

Agendaformulier B&W-vergadering 20 augustus 2024

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat - Driehoek Noord		
Openbaar	Openbaar: ja, maar pas vanaf 21 augustus 2023!		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2400023034
Schrijver	M Goorhuis Oude Sanderink, T. Rahman en A. Dogan	Casenummer	BV24000346
Urgentie	Hoog, omdat de wettelijke termijnen enkel nageleefd kunnen worden als het voorkeursrecht door het college op 20 augustus 2024 wordt gevestigd.		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	E.R. Smits en O.M. Hefti
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

- Op basis van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet op percelen gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat - Driehoek Noord te Enschede (kadastrale gemeente Enschede) voorkeursrecht te vestigen, voor de duur van drie maanden, waarop de artikelen 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. De percelen zijn gelegen in het centrum van Enschede en worden 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 zijn vermeld de betreffende percelen, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 13 augustus 2024. 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. Op deze percelen is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd;
- Kennis te hebben genomen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad voor de betreffende percelen een besluit ex artikel 9.1, eerste lid, sub c, Omgevingswet is genomen. In te stemmen met de raadsmededeling en deze na inwerkingtreding van het voorkeursrecht op 20 augustus 2024 aan de gemeenteraad te verzenden en de gemeenteraad voor te stellen om op de percelen ingevolge artikel 9.1, eerste lid, sub c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen via bijgevoegd concept-raadsvoorstel, wat ten behoeve van de raadsvergadering van 11 november 2024 definitief wordt gemaakt en door het college aan de gemeenteraad wordt verzonden;
- De betrokken belanghebbenden, gelet op de vereiste spoed en het beoogde doel, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4:11 Algemene wet bestuursrecht (Awb), niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom geen toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb;

4. 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), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van registratie gevestigd is. Evenals het besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad het Huis aan Huis Enschede, alsmede de belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen;
5. Geheimhouding op te leggen tot 21 augustus 2024 op dit voorstel en de bijlagen bij dit voorstel op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.

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 Hengelsestraat, 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.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

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 krijgen zoveel mogelijk 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.

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), bedrijvigheid (industrie), gezondheid (erf-tuin), parkeren, bedrijvigheid (kantoor) erf-tuin, terrein (teel-kweek), perceelgrond- gebruik onbekend 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).

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

Argumenten voor:

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

2.1 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 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 dezelfde percelen worden gevestigd.

3.1 Waarborging verrassingseffect: geen zienswijzen voorafgaand aan collegebesluit

Gelet op de vereiste spoed en het beoogde doel is het van belang dat belanghebbenden en geïnteresseerde grondspeculanten pas na vestiging van het voorkeursrecht hiervan op de hoogte geraken. Om zodoende het verrassingseffect te waarborgen en prijsopdrijving te voorkomen. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid (artikel 4:11 Awb) om de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom geen toepassing te geven aan artikel 4:8 van de Awb.

Hetgeen in deze situatie ook geen onevenredige nadelen voor belanghebbenden heeft, omdat na vestiging van het voorkeursrecht belanghebbenden gedurende zes weken een tegen het collegebesluit gericht bezwaarschrift kunnen indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank. En 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. Daarnaast hebben belanghebbenden nog de mogelijkheid om gedurende zes weken - tijdens de ter inzage legging van het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit – zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

4.1 Toekennen expliciete bevoegdheid omdat mandaat ontbreekt

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 treedt het voorkeursrecht in werking op het moment van inschrijving van het collegebesluit in de openbare registers van het Kadaster. Daartoe kunnen de stukken digitaal via SYVAS (systeem voor het aanbieden van stukken) worden aangeboden bij het Kadaster. Het voordeel van deze manier van aanbieden (t.o.v. het laten aanbieden door een notaris, of fysiek bij het kantoor van het Kadaster aanbieden) is dat de inschrijving zeer snel na het collegebesluit kan geschieden, omdat de inschrijving met voorrang wordt behandeld en binnen een uur na ontvangst worden gesignaleerd in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Met als gevolg dat sprake is van inwerkingtreding op de dag dat het collegebesluit is genomen, waardoor (verdere) grondspeculatie wordt voorkomen en belanghebbenden nog zoveel mogelijk diezelfde dag middels het aanstekend versturen van de stukken bericht kunnen ontvangen van het besluit van het college. Verder geldt dat inschrijving via SYVAS de eenvoudigste manier is om de stukken aan te bieden bij het Kadaster.

Inmiddels hebben de junior, medior en senior juristen van het afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling toegang tot SYVAS en daarmee de mogelijkheid om de stukken aan te bieden bij het Kadaster. Alleen hebben zij geen mandaat hiertoe, omdat de huidige mandaatbesluiten hierin (nog) niet voorzien. Derhalve dient het college de junior, medior en senior juristen van het afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling van de gemeente expliciet te machtigen om namens hen het collegebesluit (=de voorkeursrechtbeschikking) digitaal via SYVAS bij het Kadaster aan te bieden.

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.

Risico's

1.1 Aanbieden leidt tot financiële consequenties

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.

2.1 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.

1.2, 2.2, 3.1 en 4.1 Onjuiste toepassing kan leiden tot recht op schadevergoeding voor belanghebbenden

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 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 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 5. 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

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 Driehoek Noord waar mogelijk participatie alsnog een rol kan gaan spelen.

Communicatie / 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 20 augustus 2024.

Na inwerkingtreding vindt publicatie plaats in Huis aan Huis Enschede op 28 augustus 2024. En de ter inzage legging van het collegebesluit van 20 augustus 2024 zal gepubliceerd worden in het gemeenteblad van dinsdag 20 augustus 2024 en via www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden krijgen een brief (op dinsdag 20 augustus 2024 worden de aangetekende brieven verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en de besluitstukken.

Het collegebesluit d.d. 20 augustus 2024 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp raadsstukken) liggen vanaf 21 augustus 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 21 augustus 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, belanghebbenden worden 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 20 augustus 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 20 augustus 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 de percelen gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Driehoek Noord 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 21 augustus 2024 (de dag na registratie van het voorkeursrecht in het openbaar register van het Kadaster) geheim (vertrouwelijk) te blijven. Vanaf 21 augustus 2024 is het besluit met haar bijlagen openbaar te maken.

Zie voor de uitvoering ook de planning (bijlage 7).

PR over besluit/persbericht: ja, op zijn vroegst op 21 augustus 2024.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim (Nb. Openbaar pas vanaf 21 augustus 2024)
Bijlage 1	Uitgebreide toelichting bij college- en raadsbesluit voorkeursrechtb eschikking Centrumkwadra at - Driehoek Noord	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Kaart van de onroerende zaken	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Lijst van de onroerende zaken	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Voorbeeldbrief met zakelijke beschrijving	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 5	Publicatietekst Gemeenteblad en Huis aan Huis Enschede	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 6	Ontwerp raadsvoorstel en -besluit	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 7	Planning	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 8	Raadsinformatie brief	Ja	Ja	Nee	Nee