GEMEENTE ENSCHEDE

POSTADRES
Gemeente Enschede
SKerve 5.4
Gebieds- & Projectontwikkeling;
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES
Stadskantoor
Hengelosestraat 51

TELEFOON
053 – 481 71 00 of 14 053
Werkdagen: 9.00 – 17.00

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR

«Eigenaar»«Titel» «Voorletters» «Achternaam»
«Adres»
«Postcode» «Plaats»
«Land_of_regio»

DATUM
8 juli 2025

ONS KENMERK
AL
«Volgnummer»

BEHANDELD DOOR
Mw. Mr. A.Dogan/ dhr.
M. Bos

ONDERWERP:
Voorkeursrecht op de onroerende zaak gelegen in het ontwikkelingsgebied Noord -Twekkelerveld (voorkeursrechtbeschikking)

BIJLAGE(N): - Zakelijke beschrijving voorkeursrecht;
- Raadsbesluit d.d. 7 juli 2025;
- Uitgebreide toelichting.
- Lijst van aangewezen onroerende zaken;
- Kaart van aangewezen onroerende zaken;

Geachte «Aanhef» «Achternaam»,

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend, gemeente Lonneker, sectie S, met nummer 3470 ter grootte van 2560 m².

Voorkeursrechtbeschikking
Op 7 juli 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Enschede (hierna: de raad) besloten om op de bovengenoemde onroerende zaak, gelegen binnen het ontwikkelingsgebied Noord - Twekkelerveld te Enschede – een voorkeursrecht te vestigen waarop de artikelen 9.1, eerste lid, sub b / sub c, 9.4, eerste lid, sub b / sub a, 9.7 tot en met 9.10, 9.12 tot en met 9.21 Omgevingswet en artikel 7.1, eerste lid, Omgevingsbesluit van toepassing zijn. De vestiging van dit voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie jaren.

Op het perceel is door het college op 15 april 2025 een voorkeursrecht gevestigd voor de duur van 3 maanden. Binnen die termijn van 3 maanden heeft op 7 juli 2025 de raad besloten dat voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van 3 jaren.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte functie
Het perceel is gelegen aan de Zonstraat in Enschede. Aan het perceel wordt de functie "*Onderwijs & Maatschappelijk met de daarbij behorende maatschappelijke, recreatieve voorzieningen functies'* toegedacht. Het perceel is nog niet opgenomen in een (nieuw) Omgevingsplan, Omgevingsvisie of Programma. Althans een dergelijk instrument is (nog) niet formeel vastgesteld. Indien de Omgevingsvisie wél formeel is vastgesteld dan geldt de die vastgestelde Omgevingsvisie als planologische grondslag.

Bekendmaking
Op 8 juli 2025 is het voorkeursrecht geregistreerd in de openbare registers van het kadaster. Daardoor treedt het besluit van de raad van maandag 7 juli 2025 tot het vestiging van het voorkeursrecht op 8 juli 2025 in werking. Daarnaast zal nog publicatie in het gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl plaatsvinden op 8 juli 2025 en publicatie in het Huis aan Huis Enschede op woensdag 16 juli 2025. Dit alles naast bekendmaking door middel van deze kennismakingsbrief.

Gevolgen
Het besluit van de raad heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 9.7 van de Omgevingswet van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaar van het aangewezen perceel en de rechthebbenden op beperkte rechten, wanneer zij hun (recht op het) eigendom wil(len) verkopen, dit eerst aan de gemeente Enschede te koop moeten aanbieden alvorens verkoop aan een ander mogelijk is. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijgevoegde zakelijke beschrijving en het besluit van het raad met bijlagen, hierin staat meer informatie over de inhoud en de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht.

Beweegredenen:
Het besluit van de raad kan zowel voor u als voor de gemeente Enschede belangrijke gevolgen hebben. Wij hechten er daarom grote waarde aan u, in deze kennisgevingsbrief de beweegredenen van de raad te geven. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet is nodig omdat de gemeente Enschede zo sneller het eigendom van dit perceel kan verwerven. Verweven van het eigendom van dit perceel is noodzakelijk voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum met Huis van de Wijk in de wijk Twekkelerveld.
Als echter alle onroerende zaken in handen komen van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van de projecten. Dit staat op gespannen voet met de taken van de overheid, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving (en dus van de gehele fysieke leefomgeving). Denk u daarbij aan grondgebruik dat ‘niets oplevert’, zoals wegen, speelplekken, parkjes, en de bescherming van het milieu (ook wel ‘duurzaam bouwen’ genoemd). In de wijk Twekkelerveld bij de inwoners behoefte aan een ontmoetingsplek. De gemeente wenst op een gunstige locatie een nieuw Huis van de Wijk te realiseren. Om dit Huis van de Wijk te kunnen realiseren is het verkrijgen van het eigendom van het aangewezen perceel noodzakelijk. Dit voorkeursrecht is bedoeld om een reële kans te verkrijgen het Integraal Kindcentrum met Huis van de Wijk te kunnen realiseren. Het college is ervan overtuigd dat de beoogde locatie voor dit realisatiedoel – op dit aangewezen perceel- bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsimpuls in de wijk Twekkelerveld. Nu helaas voorgaande pogingen om het eigendom op dit aangewezen perceel te verkrijgen niet zijn gelukt, en dit publiekrechtelijk instrumentarium (voorkeursrechtbeschikking) voor gemeenten bestaat, ziet het de raad zich genoodzaakt daarvan gebruik te maken.

Wettelijke vereisten
Het voorkeursrecht mag alleen toegepast worden als het feitelijk gebruik van de onroerende zaak afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische, functie of een moderniseringslocatie is toegedacht. In dit kader is van belang dat van een functiewijziging volgens de wetsgeschiedenis en rechtspraak eveneens sprake is wanneer de toekomstige functie voorziet in een vergelijkbaar, maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik. Zodra aan deze vereisten niet meer wordt voldaan moet de raad het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht op de onroerende zaak doen vervallen. Indien u van mening bent dat zij dit niet tijdig doen, kunt u de raad verzoeken de aanwijzing te doen vervallen.
De raad beslist binnen vier weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Ter inzage legging
Het besluit van de raad d.d. 7 juli 2025 ligt samen met het bij het besluit behorende kadastrale overzicht (bestaande uit een kaart en lijst van de onroerende zaken waarop het besluit betrekking heeft, vermeldende de kadastrale aanduiding, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan de onroerende zaak is onderworpen volgens de kadastrale registratie d.d. 6 juli 2025) met ingang van dinsdag 9 juli 2025 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage.
Wilt u de stukken inzien, neem dan contact met ons op. Dit kan digitaal via juristengpo@enschede.nl of telefonisch via nummer 053 481 81 81. U kunt de stukken dan digitaal toegestuurd krijgen, of op afspraak inzien bij de balie van het Stadskantoor.

Bezwaar en voorlopige voorziening
Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunt u gedurende een termijn van zes weken ingaande op 9 juli 2025 (de dag na inschrijving in het openbaar register van het kadaster) een bezwaarschrift indienen tegen het besluit van burgemeester en wethouders. In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen:

- De naam en het adres van de belanghebbende;
- De datum;
- Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering).

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Enschede, ter attentie van afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling, Postbus 20, 7500 AA Enschede.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend kunt u ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De voorzieningenrechter zal u alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Vestiging

GEMEENTE ENSCHEDE

DATUM: 8 juli 2025 ONS KENMERK - AL -

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie jaren.

Contact
Mocht u graag een mondelinge toelichting op het bovenstaande krijgen, dan kunt u telefonisch contact opnemen met mevrouw (Maaike) Schaepers, telefoonnummer 06 13 15 31 80, voor het maken van een afspraak.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit) (R.W. Bleker)

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht (behorende bij kennisgevingsbrief d.d. 8 april 2025 (voorkeursrechtbeschikking).

ENSCHEDE

In de brief d.d. 8 juli 2025 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van de gemeenteraad van de gemeente Enschede om een voorkeursrecht te vestigen op de betrokken onroerende zaak aan de Zonstraat gelegen in het ontwikkelingsgebied Noord - Twekkelerveld in Enschede. U bent eigenaar van deze onroerende zaak in dit ontwikkelingsgebied. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Enschede belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit vastgelegd.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit de raad tussen u en de gemeente Enschede
gelden nu op uw onroerende zaak een voorkeursrecht is gevestigd.

Betekenis van het besluit
Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht op uw onroerende zaak krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om (uw rechten daarop) te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om u te verzoeken om een vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen
Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht om uw (rechten op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- Koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2e graad;
- Overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- Een uiterste wilsbeschikking;
- Een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- Vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomsten (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers);
- Een executoriale verkoop;
- Het voorkeursrecht van de pachter (alleen van toepassing als het een aanwijzing ingevolge artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid van de Omgevingswet betreft).

Aanbiedingsprocedure
In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. De vervreemder biedt het goed aan de gemeente aan (de opgave);
2. De gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
3. Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
4. Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepaling procedure;
5. Uitspraak rechter over de prijs;
6. Aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1. Wijze van aanbieden
Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief van 8 juli 2025 zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak ten dele in de aanwijzing is opgenomen en onderdeel uitmaakt van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende twee jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2. Beginselbesluit van de gemeente
Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende twee jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3. De onderhandelingen
Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4. Prijsadvies
Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u ten alle tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om een deskundigenadvies over de prijs vragen.

Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een

afschrift. Burgemeester en wethouders kunnen er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indienen, of zij doen dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende twee jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd één of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak. Dit leidt ertoe dat de prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure tussentijds beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan kunt u wederom gedurende twee jaar aan een ieder verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kostenverdeling.

5. Uitspraak rechter
De rechtbank moet in beginsel binnen zes maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. De Omgevingswet gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6. Aparte procedure
Daarnaast bestaat er een andere aparte procedure voor de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen om te proberen de gemeente te verplichten de betreffende (rechten op) onroerende zaak/zaken aan te kopen en af te nemen. Het artikel ziet op de situatie dat de (rechten op de) onroerende zaak/zaken zijn aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt. De eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen kan dan in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de (rechten op de) onroerende zaak/zaken afneemt wegens ‘bijzondere persoonlijke omstandigheden’ van de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

De Omgevingswet schrijft in artikel 9.18, tweede lid, Omgevingswet voor dat er drie momenten zijn waar op de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen het verzoek kan doen:

- Indien na een verzoek om een prijsadvies van de rechtbank de gemeente weigert om het verzoek in te dienen bij de rechtbank; dan wel
- De termijn laat verstrijken waarbinnen zij het verzoek aan de rechtbank had moeten doen; of
- Indien de gemeente het verzoek om een prijsadvies wel aan de rechtbank heeft gedaan, maar het verzoek intrekt voordat er een eindbeschikking is genomen door de rechtbank.

De termijnen zijn bindend. De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende twee jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt

Indien u er belang bij heeft de aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank van Overijssel verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende twee jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Heeft u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente, of na het bericht van de gemeente dat zij na het deskundigenadvies niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf ‘in rechte of buiten rechte bij exploit’ bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend versturen
Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.