

Voornemen tot het aangaan van een publiek-private samenwerking in de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (PPS Cromhoff B.V.) en levering van gronden aan PPS Cromhoff B.V.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede maakt hierbij bekend dat de gemeente Enschede (hierna: de gemeente) in verband met de gebiedsontwikkeling Cromhoff voornemens is om een publiek-private samenwerking in de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (hierna: PPS Cromhoff B.V.) aan te gaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Cromhoff Park B.V. (hierna: CHP). De gemeente en CHP, daartoe ook een samenwerkingsovereenkomst zullen sluiten en zowel de gemeente als CHP hun grondposities in het plangebied Cromhoff overdragen aan PPS Cromhoff B.V. Gelet op het vorenstaande, is de gemeente voornemens om aan PPS Cromhoff B.V. over te dragen:

- de percelen grond gelegen aan de Wegenerlocatie en aan de Getfertsingel te Enschede kadastraal bekend als gemeente Enschede sectie F nummer 2174, sectie F nummer 2100, sectie F nummer 2009 (gedeeltelijk), sectie P nummer 33 (gedeeltelijk) en sectie P nummer 32 (gedeeltelijk) tezamen ter grootte van circa 5 ha (hierna tezamen: 'de onroerende zaken')

De onroerende zaken maken onderdeel uit van het plangebied Cromhoff dat is gelegen tussen de Zuiderveld, Getfertsingel de Burgemeester van Veenlaan en de Wethouder Beversstraat tegen de Singelring van Enschede. De gebiedsontwikkeling Cromhoff betreft een binnenstedelijke herontwikkeling naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied waarbij de bestaande bebouwing, zoals de Drukpershal, de hallen, een muur en het Wegenerkantoor behouden blijven binnen een groene kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De gemeente meent op basis van de hierna genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria dat CHP de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor het aangaan van publiek-private samenwerking, die leidt tot: (i.) oprichting van de gezamenlijke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (PPS Cromhoff B.V.) en (ii.) verkoop en levering van de onroerende zaken aan PPS Cromhoff B.V.

Objectieve, toetsbare en redelijke criteria

1. CHP is eigenaar van de andere helft van de gronden van het plangebied Cromhoff (zijnde de gronden die benodigd zijn voor de gebiedsontwikkeling Cromhoff), te weten: de percelen kadastraal bekend als gemeente Enschede sectie F nummers 2025, 2362, 2040, 2113, 2149, 2147, 2220, 2222 en 2363, tezamen ter grootte van circa 3,6 ha (hierna tezamen: 'grondpositie CHP'). Om de gebiedsontwikkeling Cromhoff te kunnen realiseren, is de grondpositie CHP benodigd. Er is geen andere partij die een grondpositie heeft nabij de onroerende zaken die een gebiedsontwikkeling met de huidige omvang van gebiedsontwikkeling Cromhoff mogelijk maakt.
2. De gemeente is sinds 2006 eigenaar van de onroerende zaken met de bedoeling om deze te (her)ontwikkelen. CHP heeft als eigenaar van de grondpositie CHP de gemeente uitgenodigd tot samenwerking om op die wijze een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken waarbij CHP bereid was deze samenwerking vorm te geven in de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zonder rekening te houden met de onderlinge grondposities bij de (her)ontwikkeling van het plangebied Cromhoff. Er is geen andere partij die door middel van inbreng van grondposities gelijkwaardig kan samenwerken met de gemeente om tot de gebiedsontwikkeling Cromhoff te komen.
3. De herontwikkeling van de onroerende zaken en de grondpositie CHP past binnen de door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde Ontwikkelvisie Cromhoff back to basic. Om deze Ontwikkelvisie integraal tot uitvoering te brengen, zijn zowel de grondpositie CHP als de onroerende zaken benodigd.
4. CHP is een samenwerkingsvennootschap van BPD Ontwikkeling B.V. en Koopmans Projecten B.V. Voor een complexe opgave als de gebiedsontwikkeling Cromhoff is voor de gemeente van groot belang dat de samenwerkingspartner ruime kennis, kunde en ervaring heeft op het gebied van binnenstedelijke projectontwikkeling. Daarnaast heeft CHP al een aanzienlijke investering

in de beoogde ontwikkeling gedaan en zal CHP binnen PPS Cromhoff B.V. voor een gelijk aandeel als de gemeente financieel bijdragen aan de gebiedsontwikkeling Cromhoff. Het is niet de verwachting dat een andere marktpartij gelet op deze en de hiervoor genoemde omstandigheden bereid is om op basis van gelijke delen in de gebiedsontwikkeling Cromhoff te participeren.

5. De onroerende zaken worden overgedragen aan PPS Cromhoff B.V. omdat dit de basis is voor de samenwerking tussen de gemeente en CHP en voortvloeit uit de (te sluiten) samenwerkingsovereenkomst. PPS Cromhoff B.V. is de enige serieuze gegadigde omdat deze entiteit in het kader van de gezamenlijke uitvoering van de gebiedsontwikkeling Cromhoff door CHP en de Gemeente wordt opgericht. Om de door de gemeente gewenste risicodeling (50/50) en herontwikkeling zonder afzonderlijke grondposities mogelijk te maken, is PPS Cromhoff B.V. de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de levering van de onroerende zaken. PPS Cromhoff B.V. zal bouw kavels gaan verkopen en leveren aan CHP als vastgoedontwikkelaar. Voor zover op deze toekomstige verkopen de regels van het Didam-arrest van toepassing zouden zijn (wat naar het oordeel van de gemeente niet het geval is, omdat PPS Cromhoff B.V. een privaatrechtelijke rechtspersoon en dus geen overheidslichaam is) maakt de gemeente hierbij deze voorgenomen verkopen en leveringen bekend. De gemeente stelt zich op het standpunt dat CHP de enige serieuze gegadigde is, omdat deze verkopen en leveringen onlosmakelijk verbonden zijn met de publiek-private samenwerking die in deze publicatie is toegelicht.

Vervaltermijn

Bent u het oneens met dit (voornemen) tot het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst en de hiervoor omschreven voorgenomen vastgoedgrondtransacties? Dan dient u binnen 20 kalenderdagen na deze publicatie, derhalve uiterlijk op 11 september 2025 een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel.

Indien u een kort geding aanhangig maakt, dan dient u ons dit tevens binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan de afdeling Gebieds- en projectontwikkeling van de gemeente, via het e-mailadres: juristengpo@enschede.nl

Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen na de publicatie geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een kort geding aan te spannen, dan vervalt het recht om tegen de door de gemeente aangegane of nog aan te gane overeenkomsten in rechte op te komen of daartegen enige vordering tot schadevergoeding of vergoeding van kosten en of welke andere aanspraak dan ook te baseren.

Met deze publicatie geeft de gemeente Enschede uitvoering aan het zogenaamde Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Voor eventuele vragen en/of nadere inlichtingen met betrekking tot deze publicatie kunt u contact opnemen met de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling van de gemeente. **Dit ontslaat u niet van het tijdig aanhangig moeten maken van voornoemd kort geding.**