

Voornemen tot verkoop grond gelegen aan de Marathonloop

Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft het voornemen om op korte termijn perceelgedeelten grond gelegen aan de Marathonloop te verkopen middels grondruil aan de eigenaren van het aangrenzende perceel (hierna: de Eigenaar). Het betreffen de perceelgedeelten kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie S, nummer 4358, respectievelijk groot $\pm 54 \text{ m}^2$ en $\pm 5 \text{ m}^2$, samen groot $\pm 59 \text{ m}^2$, zoals met een donkergrijs raster en kavelnummers 9953 en 9954 zijn weergegeven op de tekening met nummer GRB-20220155 als bedoeld in bijlage 1.

De Eigenaar van het aangrenzende perceel aanvaardt te verkopen middels grondruil, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie S, nummer 63, groot $\pm 53 \text{ m}^2$, zoals met een lichtgrijs raster en kavelnummer 9716 is weergegeven op de tekening met nummer GRB-20220155 als bedoeld in bijlage 1.

Enige serieuze gegadigde

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

Argument 1: Grondverkoop middels grondruil ter voorkoming van onteigening

In verband met de realisering van het bestemmingsplan "HOV3 (Marathonloop-A. Fokkerweg-De Schakel-Mispelhoefstraat-Oirschotsedijk)" is het noodzakelijk dat het perceelgedeelte met kavelnummer 9716 gelegen aan de Marathonloop, groot $\pm 53 \text{ m}^2$, eigendom van de Eigenaar wordt aangekocht. Op dit perceelgedeelte zal onder andere een nieuwe busbaan, de derde Hoogwaardig Openbaar vervoers Verbinding (HOV) tussen de Huizingalaan en Eindhoven Airport, worden aangelegd. Zonder dit perceelgedeelte is de aanleg daarvan niet mogelijk.

Vanaf de start van de onderhandelingen in 2020 over de aankoop door de gemeente van het benodigde perceelgedeelte, heeft de Eigenaar aangegeven vervangende aangrenzende grond van de gemeente te willen ruilen. 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 de Eigenaar begin 2023 mondelinge overeenstemming bereikt over de aankoop van de $\pm 53 \text{ m}^2$ door de gemeente en de verkoop van de $\pm 59 \text{ m}^2$ aan de Eigenaar, middels grondruil.

Door het kunnen aanbieden van vervangende grond kan dus een mogelijke onteigeningsprocedure worden voorkomen. Door via zo'n traject en grondruil de gewenste grond te verkrijgen wordt gemeenschapsgeld bespaard door enerzijds een lagere schadeloosstelling (vergoeding wegens al dan niet gedeeltelijke liquidatie van de bedrijfsvoering, aankoopkosten van vervangende gronden, premie uit handen, omrijshade, stagnatieschade) en anderzijds door besparing van kosten, tijd en inspanningen, die zijn gemoeid met een onteigeningsprocedure.

Argument 2: Schadebeperking en geen beschikbaarheid andere vervangende grond

Door de verkoop middels grondruil van de vervangende grond aan de Eigenaar wordt de schade van de Eigenaar als gevolg van het verlies van zijn $\pm 53 \text{ m}^2$ grond, gecompenseerd. Daarnaast beschikt de gemeente niet over andere vervangende grond met dezelfde of vergelijkbare gunstige ligging voor de Eigenaar. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat er aan de vervangende grond geen andere particuliere eigendommen grenzen.

Argument 3: Opgewekt vertrouwen

De onderhandelingen met de Eigenaar zijn al in 2020 gestart, derhalve vóór het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest). Vanaf de start van de onderhandelingen is door de Eigenaar het verzoek gedaan om vervangende grond van de gemeente te willen ruilen. In het minnelijk overleg is dit verzoek, in het kader van de vaste Kroon-jurisprudentie in de administratieve onteigeningsprocedure, onderzocht en afgewogen en per mail d.d. 14 december 2020 als optie aangeboden.

De gemeente mag het bij de Eigenaar opgewekte gerechtvaardigde vertrouwen, dat de vervangende perceelgedeelten grond ter grootte van $\pm 59 \text{ m}^2$ aan de Eigenaar zal worden verkocht, niet schenden.

Argument 4: Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij verkoop middels grondruil 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 verkoop middels grondruil gelijke gevallen zouden zijn (lees: gegadigden die eveneens in verband met 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 de Eigenaar, mede gelet op het feit dat al in 2020 gestart is met de onderhandelingen en op 14 december 2020 reeds een aanbod is gedaan in de vorm van het aanbieden van vervangende grond.

Vervaltermijn

Gegadigden die het oneens zijn met deze voorgenomen verkoop middels grondruil 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