

Ontwerp raadsvoorstel Gemeenteraad 11 november 2024

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat – Driehoek Noord		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	11 november 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

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 percelen gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat – Driehoek Noord te Enschede (kadastrale gemeente Enschede) 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. Aan de percelen wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht 'Wonen met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen en commerciële functies (zoals detailhandel en kantoor)', die afwijkt van het huidige gebruik. De percelen zijn gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat - Driehoek Noord. Dit ontwikkelingsgebied is gelegen in het centrum van Enschede en wordt begrensd door de Hengelosestraat, Raiffeisenstraat en Deurningerstraat, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met **kenmerk 240626-1** en perceelslijst, waarop staan vermeld de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, de grootte van die percelen, alsmede de namen van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 13 augustus 2024;
4. Dat de hiervoor bij 3. genoemde percelen nog niet zijn opgenomen in een 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 13 november 2024. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 12 november 2024, Huis aan Huis Enschede van 20 november 2024 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 12 november 2024 (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 het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat – Driehoek Noord te Enschede voorkeursrecht. Dat betekent dat als eigenaren hun percelen te koop aanbieden, ze die eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht is nodig om de percelen in handen te krijgen zonder dat speculanten de kans krijgen.

De percelen zijn gelegen in het centrum van Enschede en worden begrensd door de Hengelosestraat, Raiffeisenstraat en Deurningerstraat. De gemeente wil de percelen gaan gebruiken voor de realisatie van het ontwikkelingsgebied Driehoek Noord, een volgende fase in het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat. Verdichting maakt het mogelijk om interessante en nieuwe woon- en werkvormen aan dit deel van de stad toe te voegen. Het past ook goed in de verstedelijkingsopgave welke met name moet gaan landen in de corridor van de Spoorzone Hengelo Enschede. De bouw van woningen in de Driehoek Noord is nodig om de woningnood aan te pakken en verdere doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Verder is het noodzakelijk om in het gebied maatschappelijke, recreatieve voorzieningen en commerciële functies (zoals detailhandel en kantoor) te realiseren ten behoeve van de in het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat gerealiseerde en nog te realiseren woningen. En deze voorzieningen en functies komen de ontwikkeling en leefbaarheid van het (nieuwe) Stationskwartier ten goede. Enschede kan zo haar centrum vergroten en haar talenten vast houden door het aanbieden van een aantrekkelijk gebied.

Inleiding en voorgeschiedenis

Doelen

De gemeente Enschede heeft zich als doel gesteld om volop te investeren in wonen, werken en leven in Enschede. We willen als stad groeien, kwantitatief en kwalitatief. Daarbij pakt gemeente Enschede grote uitdagingen aan, zoals betaalbaar wonen, het vasthouden van talent en groei richting 170.000 inwoners. Daarvoor brengen we de randvoorwaarden op orde: een heldere programmatische koers, versnelling van de woningbouw en versterking van de toekomstbestendigheid van onze woonwijken en woongebieden. Om dit alles te bereiken kunnen we niet alleen bezig zijn met ontwikkelingen op korte termijn, maar moeten we ook alweer verder kijken naar nieuwe en daaropvolgende ontwikkelingen om onze ambitie te kunnen blijven verwezenlijken.

Centrumkwadraat

Centrumkwadraat is de grootste gebiedsontwikkeling van Enschede in het gebied rondom het station. De ambities zijn vastgelegd in het ambitedocument Centrumkwadraat. Op een hoger schaalniveau maakt het ook onderdeel uit van de Spoorzone Hengelo-Enschede.

Centrumkwadraat is ruim twaalf jaar geleden gestart en er zijn diverse projecten gerealiseerd, of in uitvoering. De komende jaren ligt de focus vooral op het gebied in en rondom het centraal station.

Het totale programma voor Centrumkwadraat omvat ongeveer 2.500 woningen en circa 30.000 m² bvo commercieel programma. Van deze 2.500 woningen zijn en worden 1.500 woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Hierbij wordt ook de openbare ruimte volledig vernieuwd, waarbij deze klimaatadaptief en autoluw gemaakt wordt door meer groen toe te voegen. De woningen zijn duurzaam en worden zoveel mogelijk aangelegd met een groene inpassing. Momenteel wordt gewerkt aan het ontwerp van het nieuwe Stationsplein met een stadspark, ondergrondse fietsenstalling (6.000 plekken) en nieuwe parkeergarage (475 tot 600 plekken). Verder wordt de ondergrondse variant van het spoor nader verkend in samenwerking met de provincie, ProRail en NS. En op de hoek Molenstraat/ Wenninkgaarde is inmiddels gestart door de Stichting Jongeren Huisvesting met de nieuwbouw. Voor de ontwikkeling van de locaties van het voormalige Bölke, het pand aan het Stationsplein 1-5 en de Brammelerdwarsstraat worden de laatste horden genomen en wordt hopelijk volgend jaar gestart met de bouw.

Onderdeel Driehoek Noord

Deze processen lopen nu, maar om onze ambities in Centrumkwadraat te kunnen blijven verwezenlijken moeten we vast gaan starten met het volgende ontwikkelingsgebied. Gekozen is voor Driehoek Noord, want het is een kansrijke locatie om te voorzien in de huidige woningbehoefte met daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen en commerciële functies (zoals detailhandel en kantoor). Het ontwikkelingsgebied is gelegen in het centrum van Enschede, tegenover het stadskantoor, en wordt begrensd door de Hengelosestraat, Raiffeisenstraat en Deurningerstraat. Door haar ligging en toekomstige functies kan het gebied ook een overstijgend effect genereren. En voor meerdere ontwikkelingen in Centrumkwadraat van toegevoegde waarde worden.

Gewenst effect van het vestigen van een voorkeursrecht

Vandaar dat we dit ontwikkelingsgebied nu graag verder willen gaan ontwikkelen. Daartoe zijn inmiddels enkele appartementen aan de Deurningerstraat/Hengelosestraat aangekocht, evenals een pand aan de Raiffeisenstraat. Feit is alleen dat zodra meer bekend wordt over mogelijke nieuwe bouwlocaties percelen vaak worden opgekocht door beleggers/grondspeculanten, die deze op een later tijdstip met winst verkopen. Als de prijs van bouwgrond stijgt, is het voor gemeenten lastig om op die grond minder lucratieve functies zoals scholen, sociale huurwoningen, wegen, parken of speelplaatsen te realiseren.

Daarom wordt nu om speculatie te voorkomen voorgesteld voorkeursrecht te vestigen op de percelen in het ontwikkelingsgebied Driehoek Noord waarvan de gemeente nog geen eigenaar is. Hierdoor houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van dit gebied binnen Centrumkwadraat. Het vestigen van voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop, dan moet hij de grond eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beslist vervolgens of zij de grond al dan niet wil kopen.

Zie voor een uitvoerige beschrijving van de inhoud van het voorkeursrecht de bijgevoegde uitgebreide toelichting bij college- en raadsbesluit voorkeursrechtbeschikking Centrumkwadraat – Driehoek Noord (**bijlage 1**).

Betrokken percelen

De gemeente kan het voorkeursrecht alleen vestigen op percelen waaraan volgens het (nog op te stellen) ruimtelijk plan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht. Ook kan het voorkeursrecht alleen worden toegepast als het huidige gebruik van de percelen afwijkt van de (toegedachte) functie. De huidige betrokken percelen zijn thans in gebruik als **@bedrijvigheid (detailhandel), wonen (appartement), wonen met bedrijvigheid en wonen@**. Daarbij past een actieve regierol vanuit de gemeente nu aan de percelen in de toekomst de functie 'wonen met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen en commerciële functies (zoals detailhandel en kantoor)' wordt toegedacht. Aan de vereisten van vestiging is daarmee voldaan.

Zie voor de betrokken percelen de bijgevoegde kaart en lijst van aangewezen percelen (**bijlage 2 en 3**).

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 21 augustus 2024 tot en met dinsdag 1 oktober 2024) 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 doel van het vestigen van een 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 doelen en stedelijke ontwikkeling 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 grond in handen komt 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 ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan. Het gemeentelijk 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 plannen in dit gebied.

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 orderingsdoelen.

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 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 verleend, 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, 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. Hieruit volgt dat wettelijk vereist is dat bij het vestigen van dit voorkeursrecht de aangewezen percelen niet al zijn 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 12 november 2024.

Na inwerkingtreding moet publicatie plaats te vinden in Huis aan Huis Enschede op woensdag 20 november 2024. En tevens is het belangrijk dat publicatie plaatsvindt in het gemeenteblad van woensdag 13 november 2024 en via www.officielebekendmakingen.nl.

Belanghebbenden moeten een brief aangetekend ontvangen (versturen op dinsdag 12 november 2024). Bij de brieven moeten de zakelijke beschrijving en de besluitstukken meegestuurd worden.

Het raadsbesluit d.d. 11 november 2024 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp raadsstukken) moeten vanaf woensdag 13 november 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage gelegd te worden.

5.2 Rechtsmiddelen die belanghebbenden toekomen

Gedurende de termijn van ter inzage legging (6 weken dus tot en met dinsdag 24 december 2024) 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.

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 drie 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 vertegenwoordigen bij eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. Of bij het 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 besispunten.

Risico's

3.1 Aanbieden leidt tot financiële consequenties

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat 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 drie 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 drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadeplechtigheid van de gemeente.

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 nog niet voorzien. Deze worden afzonderlijk in beeld gebracht bij de vervolgstappen. De huidige plankosten worden ten laste gebracht van de 0 en 1 fase middelen zoals opgenomen in de gemeentebegroting.

Vooralsnog zijn er verder geen 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 het reeds door uw raad op 26 juni 2023 beschikbaar gestelde strategisch verwervingskrediet gebruikt. Binnen dit krediet is nog voldoende ruimte om deze toekomstige aankopen op te vangen.

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 21 augustus 2024 tot en met dinsdag 1 oktober 2024. 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 Driehoek Noord 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 12 november 2024.

Na inwerkingtreding vindt publicatie plaats in Huis aan Huis Enschede op woensdag 20 november 2024. En tevens vindt publicatie plaats in het gemeenteblad van dinsdag 12 november 2024 en via www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden krijgen een brief (op dinsdag 12 november 2024 worden deze brieven aangetekend verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en de besluitstukken.

Het raadsbesluit d.d. 11 november 2024 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp raadsstukken) liggen vanaf woensdag 13 november 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening tegen het collegebesluit

Gedurende de vorengenoemde termijn van ter inzage legging (6 weken dus tot en met dinsdag 24 december 2024) 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.

Bijlagen

	Omschrijving
Bijlage 1	Uitgebreide toelichting bij college- en raadsbesluit voorkeursrechtbeschikking Centrumkwadraat
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 loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker

Besluit Gemeenteraad 11 november 2024

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat – Driehoek Noord		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer		
		Corsanummer	

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 oktober 2024,

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 percelen gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat – Driehoek Noord te Enschede (kadastrale gemeente Enschede) 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. Aan de percelen wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht 'Wonen met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen en commerciële functies (zoals detailhandel en kantoor)', die afwijkt van het huidige gebruik. De percelen zijn gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat – Driehoek Noord. Dit ontwikkelingsgebied is gelegen in het centrum van Enschede en wordt begrensd door de Hengelosestraat, Raiffeisenstraat en Deurningerstraat, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met **kenmerk 240626-1** en perceelslijst, waarop staan vermeld de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, de grootte van die percelen, alsmede de namen van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 13 augustus 2024;
4. Dat de hiervoor bij 3. genoemde percelen nog niet zijn opgenomen in een 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 13 november 2024. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 12 november 2024, Huis aan Huis Enschede van 20 november 2024 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 12 november 2024 (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 11 november 2024

De griffier,

de voorzitter,

R.M. Jongedijk

R.W. Bleker

CONCEPT