

Ontwerp raadsvoorstel Gemeenteraad 7 juli 2025

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Noord - Tweekelerveld		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	7 juli 2025
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 het perceel gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Noord - Tweekelerveld 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 dit perceel niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd. Aan dit perceel wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht 'Onderwijs & Maatschappelijk met de daarbij behorende maatschappelijke & recreatieve voorzieningen), die afwijkt van het huidige gebruik. In die zien dat het intensiever gebruik betreft van de huidige functie. Het perceel is gelegen in het noorden van Enschede en ligt aan de Zonstraat, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening d.d. 7 april 2025 met kenmerk 250415-1 en perceelslijst, waarop staat vermeld het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, de grootte van dit perceel, alsmede de namen van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per **9 juni 2025**;
4. Dat het hiervoor bij 3. genoemde perceel nog niet is 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 9 juli 2025. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 9 juli 2025, Huis aan Huis Enschede van 16 juli 2025 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 8 juli 2025 (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 een perceel binnen het ontwikkelingsgebied Noord - Tweekelerveld te Enschede een voorkeursrecht. Dat betekent dat als de eigenaren hun perceel te koop aanbieden, ze die eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht is nodig om dit perceel in handen te krijgen zonder dat speculanten de kans krijgen. Zodat de gemeente een reële kans heeft op dit perceel een nieuw Huis van de Wijk te realiseren en het daarbij behorende intensievere gebruik van dit perceel in het ontwikkelingsgebied Noord – Tweekelerveld mogelijk te maken.

Het perceel is gelegen in Enschede Noord aan de Zonstraat. De gemeente wil dit perceel gaan gebruiken voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum voor Onderwijs & Kinderopvang met een nieuw *Huis van de Wijk* in de wijk Tweckelerveld. In Tweckelerveld bestaat al langere tijd de wens voor een ontmoetingsplek waar wijkbewoners terecht kunnen voor vragen, een kop koffie kunnen drinken en activiteiten kunnen organiseren. Waar ook het wijkteam, zorginstanties, de wijkagent en andere organisaties een plek hebben om in gesprek te kunnen gaan met bewoners. Door dit te combineren met de nieuwbouw van basisscholen De Paulus en De Zevenster en de vorming van een Integraal Kindcentrum ontstaat een mooie basis voor het *Huis van de wijk* Tweckelerveld. De gemeente wenst dit Huis van de Wijk te gaan realiseren centraal in de wijk op de plek waar wijkbewoners al regelmatig komen en het dus makkelijk is om ook even bij het huis van de wijk binnen te stappen. Naast de kerk aan de Zonstraat zit het winkelcentrum, een gezondheidscentrum en een zorginstelling. Reeds per Collegebesluit van 17 december 2024 heeft de gemeente haar voornemen voor de realisatie van het *Huis van de Wijk* kenbaar gemaakt. Daar moeten nog veel stappen voor worden gezet, maar het begint bij het eigendom van de grond. Met het vestigen van dit voorkeursrecht kan de gemeente mogelijk sneller het eigendom van dit perceel verwerven door een eerste recht van koop dat ontstaat door een vestiging van het voorkeursrecht op dit aangewezen perceel.

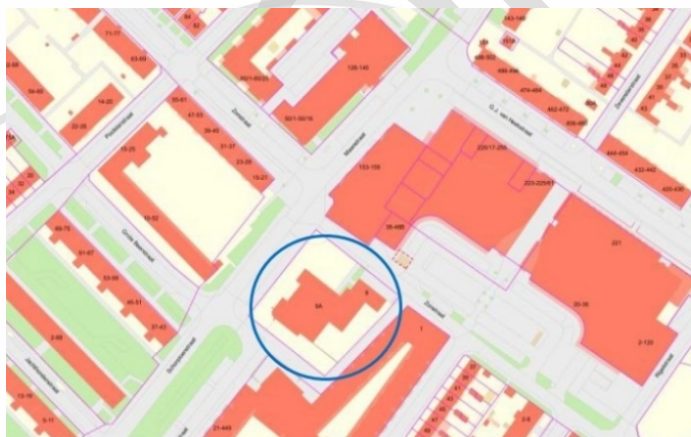
Inleiding en voorgeschiedenis

Doelen

In 2020 heeft het college de *wijkaanpak Tweckelerveld* opgesteld met als doel de kwaliteit en de leefbaarheid van deze wijk te verbeteren. Onderdeel van de wijkaanpak is de realisatie van een huis van de wijk Tweckelerveld. Al lange tijd is een wens van de wijk om een ontmoetingspunt te hebben waar men laagdrempelig terecht kan met vragen aan verschillende instanties, voor een kop koffie en waar men activiteiten voor de wijk kan organiseren. In het Integraal Huisvestingsplan voor Onderwijs dat in 2019 is vastgesteld is opgenomen dat de basisscholen de Paulus en de Zevenster in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw. Door beide te combineren ontstaat er een solide basis voor de realisatie van een Huis van de wijk Tweckelerveld.

Uit locatieonderzoek naar de beste plek in de wijk voor deze functie blijkt de locatie van dit perceel op de plek aan de Zonstraat naast het winkelcentrum en het gezondheidscentrum de meest geschikte locatie. Deze locatie is eigendom van de Protestantse kerk maar wordt niet meer door hen gebruikt. Het *Huis van de Wijk* biedt een toekomstbestendige gebouw voor onderwijs, een Integraal Kindcentrum en een ontmoetingsplek voor de wijk waar men ook terecht kan bij allerlei instanties. Dit beoogde intensievere gebruik draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk, vermindering van de eenzaamheid van inwoners en het organiseren van hulp dicht bij de bewoners. De vergrote kans op aankoop van deze locatie aan de Zonstraat (door het vestigen van het voorkeursrecht) biedt de mogelijkheid hier een *Huis van de Wijk* te realiseren zoals in een eerste concept schets hieronder is weergegeven.

Huidige perceel kerk



Eerste schets huis van de wijk



Wijkaanpak Tweekelerveld

In de wijk Tweekelerveld werkt de gemeente aan een mooiere en betere leefomgeving. Een leefomgeving die lang meekan in de toekomst. Deze wijkaanpak heet Nieuw Tweekelerveld. De gemeente doet dit samen met woningbouwcorporaties, bewoners en andere partijen. Tweekelerveld barst van de bijzondere kwaliteiten. Samen met bewoners en ondernemers zetten we deze 'Tweekeler Sterren' in de spotlights en verbeteren de samenhang daartussen, ook als ze net buiten de wijk liggen. We renoveren sociale huurwoningen en creëren ontspannen en dynamische woonbuurtjes voor doorstromers en nieuwkomers die de wijk weerbaar maken. In dit onderhavige bestuursvoorstel zijn de pijlen van de Wijkaanpak Tweekelerveld gericht op het (kunnen) bouwen/realiseren van het Integraal Kindcentrum het Universum met een Huis van de Wijk waar iedereen zich welkom voelt.

Voorkeursrecht

Om daadwerkelijk op deze meest geschikte locatie het gewenste Huis van de Wijk te kunnen realiseren is het verwerven van het eigendom van dit perceel noodzakelijk en een eerste stap. Vandaar dat we dit ontwikkelingsgebied Noord- Tweekelerveld nu graag verder willen gaan ontwikkelen. Feit is alleen dat voorgaande onderhandelingen door de gemeente helaas nog niet hebben geleid tot aankoop van dit perceel. Hoewel de gemeente dus haar best heeft gedaan om zonder het vestigen van dit voorkeursrecht een grondpositie te verkrijgen op dit perceel is dat vooralsnog niet gelukt. Het belang van het kunnen realiseren van een nieuw Huis van de Wijk acht de gemeente dusdanig belangrijk, dat daarom nu wordt voorgesteld - om verdere speculatie te voorkomen – het door het college gevestigde tijdelijke voorkeursrecht op dit perceel te bestendigen met een raadsbesluit. Met het bestendigen van het tijdelijke voorkeursrecht voor de duur van 3 jaren houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van dit perceel gelegen in de wijk Tweekelerveld. Het vestigen van voorkeursrecht geeft de gemeente namelijk het eerste recht van koop. Besluit de 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 Noord - Tweekelerveld (**bijlage 1**).

Betrokken perceel

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. Dit huidige betrokken perceel is op dit moment in gebruik als Kerk. Het perceel heeft – op dit moment- de functie 'Maatschappelijk'. Gelet op het voorgaande past daarbij een actieve regierol vanuit de gemeente nu aan dit perceel in de toekomst de functie 'Onderwijs & Maatschappelijk met de daarbij behorende maatschappelijke & recreatieve voorzieningen' toegedacht. Dit betreft dan een beoogd veel intensiever gebruik van dit perceel. Door het kunnen bouwen/realiseren van een Integraal Kindcentrum waarin wordt voorzien in onderwijs- en kinderopvangmogelijkheden met een nieuw Huis van de Wijk met daarin ook andere behorende maatschappelijke en recreatieve voorzieningen wordt daarmee aan de vereisten van vestiging is voldaan.

Zie voor het betrokken perceel 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 ordeningsdoelen. Met het vestigen van dit voorkeursrecht hoopt de gemeente sneller het eigendom van dit perceel te kunnen verwerven waardoor haar plannen voor een nieuw Huis van de Wijk gerealiseerd kunnen worden.

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 16 april tot en met dinsdag 27 mei 2025) 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. Hoewel de gemeente meermaals heeft gepoogd het eigendom van dit perceel te verkrijgen, door met de betrokkenen de onderhandelingen aan te gaan, hebben haar pogingen helaas niet geleid tot het kunnen aankopen van dit perceel. Nu uit het locatieonderzoek deze locatie de meest geschikte locatie is voor het realiseren van een Integraal Kindcentrum met een nieuw Huis van de Wijk in de wijk Tweekelerveld, ziet de gemeente zich genoodzaakt haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten. 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 waaronder dus het – op deze meest geschikte locatie – kunnen realiseren van een Integraal Kindcentrum met een nieuw Huis van de Wijk.

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 op dit perceel inderdaad het eigendomsrecht te verkrijgen en zo in staat te zijn het nieuw *Huis van de Wijk* te realiseren. Immers, de eigenaar dient bij een voorgenomen verkoop de onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. De eigenaren zijn op de hoogte van het gewenste realisatiedoel van het Integraal Kindcentrum met een nieuw Huis van de Wijk. De gemeente vermoedt dat zij – juist door gebruik te maken van dit beschermingsinstrument- eerder het eigendom van deze meest geschikte locatie in het ontwikkelingsgebied in eigendom kan verwerven. Omdat het voorkeursrecht de eigenaren verplicht de aangewezen onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

3.3.1 *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 of kan het in dit geval nóg langer duren voordat de gemeente in staat wordt gesteld de gewenste realisatiedoelstelling te behalen.

3.3.2 *Voorgaande pogingen om het eigendomsrecht te verkrijgen zijn helaas niet gelukt*

Na het Collegebesluit van 17 december 2024 heeft het college gepoogd het eigendomsrecht van dit perceel te verkrijgen. Er zijn onderhandelingen gevoerd met de betrokken partijen. Helaas hebben deze pogingen niet het gewenste resultaat gehad (aankoop van dit perceel door de gemeente). Om sneller kans te maken op het eigendom van dit perceel is het vestigen van een voorkeursrecht een instrument die de gemeente dient en daarmee het algemeen belang dat daar onlosmakelijk mee is verbonden.

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 Integraal Kindcentrum met een nieuw Huis van de Wijk in de wijk Tweekelerveld en om te voorkomen dat dit voornemen 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.

In dit onderhavige bestuursvoorstel weet de eigenaar van het perceel wat de realisatie-wensen van de gemeente zijn. Alvorens de gemeente voornemens was om dit voorkeursrecht te vestigen heeft de gemeente gepoogd om met de betrokken partijen tot overeenstemming te komen over de aankoop door de gemeente van dit perceel. Helaas is dat niet gelukt. De gemeente vermoedt nu dat het vestigen van het voorkeursrecht op dit perceel ook de eigenaar helpt om dit perceel – dat nog altijd in eigendom aan haar toebehoort- aan de gemeente te verkopen zonder zich zorgen te maken om mogelijke andere betrokkenen. Dit komt door het eerste recht van koop dat de gemeente toekomt bij een voorkeursrecht op dit perceel.

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 8 juli 2025.

Na inwerkingtreding moet publicatie plaats te vinden in Huis aan Huis Enschede op woensdag 16 juli 2025. En tevens is het belangrijk dat publicatie plaatsvindt in het gemeenteblad van dinsdag 8 juli 2025 en via www.officielebekendmakingen.nl.

Belanghebbenden moeten een brief aangetekend ontvangen (versturen op dinsdag 8 juli 2025). Bij de brieven moeten de zakelijke beschrijving en de besluitstukken meegestuurd worden.

Het raadsbesluit d.d. 7 juli 2025 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp raadsstukken) moeten vanaf woensdag 9 juli 2025 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 19 augustus 2025) 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 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 schadeplichtigheid 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.

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.

In uw collegebesluit van 17 december 2024 is reeds uitgelegd dat de gemeente dit perceel aan de Zonstraat 9 kan aankopen. De aankoop van de kerk kan ten laste van het strategisch verwervingskrediet worden gebracht. Eventuele andere benodigde financiële middelen kunnen ook nog worden gedekt uit de gereserveerde middelen uit de investeringsagenda voor Tweckelerveld.

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 16 april 2025 tot en met dinsdag 27 mei 2025. 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 Noord – Tweckelerveld en dan met name meer specifiek gericht op de bouw/realisatie van het Integraal Kindcentrum en een nieuw Huis van de WiJK 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 8 juli 2025.

Na inwerkingtreding vindt publicatie plaats in Huis aan Huis Enschede op woensdag 16 juli 2025. En tevens vindt publicatie plaats in het gemeenteblad van dinsdag 8 juli 2025 en via www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden krijgen een brief (op dinsdag 8 juli 2025 worden deze brieven aangetekend verzonden) met daarbij gevoegd een zakelijke beschrijving en de besluitstukken.

Het raadsbesluit d.d. 7 juli 2025 met de daarbij behorende stukken (de lijst en kaart van aangewezen percelen en de ontwerp raadsstukken) liggen vanaf woensdag 9 juli 2025 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 19 augustus 2025) 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,

Besluit Gemeenteraad 7 juli 2025

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Noord - Tweekelerveld		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer		
		Corsanummer	

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2025,

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 Noord - Tweekelerveld te Enschede (kadastrale gemeente Enschede) 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 dit perceel wordt de niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht 'Onderwijs & Maatschappelijk met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen', die afwijkt van het huidige gebruik. En een meer intensiever gebruik betreft. Het perceel is gelegen binnen in het noorden van Enschede en ligt aan de Zonstraat, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening d.d. 7 april 2025 met kenmerk 250415-1 en perceelslijst, waarop staat vermeld het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, de grootte van dit perceel, alsmede de namen van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 9 juni 2025;
4. Dat het hiervoor bij 3. genoemde perceel 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 9 juli 2025. Deze ter inzage legging bekend te maken in het gemeenteblad van 8 juli 2025, Huis aan Huis Enschede van 16 juli 2025 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 8 juli 2025 (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 7 juli 2025

De griffier,

R.M. Jongedijk

de voorzitter,

R.W. Bleker

CONCEPT