

Voornemen tot verkoop grond gelegen op het bedrijventerrein Park Forum West

Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft het voornemen om op korte termijn gronden gelegen op het bedrijventerrein Park Forum West, te verkopen aan LV Eindhoven B.V., ook wel bekend onder de handelsnaam: Verkeersschool Leeuw (hierna: Leeuw). Het betreft percelen grond welke deel uitmaken van de percelen kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie G, nummers 465, 471, 2908, 3597 en 4445, tezamen groot ± 19.481 m², zoals met lichtgrijs en donkergrijs raster en kavelnummers 9771, 9772 en 9773 bij benadering zijn weergegeven op de tekening met nummer GRB-20210231 als bedoeld in bijlage 1.

Enige serieuze gegadigde

De gemeente is van oordeel dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, Leeuw als enige serieuze gegadigde voor de verkoop van de onderhavige gronden in aanmerking komt. In het navolgende wordt dit nader toegelicht.

Argument 1: Grondverkoop ter voorkoming van onteigening

De verkeersschool van Leeuw is thans nog gevestigd aan de Boutenslaan 161a te Eindhoven, maar zal als gevolg van de uitbreiding van het Eindhoven Museum (plan Vonk*) plaats moeten maken voor deze uitbreiding.

Om de uitbreiding van Eindhoven Museum mogelijk te maken, heeft de gemeenteraad van Eindhoven op 20 december 2022 het bestemmingsplan "Buitengebied (Museumpark VONK)" vastgesteld.

In goed overleg hebben de gemeente en Leeuw medio 2021 een mondeling akkoord bereikt over de uitgangspunten van de bedrijfsverplaatsing. Dit heeft geresulteerd in minnelijke overeenstemming over de tussentijdse beëindiging van het recht van erfpacht rustende op het perceel aan de Boutenslaan 161a, alsmede de verkoop van percelen grond gelegen op het bedrijventerrein Park Forum West waarop Leeuw een nieuw rijopleidingscentrum (onder andere een opleidingsgebouw, motorterrein en een slipbaan) zal realiseren.

Gelet op de door de gemeente gemaakte ruimtelijke keuze voor de uitbreiding van het Eindhoven Museum en de realisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied (Museumpark VONK)", is het niet mogelijk dat Leeuw haar bedrijfsactiviteiten aan de Boutenslaan 161a kan voortzetten. Leeuw zal derhalve haar bedrijfsactiviteiten aan de Boutenslaan 161a moeten beëindigen.

Omdat het redelijk is dat Leeuw zijn bedrijf kan voortzetten en het tevens ook mogelijk is om het bedrijf te verplaatsen naar bedrijventerrein Park Forum West, is de gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria enkel Leeuw als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze gronduitgifte.

Daarbij speelt dat door het kunnen aanbieden van vervangende grond, eventuele gerechtelijke procedures (waaronder een mogelijke onteigeningsprocedure) voorkomen (kunnen) worden. De voorgenomen grondverkoop zorgt er derhalve voor dat gemeenschapsgeld wordt bespaard door enerzijds een lagere schadeloosstelling (vergoeding wegens al dan niet gedeeltelijke liquidatie van de bedrijfsvoering) en anderzijds besparing van kosten, tijd en inspanningen die gemoeid zijn met eventuele verdere (veelal lang durende) gerechtelijke procedures.

Argument 2: Enige geschikte beschikbare grond voor de bedrijfsverplaatsing

In het licht van bovenstaande minnelijke regeling en de noodzaak tot het verplaatsen van het rijopleidingscentrum, heeft de gemeente weloverwogen de percelen op bedrijventerrein Park Forum West ingezet als vervangende grond voor de bedrijfsverplaatsing. Deze keuze is gebaseerd op de situering en de geschiktheid van de percelen voor de realisering van een rijopleidingscentrum, voorzien van onder andere opleidingsgebouw, motorterrein en een slipbaan. De gemeente heeft thans geen andere geschikte grond beschikbaar waarop Leeuw haar bedrijfsactiviteiten zou kunnen voortzetten, als gevolg waarvan Leeuw als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop van juist deze percelen.

De percelen zijn gelegen in de noordwesthoek van bedrijventerrein Park Forum West. Vanwege het nabij gelegen munitiedepot van Defensie hebben deze percelen beperkingen in het gebruik. Er mogen in de zone van het munitiedepot geen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Voor Leeuw zijn deze percelen echter uitermate geschikt omdat voor zijn bedrijfsactiviteiten geen hoog bebouwingspercentage nodig is. Immers een groot gedeelte van de percelen zal worden gebruikt voor een slipbaan en andere infrastructurele voorzieningen die noodzakelijk zijn voor een goed functionerend rijopleidingscentrum. Andere percelen met dezelfde eigenschappen heeft de gemeente niet in eigendom, waardoor dit de enige geschikte beschikbare grond is voor de min of meer gedwongen bedrijfsverplaatsing van Leeuw.

Argument 3: Opgewekt vertrouwen

De onderhandelingen met Leeuw zijn al in 2020 gestart, waarna medio 2021 mondeling overeenstemming is bereikt over enerzijds de beëindiging van het recht van erfpacht rustende op het perceel aan de Boutenslaan 161a en anderzijds verkoop door de gemeente van percelen grond op bedrijventerrein Park Forum West. Derhalve ruim vóór de arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest). Leeuw heeft al tijd en geld geïnvesteerd, alsmede inspanningen verricht om het rijopleidingscentrum te kunnen verplaatsen.

De gemeente mag het bij Leeuw opgewekte gerechtvaardigde vertrouwen, dat ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing de percelen aan Leeuw zullen worden verkocht, niet schenden.

Argument 4: Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij gronduitgifte moet de gemeente op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek en onder meer het Didam-arrest, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Indien er bij deze voorgenomen gronduitgifte gelijke gevallen zouden zijn (lees: gegadigden die eveneens in verband met een andere ruimtelijke keuze van de gemeente Eindhoven hun bedrijfsactiviteiten moeten verplaatsen), zou het vertrouwensbeginsel met een ander beginsel van behoorlijk bestuur, te weten het gelijkheidsbeginsel, kunnen botsen. Voor zover een dergelijke botsing aan de orde zou zijn, zal een belangenafweging moeten plaatsvinden. Dit valt in dit specifieke geval, naar het oordeel van de gemeente, uit in het voordeel van Leeuw, mede gelet op het feit dat medio 2021 al mondeling overeenstemming is bereikt over de beëindiging van het recht van erfpacht en het kunnen aanbieden van vervangende percelen grond.

Vervaltermijn

Gegadigden die het oneens zijn met deze voorgenomen gronduitgifte kunnen binnen 28 (achtentwintig) dagen, ingaande de dag na publicatiedatum van dit voornemen, een kortgedingprocedure aanhangig maken bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch. Het instellen van een kortgeding geschiedt door middel van een tijdige betekening van een dagvaarding door een deurwaarder.

Eindhoven,
Het college van burgemeester en wethouders