

## Voornemen tot vestiging van een erfpachtrecht op gronden bekend als BIC-cluster Noord gelegen aan en nabij de Dirk Noordhoflaan te Eindhoven

### Aanleiding

Als gevolg van de door de Hoge Raad gewezen arresten d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661), bekend als de 'Didam-arresten', is de gemeente Eindhoven, hierna: "**(de) Gemeente**", gehouden om, gelet op het gelijkheidsbeginsel, indien geen openbare selectieprocedure wordt gehouden, kennis te geven van het voornemen tot uitgifte van onroerend goed.

De gemeente Eindhoven is voornemens om (gefaseerd) percelen grond in erfpacht uit te geven aan ASML Netherlands B.V. Het betreft gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling en realisering van BIC Noord binnen de Brainport Industries Campus in Eindhoven in de vorm van een ASML-campus.

Het voornemen tot het uitgeven in erfpacht heeft (thans) betrekking op een terrein ter grootte van ongeveer 307.900 m<sup>2</sup>, zoals indicatief weergegeven op de bij deze publicatie aangehechte tekening GRB-20260139 van 31 maart 2026. Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A, de nummers 3664, 4165, 4405, 4407, 4408, 4435, 4667, 4668, 4684, 4685, 4686, 4687, 4721, 4730, 4753, 4772, 4773, 4776, 4777, 4781, 4784, 4786, 4787, 4788, 4791, 4792, 4793, 4798, 4799, 4801, 4817, 4818, 4819, 4771, geheel dan wel gedeeltelijk, gezamenlijk groot circa 307.900 m<sup>2</sup>, hierna tevens "**(de) gronden**".

### Enige serieuze gegadigde

De gemeente Eindhoven is van mening dat ASML Netherlands B.V. (ASML) op grond van de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de gronden in aanmerking komt.

### Motivering

Voorgenomen gebruik van de gronden

De gemeente heeft hoofdzakelijk het volgende gebruik voor de gronden voor ogen onder andere op basis van het TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur: voor bedrijven en activiteiten gericht op de vervaardiging van machines en apparaten op het gebied van geavanceerde lithografische systemen en andere aanverwante machines, behorende tot de milieucategorie 3 tot en met 4.2, met een productieoppervlakte groter dan 2000 m<sup>2</sup> en met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantooractiviteiten.'

### Ruimtebehoefte ASML - marktinitiatief

Als een van de weinige bedrijven ter wereld maakt ASML machines waarmee computerchips kunnen worden geproduceerd. ASML levert deze machines aan grote computerchipfabrikanten, zoals Samsung en Intel, die jaarlijks miljarden computerchips produceren. ASML is uniek vanwege haar wereldwijde technologische monopolie ten aanzien van de ontwikkeling en bouw van lithografiemachines, die nodig zijn voor het produceren van computerchips. Het bedrijf heeft een technologisch voorsprong op concurrenten, beschermd door miljardeninvesteringen, patenten en de extreem complexe technologie die nodig is om voormelde machines te ontwikkelen en te maken. Deze dominantie geeft ASML een unieke positie in de halfgeleiderindustrie, waarbij het bedrijf bepalend is voor het tempo van (wereldwijde) technologische vooruitgang en geopolitiek invloedrijk is geworden.

Omdat de wereld steeds verder digitaliseert neemt de vraag naar computerchips explosief toe. Om haar positie te kunnen behouden moet ASML meegroeien. Hierbij wordt voor de komende jaren uitgegaan van een groei in de Brainport regio van circa 17.000 arbeidsplaatsen. ASML heeft aldus een grote en actuele behoefte aan ruimte om haar bedrijfsactiviteiten uit te breiden. ASML heeft een sterke voorkeur voor vestiging en uitbreiding in de Brainport regio in de directe nabijheid van haar hoofdvestiging in Veldhoven. Dit is in de eerste plaats van belang in verband met de unieke bedrijfsvoering van ASML. Relevant is verder dat ASML over de hele wereld vestigingen heeft, maar dat onderzoek en de productie in Nederland zijn geconcentreerd. Dat heeft te maken met de intensieve manier waarop ASML samenwerkt met gespecialiseerde hightech toeleveranciers. Veel van deze bedrijven zijn gevestigd in de Brainport-regio.

Tegen de achtergrond van het vorenstaande heeft ASML de gemeente benaderd en aangegeven belangstelling te hebben in de verkrijging en ontwikkeling van gronden in het gebied BIC Noord.

### De komst van ASML past binnen de ontwikkeling van Brainport Industries Campus

Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. De kennisintensieve maakindustrie én het feit dat het in de Brainport regio

goed wonen, werken en leven is, zorgt voor een forse groei. Dit genereert nieuwe kansen voor de regio in meer bedrijvigheid, banen en een toenemend verdienvermogen. Maar het leidt ook tot een groeiende vraag naar woningen, bedrijventerreinen, arbeidskrachten en mobiliteit. Rijk, regio en gemeente staan voor de opgave om deze ontwikkeling in goede banen te leiden. Daartoe zijn forse investeringen in de regio nodig. Vanuit Project Beethoven investeren Rijk, provincie en de regio tot 2030 € 2,51 miljard in publieke voorzieningen in Brainport Eindhoven en omgeving en in een landelijk talentplan. In dit kader is ook van belang dat Rijk, regio en gemeente, het behoud van ASML voor de Brainport regio, maar zeker ook voor Nederland en Europa als een cruciale regio-overstijgende opgave zien.

Op de Brainport Industries Campus (BIC) komen innovatieve en succesvolle maakbedrijven en instituten uit de hightech maakindustrie bij elkaar samen. De campus is dé plek waar innovatie- en concurrentiekracht van de hightech maakindustrie vleugels krijgt. BIC staat voor het zichtbaar maken van de hightech maak industrie in een groene campusomgeving. Een ASML-campus past naadloos op BIC omdat het bedrijfsproces van ASML is ingericht op samenwerking tussen de verschillende high tech maakbedrijven in de regio. ASML is een aanjager van de samenwerking tussen die bedrijven onderling en met ASML zelf.

#### *Integraliteit en versnelling*

In de beleidsstukken van de Gemeente is er steeds vanuit gegaan dat de BIC-clusters, dus ook die in BIC Noord, gefaseerd zouden worden ontwikkeld, afhankelijk van de behoefte bij bedrijven. Uiteindelijk gaat het er daarbij om de met het Project Beethoven beoogde schaalsprong te maken bij de ontwikkeling van de Brainport-regio als geheel. Het initiatief van ASML kan daar een belangrijke en unieke bijdrage aan leveren.

#### *Conclusie*

Uit het vorenstaande volgt dat het initiatief van ASML uniek is en naadloos aansluit bij de ambities van het Rijk, de regio en de gemeente voor de Brainport-regio, te meer nu het Rijk, de regio en de gemeente, het behoud van ASML voor de Brainport regio, maar zeker ook voor Nederland en Europa als een cruciale regio-overstijgende opgave zien.

#### **Andere gegadigden**

Iedereen die meent gegadigde te zijn voor verwerving van de hiervoor aangeduide gronden van de Gemeente en meent dat de Gemeente niet met ASML de voorgenomen overeenkomst mag sluiten, dient de Gemeente in kort geding te dagvaarden binnen een termijn van 28 dagen na datum van deze publicatie in het Gemeenteblad bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant.

**Bijlage:** Tekening d.d. 31-03-2026 met kenmerk GRB-20260139