

Voornemen tot vestiging recht van opstal op gedeelte van een percelen gelegen nabij Capitoool 34

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede maakt hierbij bekend dat de gemeente Enschede (hierna: de gemeente) voornemens is om op de hieronder vermelde onroerende zaak een recht van opstal te vestigen ten behoeve van een initiatiefnemer (hierna: de Opstaller). De gemeente is voornemens een recht van opstal ten behoeve van de realisatie van een nieuw te realiseren private transformatorinstallatie en bijbehorende voorzieningen, noodzakelijk voor de energievoorziening van een aldaar te realiseren productiefaciliteit te vestigen op een gedeelte van het perceel, plaatselijk bekend Capitoool 34, kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie S nummers 4313 (gedeeltelijk), ter grootte van in totaal circa 13.000 m² (hierna: het perceel).

Voor de gemeente is deze opstaller de enige serieuze gegadigde om op deze grond een recht van opstal te vestigen, omdat:

1. Het Kennispark in de Kennispark Twente gebiedsstrategie 2026-2035 is aangewezen als de innovatiehub voor Chiptechnologie in Oost Nederland om de keten voor ChipTech optimaal te kunnen faciliteren, hetgeen bewerkstelligd wordt door vastgoedontwikkelingen nadrukkelijker van de grond te krijgen, waaronder een multi-tenant gebouw en een ChipTech Center inclusief de beoogde onderneming;
2. De kavel beschikt over een bestaande zware energieaansluiting en is gelegen in directe nabijheid van de Universiteit Twente en het MESA+ Nanolab. De locatie is functioneel noodzakelijk voor de gerealiseerde en geplande productie van fotonische chips in het kader van nationale en Europese programma's (waaronder het Chips Joint Undertaking);
3. Het beoogde bedrijf is aantoonbaar onderdeel van dit ecosysteem, ontvangt hiervoor publieke financiering en dient op grond van subsidie en programmarandvoorwaarden uiterlijk eind 2026 een operationele productiefaciliteit te realiseren dan wel onomkeerbare stappen daartoe te hebben gezet;
4. Er een functionele noodzaak van een private transformator bestaat, omdat de beoogde bedrijfsactiviteiten de productie betreffen van geavanceerde fotonische chips. Deze activiteiten vereisen een zeer hoge en stabiele energievoorziening en specifieke technische voorzieningen die niet kunnen worden gefaciliteerd via een standaard energieaansluiting. Het realiseren van een private transformator op de kavel is hiervoor noodzakelijk. Deze transformator dient integraal onderdeel te zijn van de inrichting en exploitatie van de productiefaciliteit;
5. De kavel geeft invulling aan de Kennispark Twente gebiedsstrategie 2026-2035 en gelet op de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de kavel, is deze bij uitsluiting geschikt voor de realisatie van de betreffende productie infrastructuur en het specifieke, kennisintensieve gebruik van de kavel waar het opstalrecht onlosmakelijk mee verbonden is. De beoogde onderneming die de kavel voor fotonische chipproductie zal gebruiken, heeft als enige behoefte aan een private transformator van deze aard en een functionele noodzaak voor het vestigen van een opstalrecht;
6. De ontwikkeling van de productiefaciliteit vindt plaats in nauwe samenhang met de Universiteit Twente, het MESA+ Nanolab en het fotonica ecosysteem op het Kennispark Enschede. Deze samenhang is essentieel voor de beoogde activiteiten en maakt dat het gebruik van juist deze locatie noodzakelijk is. Het opstalrecht kan niet los worden gezien van deze locatie en dit ecosysteem;
7. Voor de realisatie van de productiefaciliteit zijn substantiële publieke middelen toegekend door onder meer Europese, nationale en regionale overheden. Aan deze financiering zijn voorwaarden verbonden, waaronder het binnen een vastgestelde termijn realiseren van de productiecapaciteit, of het zetten van onomkeerbare stappen richting exploitatie. Alleen de beoogde onderneming beschikt aantoonbaar over de noodzakelijke financiering, de technische en organisatorische voorbereiding en de opdracht en verplichting om deze productiefaciliteit tijdig te realiseren.

Gelet op het voorgaande constateert de gemeente dat het opstalrecht uitsluitend kan worden benut in combinatie met de realisatie van de beoogde productiefaciliteit. Andere geïnteresseerde partijen kunnen niet aan deze objectieve, toetsbare en redelijke criteria voldoen. Daarom is sprake van een situatie die opstaller in een ongelijke situatie plaatst ten opzichte van anderen, zodanig dat de gemeente opstaller als de enige serieuze gegadigde voor de vestiging van het recht van opstal kan aanmerken en deze daarom één-op-één, rechtstreeks kan aanbieden.

Vervaltermijn

Degene die zich niet kan verenigen met de voorgenomen vestiging van het recht van opstal, dient binnen een termijn van 14 kalenderdagen na datum publicatie van deze bekendmaking, derhalve uiterlijk

op 4 mei 2026, een kort geding tegen de gemeente aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel.

Als u een kort geding aanhangig maakt dan dient u dit tevens binnen voornoemde termijn van 14 kalenderdagen schriftelijk mede te delen door het per e-mail toesturen van de conceptdagvaarding aan de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling van de gemeente, e-mailadres: JuristenGPO@enschede.nl.

Als binnen 14 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 gesloten opstalovereenkomst in rechte op te komen, of daartegen enige vordering tot schadevergoeding of vergoeding van kosten of welke andere aanspraak dan ook te baseren.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de zogenaamde Didam-arresten van de Hoge raad van 26 november 2021 (ECLI:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Voor eventuele vragen en/of nadere toelichting 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.