



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

Ontheeningsbeschikking Brainport Industries Campus Noord

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ontwikkelbedrijf
3 februari 2026



1 Inleiding en procedure

Deze nota van zienswijzen hoort bij het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "Onteigeningsbeschikking Brainport Industries Campus Noord". Voor de totstandkoming van de onteigeningsbeschikking is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)) gevolgd. De ontwerp-onteigeningsbeschikking heeft gedurende een periode van zes weken met ingang van donderdag 4 december 2025 tot en met woensdag 14 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van de ontwerp-onteigeningsbeschikking kenbaar te maken.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb is van de (digitale) terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken op 4 december 2025 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad met nummer 525863. Verder is de ontwerp-onteigeningsbeschikking overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking naar voren te brengen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking zijn vijf zienswijzen ontvangen. In deze nota van zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen kort samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven (met bijlagen), zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Deze zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van de ontwerp-onteigeningsbeschikking. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 afgesloten met de gevolgen voor de beschikking tot onteigening.



2 Zienswijzen

Ten aanzien van de ontwerp-onteigeningsbeschikking zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een korte samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden deze voorzien van een reactie.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen niet in deze nota van zienswijzen opgenomen. De integrale zienswijzen zijn als geheime stukken ter inzage gelegd bij de griffier. Ten aanzien van de ontwerp-onteigeningsbeschikking zijn zienswijzen kenbaar gemaakt:

- door de eigenaren van grondplannummer 2;
- namens de eigenaren van grondplannummer 3;
- namens de eigenen van grondplannummers 5, 9 en 10
- namens de eigenaar van grondplannummers 6 en 8;
- namens de eigenaar van grondplannummer 7;

2.1. Zienswijze eigenaar grondplannummer 2

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor de historie van een aantal opvolgende bestemmingsplannen van de gemeente. Volgens de indieners is het contact met de grondverwerwers van de gemeente goed. Inhoudelijk worden de volgende redenen aangevoerd waarom niet tot onteigening zou moeten worden besloten.

- a) In de zienswijze wordt gesteld dat het ontwerpbesluit ten onrechte niet voor aanvang van de terinzagelegging is toegezonden;
- b) Er zou geen sprake zijn van een publiek belang, omdat de voorgenomen gebiedsontwikkeling alleen de vestiging van ASML mogelijk maakt;
- c) Het gehele perceel van indieners zou functioneel betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling. Het is volgens indieners onevenredig en onzorgvuldig dat de gemeente slechts 14 m² van hun perceel wenst te verwerven.
- d) Er is sprake van cumulatie van opvolgende plannen. De indieners verzoeken om het gehele perceel aan te kopen, in plaats van slechts 14 m²

Gemeentelijk standpunt

Algemeen

De gemeente neemt kennis van de geschetste historie. De gesprekken verlopen in een goede sfeer, maar er is helaas nog geen overeenstemming bereikt, waardoor onteigening noodzakelijk is.



Ad a)

Het ontwerpbesluit is per abuis inderdaad niet vooraf toegezonden, maar op de dag van de terinzagelegging van de ontwerp stukken.

De wet voorziet in toezending om te waarborgen dat de meest direct betrokken belanghebbenden niet ontgaat dat een ontwerpbesluit is opgesteld en ter inzage is gelegd.

In het onderhavige geval wordt al geruime tijd met de indieners gesproken over de verwerving van hun perceel. Op 24 november 2025 zijn indieners per (aangetekende) brief ervan op de hoogte gesteld dat de gemeente de procedure in gang zou zetten om een onteigeningsbesluit voor te bereiden. Zij waren dus van de procedure op de hoogte. Bovendien zijn de stukken ook per e-mail aan (de vertegenwoordiger van) indieners toegezonden, zodat zij op de eerste dag van de termijn waarin de stukken ter inzage lagen over de stukken beschikten. Indieners hebben tijdig een zienswijze ingediend en zijn naar ons oordeel niet in hun belang geschaad door het een dag te laat ontvangen van de kennisgeving.

Ad b)

Artikel 11.6 Omgevingswet bepaalt dat van een onteigeningsbelang sprake is als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan. Met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur wordt hieraan voldaan.

Dat het omgevingsplan mede tot doel heeft om te komen tot een ASML campus doet er niet aan af dat sprake is van een publiek belang.

Het internationale succes van Brainport is gebaseerd op nabijheid, korte lijnen tussen industriële wereldspelers en hoogstaande kennis- en onderwijsinstellingen in combinatie met een focus op deeptech-ondernemerschap van MKB en grote bedrijven. Daarnaast wordt er in Brainport Eindhoven goed samengewerkt aan belangrijke thema's. Dat kan zijn op zakelijk gebied maar zeker ook op sociale onderwerpen zoals huisvesting, leefomgeving en welzijn. De unieke kennis van wereldspelers zoals ASML, DAF, VDL, Philips, Thermo Fisher Scientific, Signify en NXP vormt een innovatief en hecht ecosysteem samen met ruim 7.000 bedrijven, kennisinstellingen en overheden in de Hightech Systemen & Materialen (HTSM). Er wordt samengewerkt aan nieuwe technologieën, toekomstig verdienvermogen en internationale waardeketen.



De wisselwerking tussen ASML en de verschillende toeleveranciers heeft baat bij de nabijheid van ASML. Die nabijheid en wisselwerking vormen ook de kerngedachte van het BIC concept. Ook de toeleveranciers worden versterkt door de komst van ASML naar BIC. Hierdoor wordt dus niet alleen ASML geholpen met een vestigingsplaats in Brainport, maar wordt ook het ecosysteem van BIC versterkt door de (nog verder) toenemende (mogelijkheden van) interdisciplinaire samenwerking, gezamenlijk (duurzaam) ruimtegebruik, verhoogde efficiency, kennisdeling, kennisontwikkeling en innovatie en dus de aantrekkingskracht van de locatie en de regio.

De ontwikkeling van het gebied zal in belangrijke mate bijdragen aan de doelstelling van BIC als een plek waar hightech, maakbedrijven en kennisinstellingen samenwerken en waar hightech leveranciers hun rol en positie in ontwikkelingen en productie kunnen versterken en aldus fors bijdragen aan het functioneren van Brainport als geheel. Hiermee is sprake van een publiek belang.

Ad c)

In het vast te stellen omgevingsplan is alsnog erin voorzien dat een grotere oppervlakte van het perceel moet worden aangekocht. Namelijk 515 m². Indieners hebben daarover een brief met een aangepast voorstel ontvangen. Op het perceel van indieners is uitsluitend een gedeelte van een nieuwe weginrichting voorzien. Anders dan indieners menen is er geen sprake van dat het gehele perceel functioneel verbonden is met het nieuwe omgevingsplan. Het perceel van indieners heeft al geruime tijd (grotendeels) een natuurbestemming. In het bestemmingsplan Buitengebied dat door de raad is vastgesteld op 22 augustus 2006 had het perceel de bestemming "Bos en Natuur". Het perceel is ook al geruime tijd conform de huidige bestemming in gebruik en grotendeels bebost. Het perceel maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Er is geen grondslag om een groter deel van het perceel van indieners te verwerven dan het gedeelte dat de gemeente nodig heeft voor de realisatie van het omgevingsplan.

Ad d)

Verwezen wordt naar de reactie bij Ad c). Onteigening – en verwerving ter voorkoming daarvan – kan alleen aan de orde zijn als dat nodig is om een bepaalde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk te maken. Bij handhaving van bestaande functies is daarvan geen sprake.



Gelet op het voorgaande is de onteigening noodzakelijk, wat niet wegneemt dat de gemeente nog altijd de voorkeur geeft aan minnelijke verwerving van het perceel.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.2. Zienswijze eigenaar grondplannummer 3

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt gesteld dat sprake is van een (te) kort proces van minnelijk overleg. Indieners zouden onevenredige druk vanuit de gemeente hebben ervaren om akkoord te gaan met verkoop van hun grond. Hun adviseur heeft onvoldoende informatie om de marktwaarde van de percelen te bepalen.

Gemeentelijk standpunt

Een onteigeningsbeschikking kan op grond van artikel 11.5, onder b, van de Ow alleen worden gegeven wanneer de onteigening noodzakelijk is. In artikel 11.7 van de Ow wordt nader uitgewerkt in welke gevallen geen sprake is van de voor onteigening vereiste noodzaak. Dat is in ieder geval wanneer de onteigenaar geen redelijke poging heeft ondernomen om de onroerende zaak in minnelijkheid te verwerven dan wel om overeenstemming te bereiken over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op die onroerende zaak. Zo wordt het ultimium remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen.

Volgens vaste jurisprudentie en de wetsgeschiedenis van de Omgevingswet geldt dat ten minste één schriftelijk aanbod moet zijn gedaan, na voorafgaand overleg daarover. Het aanbod moet een redelijke reactietermijn inhouden.

In het onderhavige geval hebben partijen op 18 september 2024 een overleg met elkaar gevoerd over een andere verwervingskwestie. In het gesprek heeft de gemeente aangekondigd dat zij ook gesprekken wil opstarten over de grondverwerving in BIC Noord. Dat moment had dus aanleiding kunnen zijn voor indieners om hun adviseur te vragen om zich te beraden op de waarde van hun grond in BIC Noord.



Vervolgens heeft op 25 maart 2025 een bespreking met de adviseur plaatsgevonden, waarin de gemeente een eerste mondeling aanbod heeft gedaan. Op 7 mei 2025 heeft de gemeente de indieners per brief geïnformeerd over de participatiemogelijkheden met betrekking tot het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan. Op 8 mei 2025 heeft wederom een bespreking plaatsgevonden, waarbij onder andere de planning van de grondverwerving is toegelicht. Na een telefonische aankondiging daarvan heeft de gemeente op 12 juni 2025 een schriftelijk aanbod gedaan voor de verwerving van de grond van indieners. Vanwege de vakantieperiode is daar op 4 september 2025 een opvolgend gesprek over gevoerd. In het gesprek heeft de adviseur van indieners een aanbod gedaan aan de gemeente. De gemeente wilde zich daarop beraden. Op 16 september 2025 heeft de adviseur van indieners het aanbod ingetrokken en een nieuw, verhoogd aanbod gedaan. Daarna hebben de grondverwerwers van de gemeente regelmatig contact gehad met de adviseur van indieners, waarbij de gemeente een voorstel heeft gedaan dat in lijn lag met het aanbod dat de adviseur had gedaan.

Uiteindelijk heeft dit erin geresulteerd dat indieners niet meer akkoord wilden gaan met hun eigen voorstel, en hun voorstel wederom fors hebben verhoogd.

Uit het voorgaande blijkt dat weliswaar sprake is van een voortvarend traject vanuit de gemeente, maar dat is voldaan aan de in de jurisprudentie en wetsgeschiedenis gestelde eisen. Dat er in het verleden vaak langer is onderhandeld komt omdat de gemeente in die zaken meer tijd had om het omgevingsplan te realiseren. In het onderhavige geval wenst de gemeente zo spoedig mogelijk na de vaststelling van het omgevingsplan over de percelen van indieners te kunnen beschikken. Weliswaar hebben indieners daarmee minder tijd om zich te beraden op de vraagprijs die zij willen hanteren, maar naar het oordeel van de gemeente nog altijd ruimschoots voldoende. Tussen het eerste gesprek en de terinzagelegging van de onteigeningsstukken zaten circa zeven maanden.

Indieners worden bijgestaan door een zeer ervaren adviseur met ruime ervaring op het gebied van verwervingen ter voorkoming van onteigening, ook in de gemeente Eindhoven. Naar het oordeel van de gemeente moet van een adviseur worden verwacht dat die binnen afzienbare termijn in staat is zich een eigen oordeel te vormen over een reële grondprijs. De aanvankelijk door de adviseur genoemde vraagprijs is door de gemeente geaccepteerd, maar daarna heeft de adviseur toch aangegeven onvoldoende comfort te hebben bij overeenstemming op dat bedrag en het eigen aanbod fors verhoogd.



Naar het oordeel van de gemeente zijn er een voldoende pogingen gedaan om tot minnelijke verwerving te komen en hebben indieners voldoende gelegenheid gehad zich op de aanbiedingen van de gemeente te beraden.

Gelet op het voorgaande is de onteigening noodzakelijk, wat niet wegneemt dat de gemeente nog altijd de voorkeur geeft aan minnelijke verwerving van het perceel.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de adviseur van de eigenaren van grondplannummer 3 ook de eigenaren van de grondplannummers 5, 9 en 10 bijstaat. In dat kader mocht de gemeente ervan uit gaan dat de door de adviseur genoemde vraagprijs ook als vraagprijs gold voor grondplannummers 5, 9 en 10. Alle grondplannummers betreffen immers onbebouwde grond waarbij de werkelijke waarde de zogenaamde complexprijs is.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.3. Zienswijze eigenaar grondplannummers 5, 9 en 10

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt gesteld dat sprake is van een (te) kort proces van minnelijk overleg. Indieners zouden onevenredige druk vanuit de gemeente hebben ervaren om akkoord te gaan met verkoop van hun grond. Hun adviseur heeft onvoldoende informatie om de marktwaarde van de percelen te bepalen.

Gemeentelijk standpunt

Een onteigeningsbeschikking kan op grond van artikel 11.5, onder b, van de Ow alleen worden gegeven wanneer de onteigening noodzakelijk is. In artikel 11.7 van de Ow wordt nader uitgewerkt in welke gevallen geen sprake is van de voor onteigening vereiste noodzaak. Dat is in ieder geval wanneer de onteigenaar geen redelijke poging heeft ondernomen om de onroerende zaak in minnelijkheid te verwerven dan wel om overeenstemming te bereiken over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op die onroerende zaak. Zo wordt het ultimium remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen.

Volgens vaste jurisprudentie en de wetsgeschiedenis van de Omgevingswet geldt dat ten minste één schriftelijk aanbod moet zijn gedaan, na voorafgaand overleg daarover. Het aanbod moet een redelijke reactietermijn inhouden.



In het onderhavige geval heeft het eerste gesprek tussen partijen plaatsgevonden op 9 september 2025. In het gesprek heeft de gemeente een mondeling voorstel gedaan, welk voorstel bij brief van 10 september 2025 schriftelijk is bevestigd. Daarna hebben de grondverwerwers van de gemeente regelmatig contact gehad met de adviseur van indieners zoals hiervoor toegelicht bij grondplannummer 3. Op 11 december 2025 heeft de gemeente mondeling een voorstel gedaan dat in lijn lag met voorstellen die de adviseur van indieners had gedaan met betrekking tot de verwerving van grondplannummer 3, waar dezelfde situatie aan de orde is.

Hierna hebben de grondverwerwers van de gemeente nog regelmatig contact gezocht met de adviseur van de eigenaren, wat erin heeft geresulteerd dat indieners een veel hogere vraagprijs hebben gevraagd dan de bedragen die hun adviseur eerder had genoemd.

Uit het voorgaande blijkt dat weliswaar sprake is van een voortvarend traject vanuit de gemeente, maar dat is voldaan aan de in de jurisprudentie en wetsgeschiedenis gestelde eisen. Dat er in het verleden vaak langer is onderhandeld komt omdat de gemeente in die zaken meer tijd had om het omgevingsplan te realiseren. In het onderhavige geval wenst de gemeente zo spoedig mogelijk na de vaststelling van het omgevingsplan over de percelen van indieners te kunnen beschikken. Weliswaar hebben indieners daarmee minder tijd om zich te beraden op de vraagprijs die zij willen hanteren, maar naar het oordeel van de gemeente nog altijd ruimschoots voldoende. Tussen het eerste gesprek en de terinzagelegging van de onteigeningsstukken zaten circa drie maanden.

Indieners worden bijgestaan door een zeer ervaren adviseur met ruime ervaring op het gebied van verwervingen ter voorkoming van onteigening, ook in de gemeente Eindhoven. Naar het oordeel van de gemeente moet van een adviseur worden verwacht dat die binnen afzienbare termijn in staat is zich een eigen oordeel te vormen over een reële grondprijs.

De adviseur staat ook de eigenaren van grondplannummer 3 bij. In dat kader is de gemeente van oordeel dat de gemeente ervan uit mocht gaan dat de door de adviseur genoemde vraagprijs ten aanzien van grondplannummer 3 ook als vraagprijs gold voor de onderhavige grondplannummers. Alle grondplannummers betreffen immers onbebouwde grond waarbij de werkelijke waarde de zogenaamde complexprijs is.



Naar het oordeel van de gemeente is er een voldoende poging gedaan om tot minnelijke verwerving te komen en hebben indieners voldoende gelegenheid gehad zich op de aanbiedingen van de gemeente te beraden.

Gelet op het voorgaande is de onteigening noodzakelijk, wat niet wegneemt dat de gemeente nog altijd de voorkeur geeft aan minnelijke verwerving van het perceel.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.4. Zienswijze eigenaar grondplannummers 6 en 8

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt gesteld dat de onteigeningsbeschikking achterwege zou moeten blijven om de volgende redenen:

- a) In de zienswijze wordt gesteld dat het ontwerpbesluit ten onrechte niet voor aanvang van de terinzagelegging is toegezonden;
- b) In de aanbiedingsbrieven 25 juni 2025 en 18 september 2025 van de gemeente is een onjuiste oppervlakte opgenomen van een van de te verwerven percelen;
- c) Er zou geen noodzaak tot onteigening zijn. Indiener is bereid om aan de gemeente of aan ASML te verkopen. Omdat de gemeente zelf haar bod heeft verhoogd, terwijl indiener haar bod heeft verlaagd zou de conclusie dat geen overeenstemming kan worden bereikt prematuur zijn;
- d) Een goede beoordeling van de mogelijkheden voor zelfrealisatie zou niet mogelijk zijn, omdat de wijze van planuitvoering te globaal zou zijn beschreven;
- e) De toelichting bij het raadsvoorstel zou niet juist zijn en er zouden gebreken zitten in de zakelijke beschrijving en de projectietekening.

Gemeentelijk standpunt

Ad a)

Het ontwerpbesluit is per abuis inderdaad niet vooraf toegezonden, maar op de dag van de terinzagelegging van de ontwerp stukken.

De wet voorziet in toezending om te waarborgen dat de meest direct betrokken belanghebbenden niet ontgaat dat een ontwerpbesluit is opgesteld en ter inzage is gelegd.



In het onderhavige geval wordt al geruime tijd met de indiener gesproken over de verwerving van hun perceel. Op 18 september 2025 is indiener per (aangetekende) brief ervan op de hoogte gesteld dat de gemeente de procedure in gang zou zetten om een onteigeningsbesluit voor te bereiden. Zij waren dus van de procedure op de hoogte. Indiener heeft tijdig een zienswijze ingediend en is naar ons oordeel niet in haar belang geschaad door het een dag te laat ontvangen van de kennisgeving. Bovendien zijn de stukken ook per e-mail aan (de adviseur van) indiener toegezonden, zodat zij op de eerste dag van de termijn waarin de stukken ter inzage lagen over de stukken beschikten. Verder zij nog opgemerkt dat de gemeente de gelegenheid heeft geboden om de zienswijze één dag na afloop van de zienswijzentermijn in te dienen. Daarvan heeft indiener (klaarblijkelijk) geen gebruik hoeven maken.

Ad b)

In de aanbestedingsbrieven van 25 juni 2025 en 18 september 2025 is ten aanzien van grondplannummer 8 abusievelijk uitgegaan van de voorlopige kadastrale grootte zoals die bij de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad op 2 juli 2024 nog gold, in plaats van de (tussentijds) door het Kadaster definitief vastgestelde kadastrale grootte. Nu de definitieve kadastrale oppervlakte kleiner is dan de eerder toegekende voorlopige kadastrale oppervlakte, en de schadeloosstelling bij de biedingen van 25 juni 2025 en 18 september 2025 telkens naar boven is afgerond, heeft het verschil van 12 vierkante meter naar het oordeel van de gemeente geen invloed gehad op het minnelijk overleg. Deze opvatting is ook bij latere brief van 18 december 2025 met de indiener gedeeld waarbij er in die brief en het aanbod uit is gegaan van de juiste kadastrale oppervlakten. Bij dat laatste aanbod is de schadeloosstelling eveneens naar boven afgerond.

Hierbij merken wij nog op dat steeds de verwerving van gehele percelen van indiener aan de orde is geweest, terwijl geen sprake is van aansluitend gelegen andere percelen van indiener. Het is dus steeds duidelijk geweest welke grond de gemeente wil verwerven, namelijk de gehele percelen.



Ad c)

Uit het logboek waarin een weergave is gegeven van het verloop van het minnelijk overleg blijkt dat partijen al geruime tijd in gesprek zijn. De gemeente heeft bij brieven van 25 juni 2025, 18 september 2025 en 18 december 2025 schriftelijke aanbiedingen gedaan voor de verwerving van de percelen. Bij de bieding van 25 juni 2025 heeft de gemeente een uitgebreide toelichting gegeven op de aangeboden schadeloosstelling. Verder hebben er ook drie besprekingen plaatsgevonden, namelijk op 15 januari 2025 (oriënterend gesprek), 23 juni 2025 (eerste mondelinge aanbod) en 17 september 2025 (mondelinge herhaling eerste aanbod).

De aanbiedingen van de gemeente, die zijn gebaseerd op een advies van een deskundige, zijn niet geaccepteerd. Ook het verhoogde aanbod dat de gemeente heeft gedaan na de start van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is niet geaccepteerd.

Naar het oordeel van de gemeente is gelet op het voorgaande alleszins sprake van een voldoende serieuze poging om met de eigenaar minnelijk tot overeenstemming te komen.

Omdat er nog altijd een groot verschil van inzicht is tussen het aanbod van de gemeente en de door indiener genoemde vraagprijs, is niet aannemelijk dat op korte termijn alsnog overeenstemming wordt bereikt. Hierbij merken wij op dat de hoogte van de schadeloosstelling in deze fase van de procedure niet ter beoordeling voorligt.

Dat indiener bereid zou zijn de percelen zelf aan ASML te verkopen doet aan de noodzaak van onteigening niet af. In de eerste plaats wordt hierbij opgemerkt dat de gemeente niet alle te verwerven grond aan ASML in erfpacht zal uitgeven. De gemeente geeft uitsluitend (bouwrijpe) bedrijfsgronden aan ASML uit. De gronden waarop natuur en verkeersfuncties zijn voorzien houdt de gemeente zelf in eigendom. De percelen van indiener zullen dus ook niet geheel aan ASML in erfpacht worden uitgegeven. Bovendien is geen sprake van bouwrijpe percelen.

In de tweede plaats is het voor de integrale ontwikkeling van het gebied en het campusconcept van belang dat de gemeente de regie houdt bij de gronduitgifte. Door de grond in (bloot)eigendom te houden wordt de realisering van het campusconcept nu en in de toekomst gewaarborgd. Gelet hierop is verwerving door de gemeente noodzakelijk.



Ad d)

Het (ontwerp)omgevingsplan maakt duidelijk welke functies aan welke locaties zijn toegedeeld en wat op de betreffende locaties de regels zijn. Niet valt in te zien dat ten behoeve van zelfrealisatie meer inzicht zou moeten worden gegeven dan in het omgevingsplan is gedaan. Indiener veronderstelt dat er naast de regels in het omgevingsplan allerlei extra eisen zouden zijn waaraan zou moeten worden voldaan, maar daarvan is geen sprake. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een voorgeschreven verkaveling of inrichtingsschetsen. Niet valt in te zien waarom deze flexibiliteit een probleem zou zijn met het oog op zelfrealisatie.

Overigens meent de gemeente dat zelfrealisatie niet aan de orde kan zijn, aangezien de gronden met de bestemming "Bedrijf" voornamelijk mogen worden gebruikt 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 2.000 m². Indiener oefent zelf niet een dergelijk bedrijf uit en heeft ook niet toegelicht hoe hij deze functie zelf tot stand zou willen brengen.

Verder zij nog opgemerkt dat indiener in de minnelijke gesprekken heeft aangegeven dat zij al haar huidige grondposities (op termijn) van de hand doet en dat zij haar eigen percelen dus niet zelf zal ontwikkelen.

Ad e)

Indiener wijst op tekstuele onvolkomenheden die wat indiener betreft in het raadsvoorstel staan. Verder is indiener van mening dat de financiële consequenties van het raadsvoorstel onduidelijk zouden zijn, omdat de kosten van de onteigeningsprocedure niet in de residuele grondwaardeberekening zijn opgenomen en niet duidelijk is hoe rekening is gehouden met vergoeding van kosten van bijstand. Verder zouden de zakelijke beschrijving en de projectietekening onvolkomenheden bevatten.

De tekstuele punten waarop indiener wijst zijn niet van belang voor de vraag of onteigening van de percelen van indiener noodzakelijk is. Zoals in het raadsvoorstel is toegelicht worden de financiële consequenties van het besluit gedekt uit de grondexploitatie. Dat brengt niet mee dat deze kosten ook een op een in de residuele grondwaardeberekening dienen terug te komen. Immers, bij de residuele grondwaardeberekening wordt ervan uitgegaan dat een redelijk handelend koper en verkoper elkaar vinden en dat er (dus) geen onteigening nodig zal zijn. Bovendien is het niet zonder meer juist om de verwervingskosten via de band van een residuele berekening mede voor rekening van de eigenaren te laten komen.



Naar het oordeel van de gemeente bevatten de zakelijke beschrijving en de projectietekening geen onvolkomenheden. Anders dan indiener stelt is het niet vreemd dat op de projectietekening twee bouwaanduidingen staan. Die bouwaanduidingen zijn rechtstreeks afkomstig uit het omgevingsplan en daarom opgenomen op de projectietekening.

Gelet op het voorgaande is de onteigening noodzakelijk, wat niet wegneemt dat de gemeente nog altijd de voorkeur geeft aan minnelijke verwerving van het perceel.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.5. Zienswijze eigenaar grondplannummer 7

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt gesteld dat de onteigeningsbeschikking achterwege zou moeten blijven om de volgende redenen:

- a) Onduidelijk zou zijn waarom de onteigening in het algemeen belang is. Er zou geen grondslag zijn voor de onteigening omdat nog geen omgevingsplan is vastgesteld;
- b) Het minnelijk overleg zou onvoldoende zijn, aangezien niet alle schadeposten zouden zijn betrokken in het aanbod van de gemeente;
- c) Indiener wil zijn perceel verhuren aan de gemeente, om eventueel later tot verkoop over te gaan.

Gemeentelijk standpunt

Ad a)

Voor een bespreking van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de toelichting van het gemeentelijk standpunt met betrekking tot grondplannummer 2, ad b).

De indiener wijst er terecht op dat er geen grondslag voor onteigening is zolang het omgevingsplan nog niet is vastgesteld. Het besluit over de onteigening kan derhalve niet worden genomen voor de vaststelling van het omgevingsplan.



Ad b)

Een onteigeningsbeschikking kan op grond van artikel 11.5, onder b, van de Ow alleen worden gegeven wanneer de onteigening noodzakelijk is. In artikel 11.7 van de Ow wordt nader uitgewerkt in welke gevallen geen sprake is van de voor onteigening vereiste noodzaak. Dat is in ieder geval wanneer de onteigenaar geen redelijke poging heeft ondernomen om de onroerende zaak in minnelijkheid te verwerven dan wel om overeenstemming te bereiken over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op die onroerende zaak. Zo wordt het ultimum remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen.

Volgens vaste jurisprudentie en de wetsgeschiedenis van de Omgevingswet geldt dat ten minste één schriftelijk aanbod moet zijn gedaan, na voorafgaand overleg daarover. Het aanbod moet een redelijke reactietermijn inhouden.

In het onderhavige geval heeft de gemeente de rechthebbenden bij brief van 7 mei 2025 geïnformeerd over de terinzagelegging van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en aangekondigd een gesprek te willen inplannen over verwerving van het perceel door de gemeente. Het eerste gesprek tussen de grondverwervers van de gemeente en de eigenaar met zijn (financieel) adviseur heeft plaatsgevonden op 18 augustus 2025. De gemeente heeft in dat gesprek een mondeling aanbod gedaan. Het aanbod is bij brief van 10 september 2025 schriftelijk bevestigd. De brief van 10 september 2025 bevat een zeer uitgebreide toelichting van het door de gemeente gedane aanbod, waarbij een groot aantal vergelijkingstransacties is genoemd.

Op 13 november 2025 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden, waarin een aantal voor de eigenaar van belang zijnde aspecten aan de orde zijn gekomen. Het aanbod van de gemeente is niet geaccepteerd.

Bij brief van 18 december 2025 is de gemeente schriftelijk teruggekomen op het overleg van 13 november 2025 en is een aangepast aanbod gedaan. Daarop heeft de eigenaar nog niet inhoudelijk gereageerd.



De stelling dat niet alle schadeposten begrepen zouden zijn in het aanbod van de gemeente wordt niet herkend. De gemeente heeft een aanbod gedaan dat uitgaat van volledige schadeloosstelling volgens de regels van onteigeningsrecht. Naast de waarde van de grond zijn vergoedingen aangeboden voor bijkomende schadeposten.

Indiener stelt zich op het standpunt dat hij recht heeft op een aanvullende vergoeding omdat hij zich bij aankoop van het perceel heeft verplicht tot een afdracht van een deel van de meerwaarde ten opzichte van de aankoopprijs aan een derde. Deze afdracht ziet indiener als schade.

De gemeente is van oordeel dat deze post niet voor vergoeding in aanmerking komt. Hierbij merken wij in de eerste plaats op dat de hoogte van de schadeloosstelling in deze fase van de procedure niet ter beoordeling voorligt. Indien partijen het niet eens zijn wil dat niet zeggen dat onvoldoende overleg heeft plaatsgevonden. Uiteindelijk bepaalt de rechter welke vergoeding moet worden betaald.

In de tweede plaats merkt de gemeente op dat de nabetaling die moet worden voldaan niet zozeer het gevolg is van de onteigening, als wel van de overeenkomst die de indiener met zijn rechtsvoorganger heeft gesloten. Er is geen sprake van schade, maar van een tussen indiener en zijn rechtsvoorganger overeengekomen wijze van verdeling van de meerwaarde van het perceel bij verkoop.

Ad c)

Huur door de gemeente in plaats van aankoop is geen optie. Om de gronden bouwrijp te kunnen maken en in erfpacht uit te kunnen geven heeft de gemeente de beschikking nodig over de eigendom van de grond. De wens om te verhuren is kennelijk ingegeven door de wens om geen winstafdracht te hoeven voldoen aan de rechtsvoorganger. De gemeente is – los van het feit dat zij de eigendom nodig heeft – niet bereid om daaraan mee te werken.

Gelet op het voorgaande is de onteigening noodzakelijk, wat niet wegneemt dat de gemeente nog altijd de voorkeur geeft aan minnelijke verwerving van het perceel.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.



3 Gevolgen voor de beschikking tot onteigening

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de reactie van het bevoegd gezag hierop is er geen aanleiding de ontwerp-onteigeningsbeschikking aan te passen.