



Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Verhuizing Falconcrest van Bokt 18 naar Eindhovenseweg 44.

Inleiding

Nadat in 2006 duidelijk werd dat voor Falconcrest geen plaats was in Gennepark, is besloten om het bedrijf van de Gustaaf Smetsstraat 1 te verhuizen naar Bokt 18. Tot vandaag is met wisselende inzet door gemeente en exploitant geprobeerd om van deze verhuizing een succes te maken. In 2017 werd duidelijk dat zowel het spoor van de omgevingsvergunning als dat van de verkoop vastlopen op de economische haalbaarheid. Daardoor was uitgesloten dat Falconcrest op Bokt 18 gevestigd kon blijven.

Het college heeft in november 2017 besloten om Falconcrest van Bokt 18 naar de Eindhovenseweg 44 te verhuizen. In april 2019 hebben partijen een erfpachtovereenkomst getekend voor de looptijd van 10 jaar. De looptijd gaat in op het moment dat Falconcrest daadwerkelijk is gehuisvest aan de Eindhovenseweg 44. In de erfpachtovereenkomst is bepaald dat de gemeente gehouden is om de erfpacht te leveren met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik nodig zijn. Er is een sober en doelmatig inrichtingsplan opgesteld dat uitgaat van het plaatsen van een terreinafscheiding, grondwerkzaamheden aan het perceel, aanplant van groen en onderhoudswerkzaamheden aan het huis. Uitgangspunt is dat de investering een duurzame versterking van het groen/openbare ruimte bewerkstelligt. Ook wanneer Falconcrest vertrekt zijn de maatregelen in groen en openbare ruimte van blijvende waarde voor het gebied.

Tot vandaag is het nog niet gelukt om de verhuizing daadwerkelijk in gang te zetten. Het bepalen van de maatregelen, het bereiken van een overeenkomst over het inrichtingsplan, het zoeken naar budget en de beperkingen als gevolg van corona hebben voor vertraging gezorgd. De intentie is nu om de verhuizing van Falconcrest voor 31 juli 2021 te hebben gerealiseerd.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk



Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. instemmen met de maatregelen die de gemeente moet treffen om de verhuizing naar de tijdelijke locatie Eindhovenseweg 44 mogelijk te maken;
2. de te maken resterende kosten, € 147.786, te dekken uit het weerstandsvermogen dat bij de kadernota aangevuld wordt door het rekeningresultaat.

Argumenten

Zekerheid voor zowel gemeente als Falconcrest:

De erfpachtovereenkomst maakt duidelijk waar partijen aan gebonden zijn. De overeenkomst en de omgevingsvergunning hebben een looptijd van tien jaar. Deze tijdelijkheid zal in een notariële akte worden vastgelegd om te borgen dat tien jaar ook echt tien jaar is. Falconcrest mag dus maximaal tien jaar zijn bedrijf uitvoeren aan de Eindhovenseweg en moet tijdig op zoek gaan naar een permanente oplossing. Dit is ondubbelzinnig met Falconcrest vastgelegd. De gemeente zal niet gedogen dat Falconcrest langer blijft dan contractueel bedongen en zal halfjaarlijks contact opnemen met Falconcrest om te monitoren of er zicht is op een andere locatie. Hierdoor dient bij Falconcrest het besef te ontstaan dat de Eindhovenseweg 44 een tijdelijke locatie betreft en houdt de gemeente een vinger aan de pols. De afspraken over de tijdelijkheid en de halfjaarlijkse monitoring zal schriftelijk worden vastgelegd met Falconcrest. Eindhovenseweg 44 is onderdeel van de toekomstige ontwikkeling Esp II. In het verlengde hiervan worden alleen maatregelen uitgevoerd die toekomstbestendig zijn, zoals het verwijderen van asbest, ophogen van het terrein en het realiseren van houtwallen. Esp II staat op de regionale agenda op 'oranje', dat betekent dat Esp II voorsnog niet in ontwikkeling zal worden genomen. In 2024 vindt opnieuw een afweging plaats. Mocht de locatie eerder nodig zijn dan kan (in het algemeen belang) de erfpachtovereenkomst tussentijds worden beëindigd. De mogelijkheid om tussentijds de erfpacht op te zeggen wordt in een notariële akte vastgelegd. De locatie Bokt 18 komt beschikbaar voor verkoop.

De gemeente moet de erfpachtovereenkomst nakomen

In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente ervoor moet zorgen dat er op de locatie Eindhovenseweg 44 tijdelijk gewoond en gewerkt kan worden. Als de gemeente de afspraken uit de overeenkomst niet nakomt, kan de rechter bepalen dat de gemeente alsnog aan haar verplichtingen moet voldoen.

Verhuizing moet in juli 2021 plaatsvinden

Het is belangrijk om Falconcrest na het broedseizoen, maar voor 31 juli 2021 te verhuizen. Omwonenden van Bokt 18 staan sterk in hun eis om de verhuizing in juli 2021 te laten plaatsvinden. Er ligt een vonnis waarin staat dat er op Bokt 18 geen activiteiten meer mogen plaatsvinden en de gemeente moet handhaven. In het handhavingsbesluit is een begunstigingstermijn afgesproken. Indien de verhuizing niet in juli plaatsvindt, wordt een dwangsom opgelegd. Daarnaast is het proces voor een omgevingsvergunning reeds in gang gezet. Mocht de omgevingsvergunning onverhoopt meer tijd kosten dan is een gedoogbesluit voor de locatie Eindhovenseweg 44 noodzakelijk.



Vergoeding bij einde erfpacht (na tien jaar)

In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat, aan het einde van de looptijd, een vergoeding moet worden betaald voor de investeringen die door Falconcrest in de opstallen zijn gedaan. De opstallen (woning en schuur) worden aan het einde van de erfpacht gesloopt. De marktwaarde van een te slopen opstal(len) zal de grondslag vormen voor een (eventuele) vergoeding. Met het oog hierop dienen alle investeringen die Falconcrest voornemens is te doen, voorafgaand door de gemeente goedgekeurd te worden. Investerings waar geen toestemming voor zijn gegeven zijn voor rekening en risico van Falconcrest.

Kosten en dekking

De inrichtingskosten voor de gemeente bedragen € 343.452,-- (incl. BTW).

Na aftrek van grondwerkzaamheden en structureel groen en het aanwenden van de post onvoorzien van het college resteert nog een tekort van € 147.786.

Wij hebben besloten dit bedrag te dekken uit het weerstandsvermogen dat bij de kadernota aangevuld wordt door het rekeningresultaat.

Communicatie

De verhuizing naar de Eindhovenseweg 44 gaat in goed overleg met Falconcrest en omwonenden aan Bokt. Omwonenden zijn inmiddels op de hoogte gebracht over de werkzaamheden aan de Eindhovenseweg 44.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris