

Concept voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	19 februari 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

Wij stellen u voor te besluiten om:

- De in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) door **de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen)** naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- De door **de heer/mevrouw/het bestuur van ** (naam opnemen)** ingebrachte zienswijzen **wel/niet** gegrond te verklaren;
- Ingevolge artikel 9.1, eerste lid, sub c, van de Omgevingswet op een perceel gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat te Enschede (kadastrale gemeente Enschede) een voorkeursrecht te vestigen, voor de duur van 3 jaar, als perceel 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 dit perceel niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd. Aan het perceel wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht 'Wonen met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen, en commerciële kantoren', die afwijkt van het huidige gebruik. Het perceel is gelegen in het centrum van Enschede, schuin tegenover het centraal station, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk 240131-1 en perceelslijst, waarop is vermeld het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, de grootte ervan, alsmede de naam van de eigenaar, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 30 januari 2024;
- Dat het hiervoor bij 3. genoemde perceel nog niet is opgenomen in een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma;
- 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 15 mei 2024. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 14 mei 2024, Huis aan Huis Enschede van 22 mei 2024 en via www.officiëlebekendmakingen.nl en de betrokken eigenaar 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;
- Dat dit raadsbesluit in werking treedt op 14 mei 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;
- 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.
- De junior, medior en senior juristen van de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling van de gemeente Enschede te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in het openbaar register van het kadaster (SYVAS).

Inleiding en voorgeschiedenis

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 verdere kijken naar nieuwe en daaropvolgende ontwikkelingen om onze ambitie te kunnen blijven verwezenlijken.

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 3.500 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 circa 200 woningen zijn of worden aangelegd met groene daken. Momenteel wordt gewerkt aan het ontwerp van het nieuwe stationsplein, dat straks meer een stadspark wordt dan een kaal plein. In de uitwerking van de ontwerpen wordt de ondergrondse fietsenstalling (6.000 plekken) en de toekomstige parkeergarage (475 tot 600 plekken) meegenomen. Daarnaast speelt de versnelling van de spoorverbinding Zwolle-Twente-Munster een grote rol in het project, omdat dit een grote impact heeft op het spoor, het station en het omliggende gebied. Op dit moment wordt de ondergrondse variant van het spoor nader verkend in samenwerking met de provincie, ProRail en NS. Voor andere onderdelen binnen het Centrumkwadraat worden nog ruimtelijke kaders opgesteld zodat het Centrumkwadraat steeds verder tot ontwikkeling komt.

Zodra meer bekend wordt over mogelijke nieuwe bouwlocaties worden percelen vaak 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.

Het huidige betrokken perceel is kansrijk als één van de locaties om te voorzien in de huidige woningbehoefte met daarbij behorende voorzieningen en commerciële kantoren. Het perceel is gelegen in het centrum van Enschede, schuin tegenover het centraal station, middenin Centrumkwadraat.

Grondspeculatie

Voorgesteld wordt op een perceel in dit gebied dat in aanmerking komt voor de nog in te vullen opgave 'wonen met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen, en commerciële kantoren' een voorkeursrecht te vestigen om speculatie op dit perceel te voorkomen. Hierdoor houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van dit gebied binnen het Centrumkwadraat. Het vestigen van een 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.

Voorkeursrecht

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.

Door vestiging van een voorkeursrecht op dit perceel gelegen in het Ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat kan de eigenaar het perceel 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 tot verkoop dan moet hij de grond eerst aan de gemeente aanbieden en kan dus niet direct de (grond)markt op. De gemeente beslist vervolgens of zij de grond al dan niet wil kopen.

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. Het huidige betrokken perceel is thans in gebruik als kantoor. Daarbij past een actieve regierol vanuit de gemeente nu aan het perceel in de toekomst de functie 'wonen met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen, en commerciële kantoren' wordt toegedacht. Aan de vereisten van vestiging is daarmee voldaan.

Grondslagen

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

Voorkeursrechtbeschikking college gevolgd door voorkeursrechtbeschikking raad

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 de termijn een dergelijk besluit neemt, vervalt het eerdere besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vestiging van het voorkeursrecht van rechtswege.

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

Belangenafweging

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 gerechtigde 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.

Nadere onderbouwing

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

Betrokken perceel

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

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede vestigt op een perceel binnen het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat te Enschede een voorkeursrecht. Dat betekent dat als eigenaar haar grond te koop aanbiedt, ze die grond eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht is nodig om de grond in handen te krijgen zonder dat speculanten de kans krijgen.

De gemeente wil de grond gaan gebruiken voor de realisatie van een volgende fase in het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat. De grond is gelegen in het centrum van Enschede, schuin tegenover het centraal station. De bouw van woningen in dit gebied is nodig om woningnood aan te pakken en verdere doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Net zoals het noodzakelijk is in dit gebied om bij die woningbehoefte behorende voorzieningen en commerciële kantoren te realiseren. Evenals wegen en parken aan te leggen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

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 grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo verkrijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen uitvoeren. Dit instrument van grondbeleid/gebiedsontwikkeling is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen.

Argumenten

1 t/m 7: Het vestigen van het voorkeursrecht verloopt via een strak wettelijk kader

In 1 t/m 7 zijn alle wettelijke vereisten voor het vestigen van het voorkeursrecht uitgewerkt. Wijziging hiervan is niet mogelijk, evenals verwijdering van één of meerdere punten.

1 t/m 7: Het vestigen van het voorkeursrecht brengt de gemeente in een 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.

1 t/m 7: Het vestigen van het voorkeursrecht betreft een 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.

1 t/m 7: Het vestigen van het voorkeursrecht voorkomt 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.

1 t/m 7: Het vestigen van het voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang

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

8: machtiging juristen

Vanaf 1 januari 2024 is de Wet voorkeursrecht gemeenten vervallen en is de juridische grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet opgenomen. Eén van de belangrijkste wijzigingen daarbij is dat de vestiging van het voorkeursrecht niet langer plaatsvindt door publicatie in het gemeenteblad, maar daar inschrijving bij het kadaster. Die inschrijving kan enkel verricht worden via een speciale applicatie genaamd Syvas. De junior, medior en senior juristen van de afdeling gebieds- en projectontwikkeling hebben inmiddels toegang gekregen tot deze applicatie en zij kunnen de inschrijving verrichten. Het huidige mandaatbesluit uit 2023 voorziet niet in een mandaat voor het verrichten van de inschrijving via Syvas in het openbaar register van het kadaster. Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens uw college bevoegd moet zijn. Is diegene dat niet, dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Risico's

1 t/m 7: Het vestigen van het voorkeursrecht kent een beperkt risico bij aanbidding

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat het perceel aan de gemeente te koop wordt 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.

1 t/m 7: Bij het vestigen van het voorkeursrecht moeten strekken termijnen worden gehanteerd

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.

1 t/m 7: Het onjuist vestigen van het voorkeursrecht kan leiden tot schadeplichtigheid

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 schadeplichtigheid van de gemeente.

8: machtiging juristen

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens uw college bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

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 het) perceel dat bij de aanwijzing betrokken is door de eigenaar wordt 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 een toekomstige aankoop van het perceel wordt het reeds door uw raad op 26 juni 2023 beschikbaar gestelde strategisch verwervingskrediet gebruikt.

Afweging en alternatieven

Wat betreft het wel of niet nemen van bovengenoemd besluit in de punten 1. tot en met 8. geldt dat er maar één keuze is: het volledige conceptbesluit wordt wel of niet aangenomen. Tusseloplossingen, 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

Hoewel de gemeente participatie hoog in het vaandel heeft staan is bij het vestigen van een voorkeursrecht participatie onmogelijk. Het verrassingseffect is onontbeerlijk in het kader van het behalen van de voordelen van de vestiging van een voorkeursrecht. Dit neemt niet weg dat wat betreft de verdere ontwikkeling van Centrumkwadraat waar mogelijk participatie alsnog een rol kan gaan spelen.

Communicatie en vervolg

Publicaties/kennisgeving en ter inzage legging collegebesluit

Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van registratie in het openbaar register van het kadaster, derhalve op 16 februari 2024.

Na inwerkingtreding vindt publicatie plaats in Huis aan Huis Enschede op 28 februari 2024. En de ter inzage legging van het collegebesluit van 16 februari 2024 zal gepubliceerd worden in het gemeenteblad van vrijdag 16 februari 2024 en via www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbende krijgt een brief (op vrijdag 16 februari

2024 wordt de aangetekende brief verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en de besluitstukken.

Het collegebesluit d.d. 16 februari 2024 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp raadsstukken) liggen vanaf 17 februari 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 kunnen belanghebbenden een tegen het collegebesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het voorstel van het college, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Ter inzage legging (ontwerp) raadsbesluit

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het collegebesluit wordt het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad. Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vanaf 17 februari 2024 gedurende zes weken schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. De schriftelijke zienswijzen dienen aan de raad van de gemeente Enschede gericht te worden.

Communicatie en rechtsbescherming raadsbesluit

Voor het (ontwerp) raadsbesluit geldt voor het overige hetzelfde als hiervoor genoemd bij het collegebesluit. Het (ontwerp) raadsbesluit wordt gepubliceerd, belanghebbende wordt per brief in kennis gesteld en de raadsstukken liggen ter inzage. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden rechtsmiddelen aanwenden (bezwaar, voorlopige voorziening en beroep). Indien bezwaar is gemaakt tegen het collegebesluit van 16 februari 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht dan is het niet nodig om opnieuw bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Geheimhouding

Het collegebesluit van 17 februari 2024 heeft na registratie van het voorkeursrecht in het openbaar register van het kadaster vanaf het ingeschreven tijdstip externe rechtsgevolgen. Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat geheim gehouden wordt. Zouden belanghebbenden eerder op de hoogte worden gebracht dan bestaat de kans dat vóór de inwerkingtreding van het collegebesluit koopovereenkomsten en/of optieovereenkomsten worden aangegaan teneinde inbreuk te maken op de werking van het voorkeursrecht.

Belanghebbenden worden/zijn niet in de gelegenheid gesteld om voorafgaand zienswijzen (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) naar voren te brengen tegen het door het college te nemen besluit (inhoudende besluiten tot voorlopige aanwijzing). Artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling van bij dit besluit betrokken belanghebbenden dient ten aanzien van dit besluit, tot 17 februari 2024 (de dag na registratie van het voorkeursrecht in het openbaar register van het kadaster) geheim (vertrouwelijk) te blijven. Vanaf 17 februari 2024 is het besluit met haar bijlagen openbaar te maken.

Zie voor de uitvoering ook de planning (bijlage 4).

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

Bijlage 6	...
Bijlage 7	...

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker