurering nodig is om een hoogwaardig innovatie- en productiecluster te realiseren. Het instrument is daarbij proportioneel, omdat het eigendom en gebruik van de gronden ongemoeid laat en uitsluitend de wijze van vervreemding reguleert. Daarmee vormt het voorkeursrecht een noodzakelijk en effectief middel om de regie te voeren op de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling en om te borgen dat deze strategische locatie daadwerkelijk wordt ontwikkeld conform het beoogde high-tech profiel.

3.2 *Beschermingsinstrument*

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

Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo eventueel verkrijgt of waar zij grip op krijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen (omgevingsplan, omgevingsvisie of programma) uitvoeren. Dit gebiedsontwikkelingsinstrument is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke ordeningsdoelen. De gemeente vergroot zo haar kans om deze percelen in eigendom te krijgen.

3.3 *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 aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop door een eigenaar is als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- 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 gronden in het gebied in handen van grondspeculanten overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige en kwalitatieve ontwikkeling van de plannen door de gemeente worden verstoord.

3.4 *Belangenafweging ten gunste van de gemeente*

Alvorens het college en daarna de raad besluiten om het voorkeursrecht te vestigen is het noodzakelijk een zorgvuldige belangenafweging te maken. De gemeente Enschede heeft belang bij de vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de grondverwerving ter verwezenlijking van het toekomstige, gemeentelijke ruimtelijke beleid en om te voorkomen dat dit beleid wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden en prijsopdrijving.

Daar tegenover staat het belang van de eigenaar en beperkt gerechtigden op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht. De wetgever heeft, bij de totstandkoming van het voorkeursrecht in de wet, het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Hierdoor behoeft het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken. Verder maakt dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De eigenaar blijft namelijk bevoegd zijn grond 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. En de eigenaar blijft zelf bevoegd de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte functie te verwezenlijken. Van belang is verder dat het voorkeursrecht de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt of verleent, hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

Het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht, afwegend tegen het individuele belang, weegt dus zwaarder dan het achterwege laten van de toepassing van het voorkeursrecht.

4.1 *Deze verklaring is wettelijk vereist om het voorkeursrecht te kunnen vestigen*

De grondslagen waarop dit voorstel voor het vaststellen van een voorkeursrecht is gebaseerd zijn de artikelen 9.1, eerste lid, sub c, 9.4, eerste lid sub a, 9.7 tot en met 9.10, 9.12 tot en met 9.21 van de Omgevingswet en artikel 7.1, eerste lid, van het Omgevingsbesluit. Hieruit volgt dat wettelijk vereist is dat bij het vestigen van dit voorkeursrecht het aangewezen perceel niet al is opgenomen in een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma. Dit moet in het raadsbesluit expliciet worden vastgesteld.

5.1 *Publicatie, Kennisgeving & Terinzagelegging is wettelijk vereist*

Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van registratie in het openbaar register van het Kadaster op dinsdag 22 september 2026.

Na inwerkingtreding moet publicatie plaats te vinden in Huis aan Huis Enschede op woensdag 30 september 2026. Tevens is het belangrijk dat publicatie plaatsvindt in het gemeenteblad van dinsdag 22 september 2026 en via www.officielebekendmakingen.nl.

Belanghebbenden moeten een brief aangetekend ontvangen (versturen op dinsdag 22 september 2026). Bij de brieven moeten de zakelijke beschrijving en de besluitstukken meegestuurd worden.

Het raadsbesluit d.d. 21 september 2026 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de raadsstukken) moeten vanaf woensdag 23 september 2026 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage gelegd te worden.

5.2 *Rechtsmiddelen die belanghebbenden toekomen*

Gedurende de termijn van terinzage legging (6 weken dus tot en met dinsdag 3 november 2026) kunnen belanghebbenden een tegen het raadsbesluit gericht bezwaarschrift indienen bij uw Raad en een voorlopige voorziening instellen door hierom te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Ook de mogelijkheid van het indienen van een beroepsschrift staat als rechtsmiddel open voor belanghebbenden.

6.1 *Naleving wettelijke grondslagen: voorkeursrechtbeschikking college gevolgd door voorkeursrechtbeschikking raad*

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op basis van een (nieuw) omgevingsplan, een omgevingsvisie, een programma, of een voorkeursrechtbeschikking. Voor de huidige betrokken percelen is nog geen planologische grondslag voor het voorkeursrecht formeel vastgesteld.

Aan het college is voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet en in te stemmen met het (ontwerp)raadsvoorstel (bijlage) om in beginsel de gemeenteraad voor te stellen op grond van artikel 9.1, eerste lid, sub c, Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor een periode van drie jaar.

Wel is het noodzakelijk dat de gemeenteraad binnen drie maanden besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Indien de gemeenteraad niet binnen die termijn een dergelijk besluit neemt, vervalt het eerdere besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vestiging van het voorkeursrecht van rechtswege. En kan gedurende twee jaar niet op dezelfde percelen voorkeursrecht worden gevestigd.

Binnen deze periode van drie jaar dient een omgevingsplan, omgevingsvisie of een programma te worden vastgesteld. Op basis daarvan kan opnieuw een voorkeursrecht op dezelfde percelen worden gevestigd.

7.1 *Zo kan het college helpen bij het uitvoeren van het raadsbesluit*

Op grond van artikel 160 lid 1 onder sub b van de Gemeentewet is het college bevoegd om beslissingen van uw Raad voor te bereiden en uit te voeren. Graag vragen wij uw Raad om het college ook te machtigen om uw Raad te (laten) vertegenwoordigen bij eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. Of bij het (laten) vertegenwoordigen van uw Raad bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank.

Argumenten tegen:

De argumenten tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn beperkt, het is echter goed om kennis te nemen van onderstaande risico's bij enkele beslispunten.

Risico's

3.1 *Aanbieden leidt tot financiële consequenties*

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële

consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van de eigenaar of de gemeente besluit niet aan te kopen (uit de voorkeursrechtbeschikking volgt niet zonder meer de verplichting om aan te kopen), dan volgt een sanctie: de eigenaar is dan gedurende twee jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden.

6.1 *Betreft fatale termijnen*

Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van twee jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De kosten verband houdende met het onderhavige voorstel – bestaande uit kadastrale kosten en publicatiekosten, juridische begeleiding en ambtelijke ondersteuning – zijn onderdeel van de kosten die verband houden met de kaderstellende fase en worden gedekt uit de reguliere middelen vanuit de gemeentebegroting (de 0&1 middelen binnen het eindproduct locatieontwikkeling).

Vooralsnog zijn er geen verdere financiële middelen gemoeid met het besluit. Dit is pas aan de orde als de (rechten op de) percelen die bij de aanwijzing betrokken zijn door de eigenaar worden aangeboden en er een koopovereenkomst tot stand komt. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar het perceel te koop aanbieden en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar krijgt een reële prijs. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen, die een advies geven over de prijs.

Ten behoeve van toekomstige aankopen van percelen wordt nog een separaat verwervingskrediet bij de raad aangevraagd. De dekking van dit krediet zal op dat moment exact ingevuld worden en zal bestaan uit de onderliggende waarde van het vastgoed, interne middelen en externe middelen. Dit in lijn met de gebruikelijke dekkingsmogelijkheden zoals ook bij de strategische investeringsagenda gehanteerd wordt. In de komende periode worden de business case en daarbij behorende risico's nader in beeld gebracht.

Afweging en alternatieven

Wat betreft het wel of niet nemen van bovengenoemd besluit in de punten 1. tot en met 7. geldt dat er maar één keuze is: het volledige conceptbesluit wordt wel óf niet aangenomen. Tussenoplossingen, alternatieven en dergelijke zijn niet mogelijk. Dat is inherent aan het vestigen van een voorkeursrecht en het wettelijk stelsel hierbij dat vele vereisten kent

Participatie

In de voorbereidingsperiode naar dit raadsvoorstel zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp-raadsvoorstel. Deze zienswijzeperiode liep van woensdag 24 juni tot en met dinsdag 4 augustus 2026. Er zijn in totaal (aantal binnengekomen zienswijzen) naar voren gebracht. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn - indien mogelijk - verwerkt in het concept raadsvoorstel met bijbehorend concept voorstel raadsbesluit.

Voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de Vredesteinlocatie speelt waar mogelijk participatie een grotere rol.

Communicatie / Vervolg

Publicaties/kennisgeving

Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van registratie in het openbaar register van het Kadaster, derhalve op dinsdag 22 september 2026.

Na inwerkingtreding vindt publicatie plaats in Huis aan Huis Enschede op woensdag 30 september 2026. Tevens vindt publicatie plaats in het gemeenteblad van dinsdag 22 september 2026 en via www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden krijgen een brief (op dinsdag 22 september 2026 worden deze brieven aangetekend verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en de besluitstukken.

Het raadsbesluit d.d. 21 september 2026 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen) liggen vanaf woensdag 23 september 2026 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen het collegebesluit

Gedurende de vorgenoemde termijn van ter inzage legging (6 weken dus tot en met dinsdag 3 november 2026) kunnen belanghebbenden een tegen het raadsbesluit gericht bezwaarschrift indienen en een voorlopige voorziening instellen door hierom te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Ook de mogelijkheid van het indienen van een beroepsschrift staat als rechtsmiddel open voor belanghebbenden

	Omschrijving
Bijlage 1	Uitgebreide toelichting bij college- en raadsbesluit voorkeursrechtbeschikking Vredesteinlocatie
Bijlage 2	Kaart van de onroerende zaken
Bijlage 3	Lijst van de onroerende zaken
Bijlage 4	Planning
Bijlage 5	Xxx lijst binnengekomen zienswijzen
Bijlage 6	...
Bijlage 7	...

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker

Besluit Gemeenteraad 21 september 2026

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht Vredesteinlocatie		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer		
		Corsanummer	

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2026,

besluit:

1. De in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) door de heer/mevrouw ** (naam opnemen) naar voren gebrachte zienswijzen) ontvankelijk te verklaren;
2. De door de heer/mevrouw ** (naam opnemen) ingebrachte zienswijzen wel/niet gegrond te verklaren;
3. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid, sub c, van de Omgevingswet op meerdere percelen gelegen binnen de Vredesteinlocatie te Enschede een voorkeursrecht te vestigen (kadastrale gemeente Lonneker) voorkeursrecht te vestigen, voor de duur van 3 jaar, als percelen waarop de artikelen 9.1, eerste lid, sub c, 9.4, derde lid, 9.7 tot en met 9.10, 9.12 tot en met 9.21 van de Omgevingswet en artikel 7.1, eerste lid, van het Omgevingsbesluit van toepassing zijn, met de aantekening dat op deze percelen niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd. De percelen zijn gelegen in het Westen van Enschede aan/nabij de Ir. Schiffstraat zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening d.d. 10 juni 2026 en perceelslijst, waarop de betreffende percelen, de grootte alsmede de naam van de eigenaar is vermeld een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 24 augustus 2026. Aan deze percelen wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht "bedrijventerrein" waarbij de beoogde specifieke(re) invulling hoogwaardige maakindustrie en high-tech bedrijvigheid, kennisintensieve productie en R&D in strategisch relevante sectoren, waaronder defensie-gerelateerde activiteiten, wezenlijk afwijkt van het huidige gebruik als één grootschalige industriële productielocatie (bandenfabriek). Zijnde een monofunctionele invulling met één gebruiker waarbij de inrichting is afgestemd op die enkelvoudige industriële activiteit. De beoogde invulling betreft dus een meer veelzijdig en intensiever gebruik dan het huidige gebruik. Op deze percelen is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd;
4. Dat de hiervoor bij 3. genoemde percelen nog niet zijn opgenomen in een (nieuw vastgesteld) omgevingsplan, omgevingsvisie of programma;
5. Toepassing te geven aan artikel 3:40, 3:41 lid 1 en 3:45 Awb door dit raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken vanaf 23 september 2026 Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 22 september 2026, Huis aan Huis Enschede van 30 september 2026 en via www.officielebekendmakingen.nl en de betrokken eigenaren bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) vestiging van het voorkeursrecht. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken tegen het raadsbesluit en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
6. Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 22 september 2026 (dit is de dag dat het voorkeursrecht geregistreerd wordt in het openbaar register van het kadaster) en van rechtswege vervalt binnen drie jaar na dagtekening van dit raadsbesluit of zoveel eerder als een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma is vastgesteld;
7. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de vestiging van het voorkeursrecht ingevolge de Omgevingswet 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 vergadering van 21 september 2026

De griffier,

de voorzitter,

R.M. Jongedijk

R.W. Bleker

CONCEPT