

Voornemen tot verkoop grond gelegen op het bedrijventerrein GDC-Noord

Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft het voornemen om op korte termijn een perceel grond gelegen tussen de Achseweg Noord en de Anthony Fokkerweg, op het bedrijventerrein GDC-Noord, te verkopen aan Van Rooijen Beheer B.V. (hierna: Van Rooijen). Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie V, nummer 237, groot $\pm 2.920 \text{ m}^2$, zoals met lichtgrijs raster en kavelnummer 7292 is weergegeven op de tekening met nummer GRB-20230131 als bedoeld in bijlage 1.

Enige serieuze gegadigde

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

Argument 1: Grondverkoop ter voorkoming van onteigening

In verband met de realisering van het bestemmingsplan "HOV3 (Marathonloop-A. Fokkerweg-De Schakel-Mispelhoefstraat-Oirschotsedijk)" is het noodzakelijk dat er twee perceelgedeelten gelegen aan De Schakel en de Anthony Fokkerweg, tezamen groot $\pm 5.207 \text{ m}^2$, die eigendom zijn van Van Rooijen worden aangekocht. Op deze perceelgedeelten zal onder andere een nieuwe busbaan, de derde Hoogwaardig Openbaar vervoers Verbinding (HOV) tussen de Huizingalaan en Eindhoven Airport, worden aangelegd. Zonder deze twee perceelgedeelten is de aanleg daarvan niet mogelijk. Vanaf de start van de onderhandelingen in 2021 over de aankoop door de gemeente van de benodigde perceelgedeelten, heeft Van Rooijen aangegeven een vervangend aangrenzend perceel grond van de gemeente te willen kopen. De gemeente moet in het kader van het minnelijk overleg onderzoeken of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Dit is vaste Kroon-jurisprudentie in de administratieve onteigeningsprocedure.

In goed overleg hebben de gemeente en Van Rooijen eind 2022 overeenstemming bereikt over zowel de aankoop van de $\pm 5.207 \text{ m}^2$ door de gemeente als de verkoop van de $\pm 2.920 \text{ m}^2$ aan Van Rooijen. Door het kunnen aanbieden van vervangende grond kan dus een mogelijke onteigeningsprocedure worden voorkomen. De voorgenomen grondverkoop zorgt er derhalve voor dat gemeenschapsgeld wordt bespaard door besparing van kosten, tijd en inspanningen die gemoeid zijn met eventuele (veelal langer durende) onteigeningsprocedure.

Argument 2: De vervangende grond is al geruime tijd in gebruik door Van Rooijen

In het onderzoek naar de mogelijkheden om de vervangende grond aan Van Rooijen te verkopen, is tevens betrokken het feit dat Van Rooijen deze grond al geruime tijd (sinds 2014) van de gemeente in gebruik heeft. De gemeente en Van Rooijen hebben hierover privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Van Rooijen heeft, als zittende gebruiker, sinds 2014 investeringen gedaan in en op de vervangende grond. In dat kader is het volgens de gemeente gerechtvaardigd om Van Rooijen een voorrangpositie te geven omdat de gedane investeringen in de vervangende grond een objectief, toetsbaar en redelijk criterium daarvoor vormen.

Argument 3: De bestemming van de vervangende grond is in overeenstemming met het gebruik

Ten tijde van het verzoek van Van Rooijen in 2013 aan de gemeente om de vervangende grond ter grootte van $\pm 2.920 \text{ m}^2$ te mogen gebruiken, is gebleken dat het gebruik zoals Van Rooijen voor ogen had (onder andere de bedrijfsmatige activiteiten laden en lossen van containers), niet paste binnen de regels van het destijds vigerende bestemmingsplan "Goederendistributiecentrum Acht 2007". In dat kader is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan' voorbereid. Deze omgevingsvergunning (ex artikel 2.12, eerste lid, sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is uiteindelijk op 26 november 2013 verleend en is daarna onherroepelijk geworden. De in de omgevingsvergunning vergunde activiteiten zijn specifiek gericht op de bedrijfsactiviteiten (onder andere laden en lossen van containers) die Van Rooijen ontplooit.

Argument 4: Schadebeperking en geen beschikbaarheid andere vervangende grond

Door de verkoop van de vervangende grond aan Van Rooijen wordt de schade van Van Rooijen als gevolg van het verlies van zijn $\pm 5.207 \text{ m}^2$ sterk beperkt. Daarnaast beschikt de gemeente niet over andere vervangende grond met dezelfde of vergelijkbare gunstige ligging voor Van Rooijen. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat er aan de vervangende grond geen andere particuliere eigendommen grenzen.

Argument 5: Opgewekt vertrouwen

De onderhandelingen met Van Rooijen zijn al in 2021 gestart, derhalve vóór het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest). Ook is een eerste (mondeling) aanbod in de vorm van

de vervangende grond reeds op 8 november 2021 uitgebracht. Afwegingen met betrekking tot het al dan niet kunnen verkopen van de vervangende grond hebben daarvoor al plaatsgevonden. De gemeente mag het bij Van Rooijen opgewekte gerechtvaardigde vertrouwen, dat het vervangende perceel grond ter grootte van $\pm 2.920 \text{ m}^2$ aan Van Rooijen zal worden verkocht, niet schenden.

Argument 6: 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 een andere ruimtelijke keuze van de gemeente Eindhoven hun eigendommen moeten verkopen en gecompenseerd willen worden in de vorm van vervangende grond), 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 Van Rooijen, mede gelet op het feit dat al in 2021 gestart is met de onderhandelingen en op 8 november 2021 reeds een (mondeling) aanbod is gedaan (deels) in de vorm van het aanbieden van vervangende 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.

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven, 10 oktober 2023