

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Bestendigen voorkeursrecht Boulevard 1945		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	5 januari 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000106089

Wij stellen u voor te besluiten om:

- Ingevolge artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een perceel gelegen binnen het plangebied Kop Boulevard te Enschede opnieuw aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat dit perceel eerder bij een (voorlopige) aanwijzing (d.d. 12 maart 2018) betrokken is geweest. Aan het perceel wordt in de Structuurvisie Gemeente Enschede 2011 de bestemming “wonen, (openbare) parkeervoorzieningen, verblijfsdoeleinden, kantoorlocaties, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen” toegedacht. Deze bestemming(en) wijken af van het huidig gebruik als kantoor/verblijfsdoeleinden.
Het perceel is vermeld op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening, d.d. 1 oktober 2020 nr. 4263 en de bij dit voorstel behorende lijst van percelen.
De aanwijzing vervalt binnen drie jaar na dagtekening van het raadsbesluit of zoveel eerder als de raad een bestemmingsplan vaststelt.
- Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door dit besluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken. Deze ter inzage legging bekend te maken in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad “Huis aan Huis” en de betrokken eigenaar en beperkt gerechtigde bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.
- Dit besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister.
- Het college van burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wvg 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.

Inleiding

De gemeente Enschede wenst tot ontwikkeling van het plan Kop Boulevard te komen te samen met een ontwikkelaar. De gemeente Enschede wil met deze gebiedsontwikkeling een impuls geven aan de binnenstad. De ontwikkeling is gericht op het ontwikkelen van hoogwaardig wonen, (openbare) parkeervoorzieningen, verblijfsdoeleinden, kantoorlocaties, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er nog 1 perceel nodig. Met de huidige eigenaar zijn we daarover in goed overleg. Maar zolang er nog geen overeenstemming is zijn we genoodzaakte de Wvg te handhaven.

Eerder bij raadsbesluit van 12 maart 2018 heeft uw raad het voorkeursrecht al op het perceel gevestigd. Het besluit van 2018 heeft een werkingsduur van 3 jaar en zal in maart 2021 van rechtswege vervallen. Binnen deze periode kan de Wvg worden verlengd op basis van een structuurvisie of een bestemmingsplan. Omdat het in procedure brengen van een bestemmingsplan meer tijd vergt wordt er voor gekozen om het voorkeursrecht te verlengen op grond van de structuurvisie Gemeente Enschede 2011. Deze visie is door uw raad vastgesteld op 26-11- 2011.

In de Structuurvisie Enschede is opgenomen dat de gemeente gaat inzetten op het bouwen van een evenwichtig en duurzaam woningbouwarsenaal met een historisch zware opgave voor het bestaande stedelijk gebied. De stedelijke woonmilieus zullen centraal in de stad moeten worden gefaciliteerd. De omgeving van de Boulevard is

de plek is voor hoogbouw in Enschede en deze concentratie biedt alsdan een imposant stedelijk beeld met zijn eigen dynamiek en aantrekkingskracht. In de Structuurvisie staat opgenomen dat de gemeente de doelgroep van midden en hogere inkomens wil kunnen aantrekken. Voorts zullen bij de versterking van de bestaande binnenstad de functies horeca en detailhandel een bescheiden invulling krijgen. Er zijn in de Structuurvisie toekomstige bronpunten aangegeven waar deze ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden. De Kop Boulevard is als 1 van de bronpunten aangewezen. De voorgestane ontwikkeling van Kop Boulevard zal hieraan invulling kunnen geven.

Aan het perceel wordt in de Structuurvisie Gemeente Enschede 2011 de bestemming “wonen, (openbare) parkeervoorzieningen, verblijfsdoeleinden, kantoorlocaties, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen” toegedacht. Deze bestemming(en) wijken af van het huidig gebruik als kantoor/verblijfsdoeleinden.

In het kort kan het voorkeursrecht als volgt worden samengevat:

Aanbiedingsplicht/voorkeursrecht

De vestiging van Wvg heeft tot gevolg dat een eigenaar van een onroerende zaak (de degenen met een beperkt recht op deze zaak) niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak is aangeboden aan de gemeente. Door de vestiging krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop. De vestiging betekent niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Alleen in het geval de eigenaar/beperkt gerechtigde zelf wil verkopen is hij daartoe verplicht. Er is dan ook sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten tot aankoop over te gaan.

Doelstellingen Wvg

Met het inzetten van de Wvg kan de gemeente haar regiefunctie beter uitvoeren waardoor ze haar doelstelling ten aanzien van stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren. Bij in ontwikkeling zijnde plannen kunnen bouwlocaties onderwerp van speculatie zijn en/of kan de locatie in handen komen van ontwikkelaars die zich een positie in het plan willen verwerven. Dit moet worden voorkomen. Het voorkeursrecht kan ook een prijsdempend effect hebben op de verkoopprijzen van gronden. Het voorkeursrecht voorkomt in elk geval prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen.

Voor de gemeente is het van belang om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot het te verwerven eigendom te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot het besluit tot hervestiging van het voorkeursrecht op het perceel over te gaan.

Toepassingsvereisten

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht of toegekend en waarvan het huidig gebruik afwijkt van die nieuwe bestemming. Dit hoeft niet beperkt te worden opgevat. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.

Aan het perceel gelegen aan de Boulevard 1945 in het plangebied Kop Boulevard wordt in de Structuurvisie Gemeente Enschede 2011 de bestemming “wonen, (openbare) parkeervoorzieningen, verblijfsdoeleinden, kantoorlocaties, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen” toegedacht. Deze bestemming(en) wijken af van het huidig gebruik als kantoor/verblijfsdoeleinden. Aan de vereisten van vestiging is daarmee voldaan.

Procedure

Het voorkeursrecht wordt verlengd door het raadsbesluit waarbij de Structuurvisie Gemeente Enschede 2011 als planologische basis geldt voor de Wvg. Het voorkeursrecht treedt in werking na publicatie in de Staatscourant. Vervolgens dient het voorkeursrecht ingeschreven te worden in het gemeentelijk beperkingenregister.

Voorafgaand aan dit voorstel hebben de concept raadsstukken ter inzage gelegen en konden zienswijzen ingediend worden (zie hierna). Van de ter inzage legging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is vooraf kennisgegeven in de Staatscourant en het Huis aan Huis. Belanghebbenden zijn bij aangetekende brief geïnformeerd.

Na het raadsbesluit is het mogelijk om bezwaar en beroep in te stellen en een voorlopige voorziening aan te vragen. Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Huis aan Huis. Belanghebbenden worden per aangetekende brief in kennis gesteld van de aanwijzing.

Belanghebbenden/zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede wenst in samenwerking met een ontwikkelaar tot ontwikkeling van het plan Kop Boulevard te komen. De gemeente Enschede wil met deze gebiedsontwikkeling het centrum van de stad een impuls te geven, gericht op het ontwikkelen van hoogwaardig wonen, (openbare) parkeervoorzieningen, verblijfsdoeleinden, kantoorlocaties, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er nog 1 perceel nodig. Met de huidige eigenaar zijn we daarover in goed overleg. Maar zolang er nog geen overeenstemming is zijn we genoodzaakt de Wvg te handhaven.

Beoogd effect

- Verlengen van Wvg op een perceel kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie B, nummer 7524.
- Mogelijke verwerving van het perceel om de herontwikkeling van de Kop Boulevard mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Om de ontwikkeling Kop Boulevard mogelijk te maken is het verlengen van het voorkeursrecht noodzakelijk. De gemeente verkrijgt een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt, zodat zij haar doelstelling ten aanzien van stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren.

Risico's

De gemeente krijgt met het besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een goede inrichting van gebieden in de gemeente, wat een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover het zwaarwegend belang van de gemeente staat het belang van de betrokken eigenaar en beperkt gerechtigde.

De wetgever heeft al geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden en heeft daarom in de Wvg de bevoegdheid geboden een voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast heeft de rechter bepaald dat de algemene afweging ten aanzien van mogelijke financiële belangen van de eigenaren en de beperkt gerechtigde al door de wetgever is gemaakt en niet hoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming. In de Wvg zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en beperkt gerechtigden. Zo zijn ze niet verplicht de gronden te koop aan te bieden en zijn er een groot aantal waarborgen ter bescherming van haar belangen (onder andere prijsvaststelling via de rechtbank; mogelijkheid schadevergoeding in bepaalde gevallen).

Financiële dekking van het voorstel

Op grond van de Wvg is de eigenaar en beperkt gerechtigde verplicht zijn eigendom/beperkte zakelijk recht aan te bieden aan de gemeente, als hij besluit om te vervreemden. De gemeente neemt een beginselbesluit tot aankoop of ziet af van aankoop. De gemeente is niet verplicht aan te kopen als een perceel wordt aangeboden, een besluit tot aanwijzing is derhalve geen (beginsel)besluit tot aankoop. Per geval zal het College afwegen of verwerving op dat moment gewenst is.

Indien er een beginselbesluit tot aankoop is genomen en partijen komen tot overeenstemming (al dan niet na deskundigen advies en rechterlijke toetsing) zal de gemeente genoodzaakt zijn de "werkelijke waarde" voor het eigendom/beperkte recht te betalen.

De dekking van de aankoop is (contractueel) geregeld door doorverkoop tegen werkelijke waarde. De aan- en doorverkoop zijn opgenomen in de grondexploitatie Kop Boulevard.

Alternatieven

NVT

Participatie

NVT

Communicatie

Uw besluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant Huis-aan-Huis. Belanghebbenden (zoals genoemd op de lijst van percelen) worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

Communicatie met direct betrokkenen

Betrokkenen worden per aangetekende brief geïnformeerd.

PR over het besluit

NVT

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Toepassing wordt gegeven aan artikel 7 van de Wvg door dit besluit voor een ieder ter inzage te leggen gedurende zes weken. Deze ter inzage legging bekend te maken in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad "Huis aan Huis"@ en de betrokken eigenaar en beperkt gerechtigde bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing. De betrokken belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om gedurende de termijn van ter inzage legging bezwaar te maken en een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

Vervolg

Het voorkeursrecht wordt voor drie jaar verlengd. Binnen deze termijn zal een bestemmingsplan moeten worden vastgesteld waardoor het voorkeursrecht (zonder nieuw raadsbesluit) doorloopt voor een termijn van 10 jaar. Wordt niet tijdig een bestemmingsplan vastgesteld dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Burgemeester en wethouders zullen zorgdragen voor de uitvoering van het raadsbesluit. Dit betreft ondermeer, voor zover burgemeester en wethouders deze bevoegdheden niet reeds op basis van de Wvg en/of de Gemeentewet hebben gekregen, het informeren van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden door middel van een kennisgevingsbrief en publicaties, de inschrijving in het beperkingenregister, het vertegenwoordigen bij bezwaarschriftprocedures en gerechtelijke procedures, het onderhandelen in geval van een aanbieding en het eventueel doen vervallen of opheffen van de aanwijzing indien tot verkoop wordt overgegaan of er niet meer aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

Bijlagen

*kadastrale tekening, d.d. 1 oktober 2020 nr. 4263

*lijst van percelen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de loco-Burgemeester,**

E.A. Smit

drs. H.J. Meijer
