

ZAKELIJKE BESCHRIJVING BEHORENDE BIJ DE (ONTWERP) ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE ONTEIGENINGSPLAN BRAINPORT INDUSTRIES CAMPUS NOORD

1. Onteigeningsbelang

1.1. *Aanleiding, beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is.*

De onteigening is nodig voor de realisering van het TAM-omgevingsplan “BIC Noord – ASML en wegenstructuur” (hierna: “het Omgevingsplan”). Het Omgevingsplan voorziet onder andere in de ontwikkeling en realisatie van een ASML campus in het noordelijk deel van Brainport Industries Campus (hierna: “BIC Noord”). Tevens worden met het Omgevingsplan de benodigde aanpassingen aan de lokale wegenstructuur binnen de gemeente Eindhoven mogelijk gemaakt.

De onteigening vindt plaats in het belang van het ontwikkelen, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving.

1.2. *Planning en urgentie*

De uitvoering van het plan/de werken is als volgt:

Activiteit	Planning
Vorbereidende werkzaamheden bouwrijp maken gebied ten zuiden huidige Dirk Noordhoflaan (diverse onderzoeken zoals sonderingen)	1 december 2025 – 1 maart 2026
Bouwrijp maken gebied ten zuiden van de huidige Dirk Noordhoflaan	1 februari 2026 – 1 juni 2026
Uitgifte bedrijfskavel deel 1	1 juni 2026
Verder ophogen bedrijfskavel deel 1 en voorbereidende werkzaamheden bouwen	1 juni 2026 – 1 september 2026
Vorbereidende werkzaamheden (zoals sloop opstellen) verlegde Dirk Noordhoflaan	1 juni 2026 – 1 januari 2027
Start bouw bedrijfskavel deel 1	1 september 2026
Vorbereidende werkzaamheden realisering ecologische zone, natuurcompensatie en campuspad	1 april 2027 – 1 oktober 2027
Aanbrengen grondlichaam (fundering) en ondergrondse infrastructuur ter plaatse van verlegde Dirk Noordhoflaan	1 januari 2027 – 1 januari 2028

Onteigeningsstuk B-7: 1. De zakelijke beschrijving.

Bouw gereed bedrijfskavel deel 1	1 januari 2028
Realisering ecologische zone, natuurcompensatie en campuspad	1 oktober 2027 – 1 april 2029
Aanleg verlegde Dirk Noordhoflaan	1 januari 2028 – 31 december 2029
Verlegde Dirk Noordhoflaan in bedrijf	1 januari 2030
Bouwrijp maken gebied ten noorden van de huidige Dirk Noordhoflaan (en opbreken huidige Dirk Noordhoflaan)	1 januari 2030 – 31 december 2030
Uitgifte bedrijfskavel deel 2	1 januari 2031
Verder ophogen bedrijfskavel deel 2 en voorbereidende werkzaamheden bouwen	1 januari 2031 – 1 april 2031
Start bouw bedrijfskavel deel 2	1 april 2031
Bouw gereed bedrijfskavel deel 2	1 juli 2032

Uit de bovenstaande planning volgt dat op korte termijn wordt gestart met de uitvoering van het werk waarvoor wordt onteigend. Omdat de nog te verwerven onroerende zaken integraal onderdeel uitmaken van de realisering van het Omgevingsplan, is het vereist dat de gemeente op korte termijn over de te onteigenen onroerende zaken moet beschikken, waarmee de onteigening urgent is.

Hiermee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

1.3. *Noodzaak tot onteigening*

Om het Omgevingsplan tijdig te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij de onteigeningsbeschikking behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken. De gemeente heeft met de betrokken eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verwerven, maar dit overleg heeft (vooralsnog) niet tot de noodzakelijke overeenstemmingen geleid. De gemeente heeft met de eigenaren gesprekken gevoerd alsmede formele (schriftelijke) biedingen uitgebracht. Omdat (vooralsnog) niet aannemelijk is dat de overleggen op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdrachten gaan leiden, is het noodzakelijk om de onteigeningsprocedure op te starten.

2. Planologische grondslag

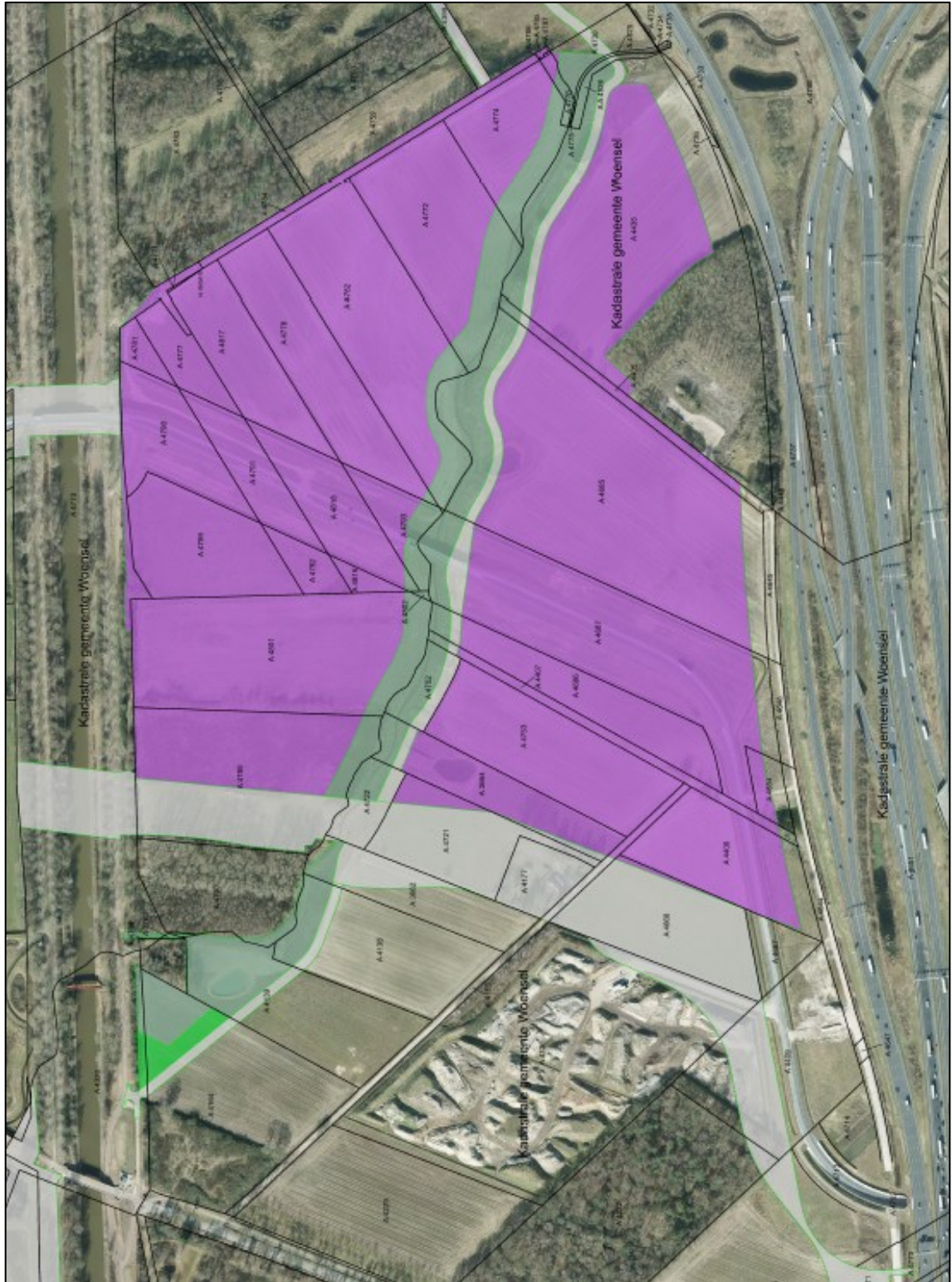
2.1. *Omgevingsplan*

Ingevolge artikel 11.1 van de Omgevingswet kan onteigening van onroerende zaken in het algemeen belang als bedoeld in artikel 14 van de Grondwet plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving.

Ingevolge artikel 11.6 van de Omgevingswet geldt dat van een onteigeningsbelang alleen sprake is als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk is gemaakt door middel van onder andere een vastgesteld omgevingsplan.

De grondslag voor de onteigening is het TAM-omgevingsplan “BIC Noord – ASML en wegenstructuur”, NL.IMRO.0772.023BICNoordASML-0301. Voornoemd omgevingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf vrijdag 14 november 2025 tot en met maandag 29 december 2025. Het Omgevingsplan is op 10 maart 2026 vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. Op onderstaande figuur (volgende pagina) is het omgevingsplangebied nader weergegeven, voor zover dat ziet op het gebied BIC Noord waarin de onroerende zaken zijn gelegen die ter onteigening worden aangewezen.

Figuur 1



2.2. Functies

Op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken rusten de functies (voorheen bestemmingen) "Bedrijf" met "Waarde - Archeologie - 5", "Bedrijf" met "Waarde - Archeologie - 7", "Natuur - 1" met "Waarde - Archeologie - 5", "Natuur - 1" met "Waarde - Archeologie - 7" en "Verkeer" met "Waarde - Archeologie - 7", alsmede de gebiedsaanduidingen "veiligheidszone - risicogebied", "overige zone - belemmeringenstrook", "veiligheidszone - aandachtsgebied" en "veiligheidszone - luchtvaart 2".

In onderstaande tabel zijn per grondplannummer de verschillende functies en gebiedsaanduidingen nader opgesomd:

Grondplannummer	Functie(s)	Gebiedsaanduiding(en)
1	"Verkeer" met "Waarde - Archeologie - 7"	"veiligheidszone - luchtvaart 2"
2	"Verkeer" met "Waarde - Archeologie - 7"	deels "veiligheidszone - aandachtsgebied" en deels "veiligheidszone - luchtvaart 2"
3	"Bedrijf" met "Waarde - Archeologie - 7"	"veiligheidszone - risicogebied", deels "veiligheidszone - aandachtsgebied" en deels "veiligheidszone - luchtvaart 2"
4	"Bedrijf" met deels "Waarde - Archeologie - 5" en deels "Waarde - Archeologie - 7"	"veiligheidszone - risicogebied" en deels "overige zone - belemmeringenstrook"
5	deels "Bedrijf" ($\pm 17.261 \text{ m}^2$) met deels "Waarde - Archeologie - 5" en deels "Waarde - Archeologie - 7", en, deels "Natuur - 1" ($\pm 4.369 \text{ m}^2$) met deels "Waarde - Archeologie - 5" en deels "Waarde - Archeologie - 7"	"veiligheidszone - risicogebied", deels "overige zone - belemmeringenstrook" en deels "waarde - waterstaat waterbergingsgebied"
6	deels "Bedrijf" ($\pm 8.762 \text{ m}^2$) met "Waarde - Archeologie - 5", en, deels "Natuur - 1" ($\pm 3.435 \text{ m}^2$) met "Waarde - Archeologie - 5"	"veiligheidszone - risicogebied", deels "overige zone - belemmeringenstrook", deels "veiligheidszone - aandachtsgebied" en deels "waarde - waterstaat waterbergingsgebied"
7	deels "Bedrijf" ($\pm 16.749 \text{ m}^2$) met deels "Waarde - Archeologie - 5" en deels "Waarde - Archeologie - 7", en deels "Natuur - 1" ($\pm 101 \text{ m}^2$) met "Waarde - Archeologie - 7"	"veiligheidszone - risicogebied", deels "overige zone - belemmeringenstrook" en deels "waarde - waterstaat waterbergingsgebied"
8	deels "Bedrijf" ($\pm 23.946 \text{ m}^2$) met deels "Waarde - Archeologie - 5" en deels "Waarde - Archeologie - 7", en, deels "Natuur - 1" ($\pm 3.350 \text{ m}^2$) met "Waarde - Archeologie - 7"	"veiligheidszone - risicogebied", deels "overige zone - belemmeringenstrook" en deels "waarde - waterstaat waterbergingsgebied"

Onteigeningsstuk B-7: 1. De zakelijke beschrijving.

9	“Bedrijf” met deels “Waarde - Archeologie - 5” en deels “Waarde - Archeologie - 7”	“veiligheidszone - risicogebied” en deels “overige zone - belemmeringenstrook”
10	deels “Bedrijf” ($\pm 1.142 \text{ m}^2$) met “Waarde - Archeologie - 7”, en, deels “Natuur - 1” ($\pm 3 \text{ m}^2$) met “Waarde - Archeologie - 7”	“veiligheidszone - risicogebied” en deels “waarde - waterstaat waterbergingsgebied”

De bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de in de onteigeningsbeschikking betrokken onroerende zaken is met de toedeling van voornoemde nieuwe functies uitgesloten. Immers de bestaande functies “Wonen” (grondplannummer 1), “Natuur - 1” (grondplannummer 2) “Agrarisch” (grondplannummers 3 tot en met 10) zijn – doch enkel met uitzondering van het in het Omgevingsplan geboden overgangsrecht – niet meer toegestaan.

2.3. Plangebied

Het gebied BIC Noord ligt in het noordwesten van Eindhoven en maakt onderdeel uit van de Brainport Industries Campus. Het gebied ligt ingeklemd tussen de A58 (knooppunt Batadorp) aan de noordzijde, de Rijkswegen A2/N2 aan de oostzijde, de Oirschotsedijk aan de zuidzijde en het Beatrixkanaal aan de westzijde. Op onderstaande kaart is het gebied BIC Noord ten opzichte van de gehele Brainport Industries Campus en ten opzichte van de omgeving nader weergegeven.

Figuur 2



3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1. *Bestaande situatie*

De te onteigenen onroerende zaken met grondplannummers 3 tot en met 10 worden thans agrarisch gebruikt. De te onteigenen onroerende zaak met grondplannummer 2 wordt thans als natuur gebruikt en de te onteigenen onroerende zaak met grondplannummer 1 wordt thans als woning met tuin gebruikt.

De te onteigenen onroerende zaken mogen tot uiterlijk het moment waarop de realisering van het Omgevingsplan ter hand wordt genomen (lees: het gebied bouwrijp wordt gemaakt en de openbare voorzieningen worden aangelegd), tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voortzetting van de bestaande functies, een en ander overeenkomstig de bepalingen in het Omgevingsplan (overgangsrecht).

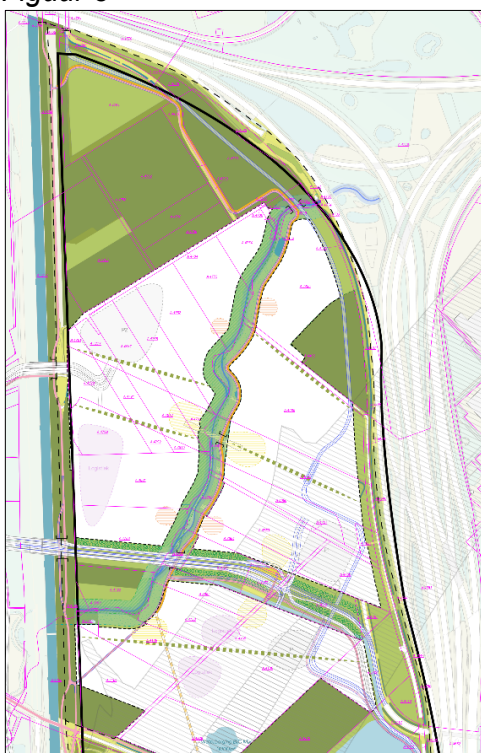
3.2. *Wijze van planuitvoering*

Algemeen

Met het Omgevingsplan (TAM-omgevingsplan “BIC Noord – ASML en wegenstructuur”) wordt, voor de locatie BIC Noord, de planologische mogelijkheid geboden om te komen tot een ASML campus en waarmee tevens de benodigde aanpassingen aan de lokale wegenstructuur binnen de gemeente Eindhoven mogelijk worden gemaakt.

De bebouwing en inrichting van de locatie worden uitgevoerd binnen de kaders van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) BIC Noord met inachtneming van voor de locatie en de omliggende wegenstructuur opgestelde Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP), bestaande uit 1. het DOSP wegenstructuur, 2. het DOSP beeldkwaliteitsplan bebouwing (BKP), en 3. het DOSP landschapsplan ASML buitenruimte. Op onderstaande figuur is nieuwe campuskaart voor BIC Noord weergegeven (pagina 123 van het VOSP BIC Noord).

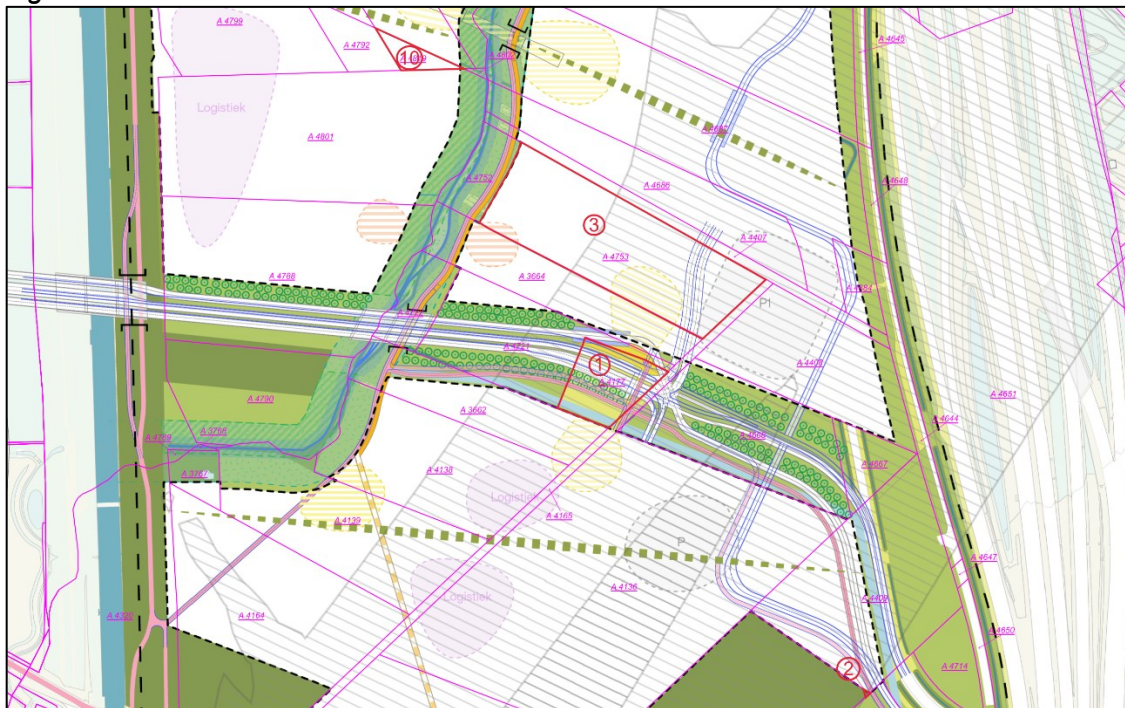
Figuur 3



Onteigeningsstuk B-7: 1. De zakelijke beschrijving.

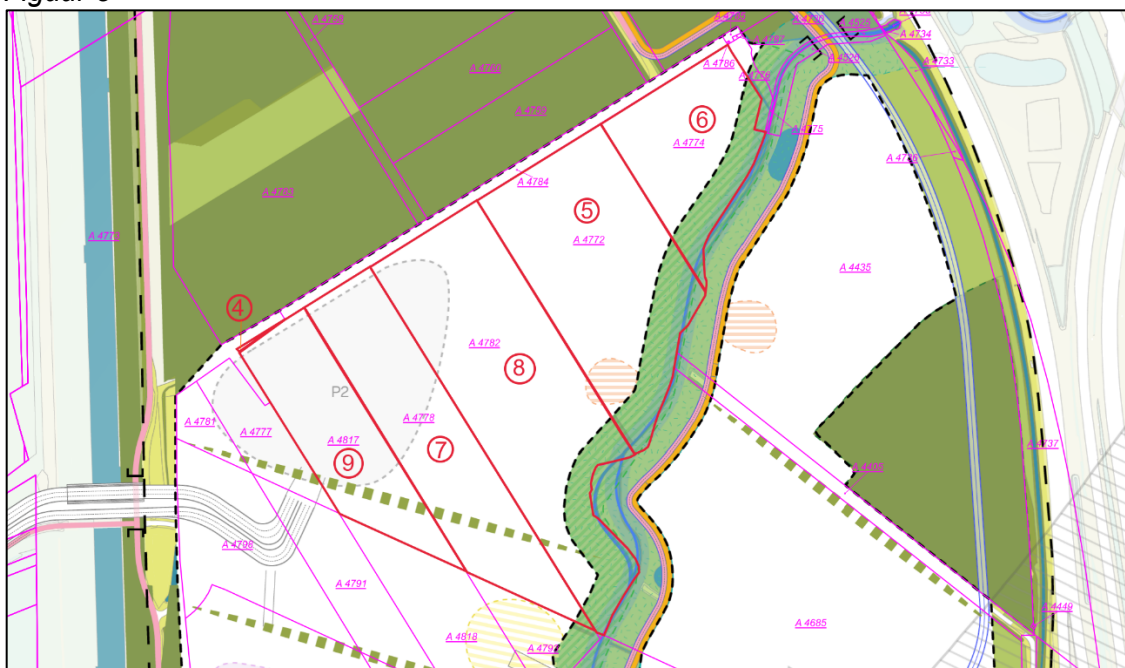
Op onderstaande figuur is het gebied ten zuiden van de huidige Dirk Noordhoflaan weergegeven. Dat deel van het plangebied wordt als eerste (fase 1), vanaf maart/april 2026, ontwikkeld.

Figuur 4



Op onderstaande figuur is het gebied ten noorden van de huidige Dirk Noordhoflaan weergegeven. Dat deel van het plangebied wordt vanaf januari 2030 (fase 2) doorontwikkeld met uitzondering van de ecologische zone. De uitvoering daarvan start al in oktober 2027.

Figuur 5

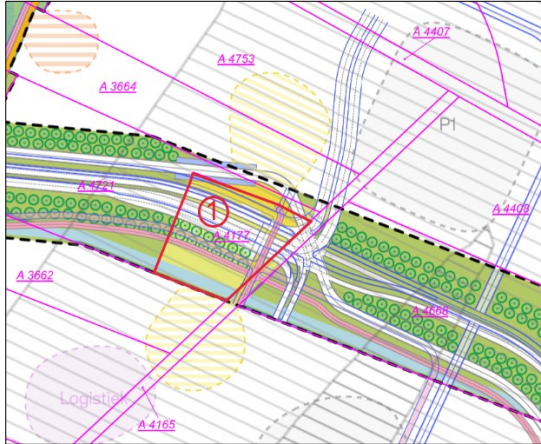


Onteigeningsstuk B-7: 1. De zakelijke beschrijving.

Per grondplannummer

In onderstaande tabel is per grondplannummer inzichtelijke gemaakt wat de wijze van planuitvoering is.

Grondplannummer 1



Grondplannummer 1 is nodig voor de realisering van de verlegde Dirk Noordhoflaan en daarbij behorende voorzieningen zoals bermen en ondergrondse infrastructuur.

Grondplannummer 2



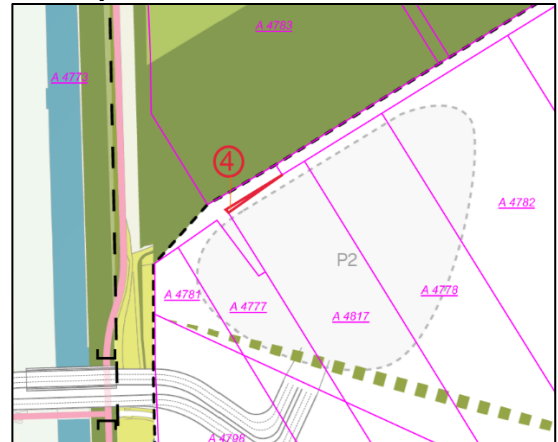
Grondplannummer 2 is nodig voor de realisering van de verlegde Dirk Noordhoflaan en daarbij behorende voorzieningen zoals bermen en ondergrondse infrastructuur.

Grondplannummer 3



Grondplannummer 3 maakt onderdeel uit van de oostelijke bedrijfskavel en zal geheel worden gebruikt voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 4



Grondplannummer 4 maakt onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en zal geheel worden gebruikt voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 5



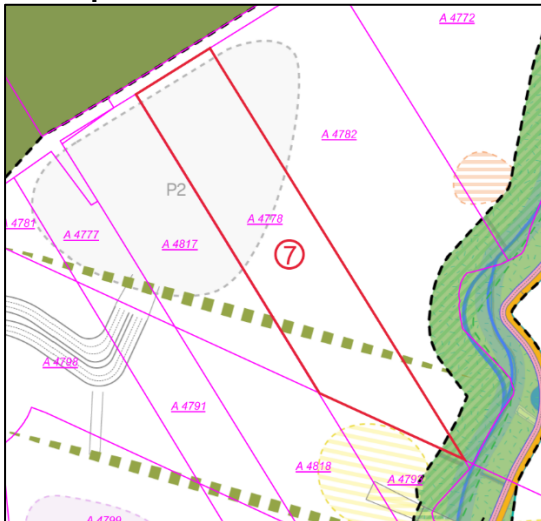
Grondplannummer 5 maakt deels onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en deels van de ecologische zone. Dit grondplannummer zal dus voor een deel worden ingericht als natuur en is het overige deel nodig voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 6



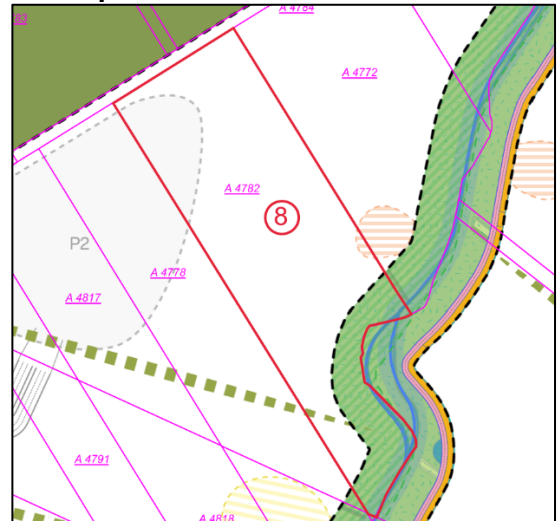
Grondplannummer 6 maakt deels onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en deels van de ecologische zone. Dit grondplannummer zal dus voor een deel worden ingericht als natuur en is het overige deel nodig voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 7



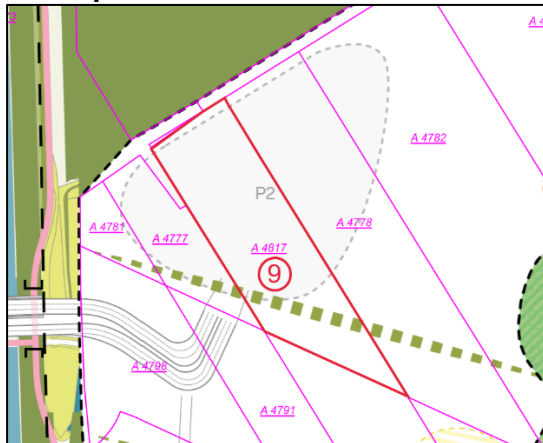
Grondplannummer 7 maakt voor het grootste deel onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en voor een beperkter deel van de ecologische zone. Dit grondplannummer zal dus deels worden ingericht als natuur en is deels nodig voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 8



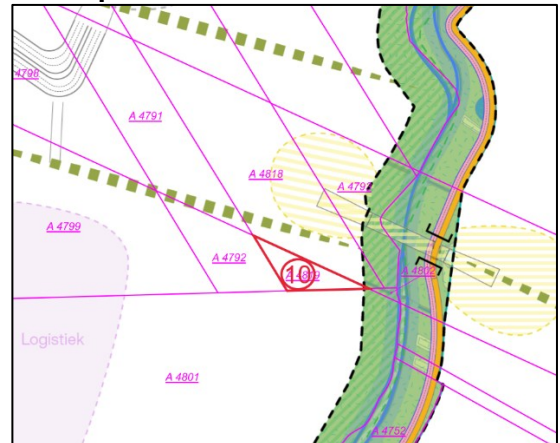
Grondplannummer 8 maakt deels onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en deels van de ecologische zone. Dit grondplannummer zal dus voor een deel worden ingericht als natuur en is het overige deel nodig voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 9



Grondplannummer 9 maakt onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en zal geheel worden gebruikt voor de realisering van bedrijfsfuncties.

Grondplannummer 10



Grondplannummer 10 maakt voor het grootste deel onderdeel uit van de westelijke bedrijfskavel en voor een beperkt deel van de ecologische zone. Dit grondplannummer zal dus deels worden ingericht als natuur en is deels nodig voor de realisering van bedrijfsfuncties.

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Eindhoven.