

## Voornemen tot verkoop van gemeentelijke gronden ( Didam-publicatie)

De gemeente Veldhoven maakt hierbij haar voornemen bekend om een perceel grond één-op-één te verkopen.

### Omschrijving van de grond

Het voornemen betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 2873 en 3853 ged., ter grootte van ca. 12.000 m<sup>2</sup>, plaatselijk bekend als De Run 5618, 5504 DJ Veldhoven, zijnde de huidige Gemeentewerf, hierna : "de Gronden"

### Beoogd koper

De beoogde koper is de besloten vennootschap Land's Heeren B.V., hierna: "Land's Heeren"

### Motivering één-op-één uitgifte

De gemeente heeft op basis van de hierna omschreven objectieve, toetsbare en redelijke criteria vastgesteld dat Land's Heeren als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de Gronden.

Daartoe is het volgende van belang:

De verkoop van de Gronden vindt plaats in het kader van de wens van de gemeente om als onderdeel van de substantiële (regionale) woningbouwopgave de komende jaren in Veldhoven te komen tot diverse woonbebouwing, zoals onder meer opgenomen in het "Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven 2022" en de "Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2023".

Daaruit volgt dat er in de regio Eindhoven een groot tekort bestaat aan diverse soorten woningen en dat de Gemeente Veldhoven er daarom naar streeft (sociale- en overige) woningbouw te laten ontwikkelen.

Belangrijke woningbouwlocatie op basis van de gemeentelijke structuurvisie en de gebiedsvisie de Run zijn diverse gronden aan de Kempenbaan.

Met "Gebiedsvisie De RUN" gaat een nieuw soort leefmilieu ontstaan in Veldhoven, in de vorm van een stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen ten noorden van de Kempenbaan, met stadspark De Gender als kloppend groen hart en op steenworp afstand van zowel het Citycentrum als van de toekomstige HOV-4 verbinding naar centrum Eindhoven en aldus optimaal gelegen en ontsloten.

Het in samenspraak met de gemeente geïnitieerde project "The Yard", hierna "het Project", vormt een onderdeel van de invulling van "Gebiedsvisie de RUN", waarvan spoedige realisatie gewenst is vanwege voormelde woningbouwopgave.

De Gronden zijn nodig om ter plaatse te kunnen komen tot de ontwikkeling en realisatie van een haalbaar bouwplan dat voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde is dat de locatie wordt ontwikkeld gezamenlijk met de naastgelegen percelen, waarop twee bedrijven gevestigd zijn.

Het Project vormt een integraal op de door de gemeente aangewezen percelen, op grond van de volgende omstandigheden:

- De locatie waarop de huidige gemeentewerf is gevestigd moet worden ontwikkeld naar een woningbouwlocatie vanwege de hiervoor omschreven integrale gebiedsontwikkeling.
- Een zelfstandige ontwikkeling van alleen de locatie van de gemeente is suboptimaal en leidt niet tot de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige en programmatische kwaliteit.
- Het grotere plangebied maakt het mogelijk om noodzakelijke projectonderdelen zoals de parkeergarage en de ontsluitingsstructuur, de door de gemeente voorgeschreven mix aan woningbouw-categorieën op te realiseren.

- Om de locatie van de gemeente te kunnen ontwikkelen naar woningbouw is het noodzakelijk om de ter plaatse gevestigde bedrijven met milieucirkels te verplaatsen.

De gemeente stelt hierbij het volgende vast:

1. "Land's Heeren" heeft een unieke grondpositie, bestaande uit meer dan 50 % van de gronden benodigd voor realisatie van het project.
2. De gemeente wil de ontwikkeling bij één partij houden.
3. De gemeente stelt haalbaarheid en spoedige realisatie als voorwaarden
4. "Land's Heeren" is een professionele woningbouwontwikkelaar.

De gemeente overweegt dienaangaande het volgende:

- a. De Gemeente heeft bij de invulling van ruimtelijke plannen beleidsvrijheid om desbetreffende plangebieden te definiëren en een integrale ontwikkeling binnen dit plangebied voor te schrijven, waarbij zij eigen grondposities mag inzetten om het ruimtelijk beoogde resultaat te bereiken.
- b. Het gemeentelijk beleid is gericht op het zoveel mogelijk faciliteren van betaalbare woningbouw mede met het oog op de gemaakte afspraken vanuit onder andere de Woondeal, de WoningBouwVersnelling, de Gebiedsvisie De Run.
- c. Omdat de totale oppervlakte van het plangebied in bezit is bij een professionele partij en het plan ruimtelijk en financieel en technisch haalbaar is, zal de ontwikkeling en realisatie van het project het gemakkelijk en efficiënt verlopen. Het toelaten van een derde partij tot de samenwerking zal hier afbreuk aan doen en voorts leiden tot ongewenste vertragingen en aanvullende risico's.
- d. Bij de verkoop zal de gemeente als voorwaarde stellen dat de beoogde stedenbouwkundige programmatische en kwalitatieve invulling wordt gerealiseerd binnen de kaders die worden gehanteerd voor de WoningbouwVersnelling. "Land's Heeren" heeft kenbaar gemaakt hiermee in te kunnen stemmen;
- e. Om tot deze woningbouwontwikkeling te komen heeft de gemeente de medewerking van "Land's Heeren" nodig; "Land's Heeren" heeft met de binnen het aangewezen plangebied aanwezige bedrijven afspraken gemaakt omtrent de verplaatsing. Zij beschikt over de noodzakelijke grondposities en relevante privaatrechtelijke afspraken, heeft aantoonbare ontwikkelcapaciteit passend bij omvang en complexiteit van deze ontwikkeling, kan gelet op de woningbouwopgaven binnen de gewenste termijn tot realisatie van de plannen komen en heeft het vermogen om het gehele project integraal uit te voeren zonder planologische splitsing of afhankelijkheid van derden. Zij is daarmee voor de gemeente de enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de Locatie.
- f. Hierbij wordt tenslotte ook uitvoering gegeven aan de Kadernota Grondbeleid 2024 waarin het principe van integrale planvorming en het voorkeursbeleid richting aangrenzende eigenaren is opgenomen. De verkoop aan een al betrokken, aanpalende eigenaar draagt bij aan ruimtelijk logische inrichting.

Het is op grond van het bovenstaande dat beoogde koper t als enige gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de Gronden.

#### Reactietermijn

Bent u het niet eens met de voorgenomen verkoop aan de beoogde koper, omdat u zelf ook als serieuze gegadigde in aanmerking wilt komen? Dan is dit de stap die u moet nemen:

Start een binnen een termijn van 20 dagen een kort geding bij de rechtbank, indien u wil voorkomen dat de verkoop doorgaat.

Dit doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant.

Met deze publicatie geeft de gemeente Veldhoven uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:L778) en 15 november 2024 (ECLI: NL: HR: 2024:1661).

Wanneer geen tijdig en gemotiveerd bericht wordt ingediend, vervalt het recht om tegen het voorgenomen besluit of de reeds aangegane of nog aan te gane overeenkomst op te komen. Ook vervalt dan de mogelijkheid om enige vordering tot schadevergoeding of andere aanspraken hierop te baseren. De gemeente en de beoogde koper zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na afloop van deze duidelijk kenbaar gemaakte termijn alsnog bezwaar zou worden gemaakt