EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

Onteigeningsbeschikking Land Forum (Politielocatie)

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ontwikkelbedrijf
Definitief - 13 augustus 2026

EINDHOVEN

1 Inleiding en procedure

Deze nota van zienswijzen hoort bij het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit “Onteigeningsbeschikking Land Forum (Politielocatie)”. 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 21 mei 2026 tot en met woensdag 1 juli 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 20 mei 2026 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad met nummer 231880. Verder is de ontwerp-onteigeningsbeschikking overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waarbij hen is gewezen op de mogelijkheid schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze nota van zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien. 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.

De 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.

EINDHOVEN

2 Zienswijzen

Ten aanzien van de ontwerp-onteigeningsbeschikking zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ingediend binnen de ter inzage leggingstermijn van 21 mei 2026 tot en met 1 juli 2026 en zijn ontvankelijk. Hieronder wordt per zienswijze een samenvatting en reactie weergegeven.

In verband met de privacy zijn naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte (niet openbare) bijlage opgenomen.

2.1. Zienswijze 1 – eigenaar grondplannummer 1

Samenvatting zienswijze
De kern van de zienswijze bestaat uit de volgende argumenten:

a) er is sprake van onvoldoende minnelijk overleg. De gemeente heeft eigenaar voor het eerst benaderd bij brief van 7 april 2022. Er zou geen verder overleg hebben plaatsgevonden; er is geen vervolgbod gedaan, geen taxateur in gezamenlijk opdracht aangesteld en geen andere oplossing aangeboden;
b) de gemeente houdt onvoldoende rekening met de belangen van eigenaar bij de berekening van de schadeloosstelling. Eigenaar had concrete ontwikkelplannen. Dat eigenaar bewust heeft afgezien van verder beroep tegen het bestemmingsplan om de procedure niet te bezwaren mag haar niet worden tegengeworpen als passieve risico-aanvaarding. Het eliminatiebeginsel dient te worden beperkt of buiten toepassing te blijven;
c) de gemeente heeft alternatieve locaties onvoldoende onderzocht.

Gemeentelijk standpunt

Ad a) en b)
Uit het logboek grondplannummer 1 blijkt dat de gemeente na de eerste aanschrijving van 7 april 2022 op 16 juni 2022 een kennismakingsgesprek heeft gevoerd. Sinds augustus 2024 is de inzet op het dossier geïntensiveerd.
Op 19 juni 2025 heeft een inhoudelijk gesprek plaatsgevonden waarbij de gemeente mondeling een aanbod heeft gedaan en de

uitgangspunten van de taxatie heeft toegelicht. De adviseur van de eigenaar heeft vervolgens ook schriftelijk, op 31 juli 2025, de uitgangspunten en referenties van de gemeente ontvangen. Op 6 november 2025 heeft een online bespreking plaatsgevonden waarbij de adviseur van de eigenaar zijn eigen taxatie heeft toegelicht. Op 22 december 2025 is een volgend schriftelijk aanbod uitgebracht door de gemeente.

Na het formele aanbod van de gemeente van 22 december 2025 heeft de adviseur van eigenaar om uitstel verzocht (12 januari 2026) om een reactie te kunnen geven op het bod, welk uitstel de gemeente heeft verleend (16 januari 2026). Daarna heeft de gemeente meerdere malen geprobeerd telefonisch contact te krijgen met de adviseur, zonder reactie, en heeft zij op 5 februari 2026 het aanbod nogmaals herhaald. Een reactie op het bod is tot op heden niet ontvangen.

Zoals volgt uit het logboek is in de periode na augustus 2024 actief overleg gevoerd. Er hebben gesprekken plaatsgevonden over de taxatie en de uitgangspunten, en er is een onderbouwd aanbod gedaan. De gemeente is van oordeel dat zij, gelet op het geheel van contactmomenten, een redelijke poging heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen.

De vraag of bij de berekening van de schadeloosstelling het eliminatiebeginsel dient te worden toegepast en in hoeverre passieve risico-aanvaarding aan de orde is, is een inhoudelijk verschil van inzicht over de omvang van de schadeloosstelling. De gemeente heeft haar standpunt zowel mondeling als per email gemotiveerd (aan de adviseur van de eigenaar) toegelicht. Samengevat houdt dat standpunt in, dat de eliminatie van een bestemmingsplan slechts bij uitzondering mag gebeuren, en aan de vereisten voor eliminatie is in dit geval niet voldaan: het bestemmingsplan heeft zijn normale rol in de ruimtelijke ordening vervuld. De eigenaar is verder van mening dat het voorgaande bestemmingsplan ruime ontwikkelmogelijkheden bood, die zij had willen benutten. Ook daarom had de gemeente haar een hogere schadeloosstelling moeten bieden. De gemeente heeft echter in de brief van 22 december 2025 uitgelegd dat er sprake is van passieve risico-aanvaarding, waardoor de eigenaar geen aanspraak kan maken op een planschadevergoeding.

Het uiteindelijke oordeel daarover is – indien minnelijke overeenstemming uitblijft – voorbehouden aan de civiele rechter in de schadeloosstellingsprocedure.

Verzoek opschorting onteigeningstraject en aanvullen informatie
Eigenaar verzoekt in zijn zienswijze om opschorting van het onteigeningstraject totdat het minnelijk overleg volledig is doorlopen alsmede hen de gelegenheid te geven om aanvullende informatie te verstrekken of gehoord te worden.

De gemeente ziet geen aanleiding om het onteigeningstraject op te schorten totdat het minnelijk overleg is doorlopen. De gemeente blijft onverminderd bereid tot voortzetting van het minnelijk overleg.

Ook is eigenaar reeds in de gelegenheid gesteld haar zienswijze mondeling toe te lichten. Voor zover eigenaar nog aanvullende informatie wenst te verstrekken, staat het haar vrij deze in het kader van het voortgezette minnelijk overleg met de gemeente in te brengen.

Ad c)
De stelling dat de gemeente alternatieve locaties onvoldoende heeft onderzocht, wordt door de gemeente niet gedeeld. In 2019 is een uitgebreide marktscan uitgevoerd naar potentiële locaties voor de politiehuisvesting. Op basis van deze marktscan en een kwalitatieve analyse is Land Forum gekozen als voorkeurslocatie. Dit locatiekeuzeproces is onderdeel geweest van de bestemmingsplanprocedure. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de locatiekeuze in de onteigeningsprocedure niet meer met succes ter discussie worden gesteld.

Conclusie zienswijze 1
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.2. Zienswijze 2 – namens eigenaar grondplannummer 2

Samenvatting zienswijze
De kern van de zienswijze bestaat uit de volgende argumenten:

a) de noodzaak van onteigening is onvoldoende individueel gemotiveerd. Het bestaan van een bestemmingsplan is op zichzelf onvoldoende rechtvaardiging. De gemeente zou

afzonderlijk moeten motiveren waarom deze specifieke onroerende zaak noodzakelijk is en waarom vrijwillige verwerving niet meer mogelijk is;

b) het overleg had een eenzijdig karakter. Hoewel gedurende meerdere jaren gesprekken hebben plaatsgevonden, heeft de gemeente de door eigenaren aangedragen argumenten en gewijzigde omstandigheden onvoldoende betrokken bij een heroverweging van haar uitgangspunten. De gedane biedingen waren telkens al achterhaald door de markt;
c) het aanbod vormt geen reële basis voor een volledige schadeloosstelling. Het te onteigenen object (woning met dubbele woonfunctie, grote loods/hobbyruimte, zwembad, tuin en ruime buitenruimte) is uniek;
d) de ontwerp-onteigeningsbeschikking is opgesteld terwijl het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk was. Na de terinzagelegging heeft de Afdeling op 17 juni 2026 uitspraak gedaan waarbij het herstelbesluit van 10 maart 2026 in stand is gebleven. De gemeente dient deze gewijzigde planologische situatie te betrekken bij de definitieve besluitvorming;
e) in de beschikking is onvoldoende blijk gegeven van een individuele belangenafweging.

Gemeentelijk standpunt

Ad a)
In artikel 14 van de Grondwet is geborgd dat onteigening alleen mag plaatsvinden in het algemeen belang. Het vereiste dat sprake moet zijn van een algemeen belang, is ook neergelegd in artikel 11.5, onder a, van de Omgevingswet. Uit artikel 11.1 jo. 11.6 Omgevingswet volgt, dat van een onteigeningsbelang sprake is als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer is vastgelegd in een vastgesteld omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, of een projectbesluit. In dit geval is sprake van een vastgesteld omgevingsplan. Het onteigeningsbelang is daarmee (wettelijk) gegeven.

De stelling dat het onteigeningsbelang onvoldoende zou zijn gemotiveerd, wordt door de gemeente dan ook niet gedeeld.

Daar komt nog het volgende bij. De zakelijke beschrijving bij de ontwerp-onteigeningsbeschikking beschrijft uitvoerig de aard en omvang van de beoogde politielocatie, de noodzaak van verwerving van het perceel als

onderdeel van het integrale onteigeningsplan, en de reden waarom zelfrealisatie of een alternatieve invulling binnen het plangebied niet aan de orde is. Het perceel maakt integraal onderdeel uit van het plangebied waarop de multifunctionele politielocatie zal worden gerealiseerd. De gemeente beschikt reeds over het overgrote deel van de gronden binnen het exploitatiegebied; uitsluitend de drie perceelsgedeelten in particulier eigendom (grondplannummers 1, 2 en 3) resteren. Zonder verwerving van het perceel kan het bestemmingsplan niet worden gerealiseerd.

Sinds de indiening van de ontwerp-onteigeningsbeschikking heeft zich een bepalende juridische ontwikkeling voorgedaan: bij uitspraak van 17 juni 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:3502) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het herstelbesluit van de gemeenteraad van 10 maart 2026 in stand gelaten. Daarmee staat het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)”, en daarmee het onteigeningsbelang, onherroepelijk vast.

Ad b)
De gemeente betwist dat het minnelijk overleg onvoldoende of slechts eenzijdig zou zijn gevoerd. Uit het logboek blijkt het verloop van het overleg.

De gemeente heeft de eigenaren aangeschreven op 7 april 2022 en heeft sindsdien meerdere inhoudelijke overlegmomenten gevoerd, waaronder besprekingen op 15 september 2022, 17 oktober 2024, 13 augustus 2025, 21 oktober 2025 en 24 maart 2026. In het kader van dit overleg heeft de gemeente vier biedingen uitgebracht: een mondelinge bieding (augustus 2025), een verhoogde mondelinge bieding van (oktober 2025), een schriftelijk aanbod van diezelfde hoogte inclusief voortgezet gebruik om niet tot eind 2026 (november 2025) en een herhaling van dit aanbod (januari 2026).

De adviseur van de eigenaren heeft tegenbiedingen gedaan waaruit blijkt dat tussen partijen een relatief groot verschil van inzicht hebben over de omvang van de schadeloosstelling die aan de eigenaren zou moeten toekomen. Overeenstemming is niet bereikt.

Het minnelijk overleg heeft aldus meerdere ronden van inhoudelijk overleg omvat, waarbij door de gemeente telkens nieuwe stukken zijn gedeeld (meetrapport, referentieobjecten, toelichting op de systematiek van de schadeloosstelling) en waarbij het aanbod actief is aangepast op

basis van nieuwe inzichten. Dat partijen uiteindelijk geen overeenstemming hebben bereikt, is het gevolg van een wezenlijk verschil in de gehanteerde uitgangspunten voor de waardebepaling en niet van een gebrek aan inzet of oprechtheid van het overleg aan de kant van de gemeente.

De gemeente is van oordeel dat zij aan de verplichting tot serieus minnelijk overleg heeft voldaan. Het minnelijk overleg was geen formaliteit: er zijn meerdere inhoudelijke besprekingen gevoerd, er zijn formele biedingen uitgebracht met uitgebreide onderbouwing, en de gemeente heeft de standpunten van de eigenaar serieus betrokken in haar afwegingen. Gedurende de onteigeningsprocedure blijft de gemeente bereid tot verdere onderhandelingen. De gemeente hoopt dat die uiteindelijk leiden tot minnelijke overeenstemming.

Ad c)
De gemeente onderkent de kenmerken van het object (woning met dubbele woonfunctie, grote loods/hobbyruimte, zwembad, tuin en ruime buitenruimte), en heeft daarbij een passend aanbod gedaan. De gemeente heeft ter onderbouwing van haar aanbod gedetailleerde referentieanalyses overgelegd en het aanbod tweemaal herzien. De gemeente heeft tevens voortgezet gebruik om niet aangeboden tot eind 2026, zodat eigenaren voldoende tijd hebben om een passende vervangende woning te vinden.

Dat eigenaren van oordeel zijn dat het aanbod ontoereikend is voor volledige reconstructie van hun woon-, leef- en gebruikssituatie, is een inhoudelijk verschil van inzicht dat – indien partijen er in de minnelijke sfeer niet uitkomen – door de civiele rechter zal worden beslecht.

De hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling zijn in de onderhavige fase geen zelfstandige toetsingsgrond voor de onteigeningsbeschikking. De definitieve vaststelling van de schadeloosstelling is voorbehouden aan de civiele rechter in een eventuele schadeloosstellingsprocedure.

Dit verschil van inzicht rechtvaardigt niet de conclusie dat de gemeente onvoldoende minnelijk overleg heeft gevoerd.

Ad d)
De gemeente onderschrijft dat de uitspraak van de Afdeling van 17 juni 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:3502) een relevante ontwikkeling is die bij de

definitieve besluitvorming wordt betrokken. Anders dan de zienswijze suggereert, versterkt deze uitspraak echter de motivering van de onteigeningsbeschikking: de planologische grondslag voor het project is met het definitief in stand blijven van het herstelbesluit onomstotelijk komen vast te staan. De gemeente zal de raadsvoordracht en de zakelijke beschrijving op dit punt actualiseren om te reflecteren dat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is.

Ad e)
De gemeente is van oordeel dat de beschikking niet in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van een zwaarwegend publiek belang – de huisvesting van de politie-eenheid Oost-Brabant in een multifunctionele locatie – waarvoor na uitgebreid locatieonderzoek voor Land Forum is gekozen. De belangen van de individuele eigenaren worden gecompenseerd door middel van een volledige schadeloosstelling. De gemeente heeft in het minnelijk traject bovendien voortgezet gebruik aangeboden. Minder ingrijpende alternatieven – waaronder gedeeltelijke onteigening of een anderszins beperktere verwerving – zijn niet aan de orde, nu het perceel integraal onderdeel uitmaakt van het te realiseren plangebied.

Conclusie zienswijze 2
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.3. Zienswijze 3 – eigenaar grondplannummer 3

Samenvatting zienswijze
De kern van de zienswijze bestaat uit de volgende argumenten:

a) er is onvoldoende serieus minnelijk overleg gevoerd. Zo heeft de gemeente geweigerd een taxatierapport ter beschikking te stellen;
b) van noodzaak en urgentie is geen sprake. Deze zaak sleept al twintig jaar voort. Bovendien kan de realisatie van de politielocatie op voorhand geen urgentie van de onteigening met zich meebrengen omdat aansluiting op het elektriciteitsnet niet zeker zou zijn;
c) de in productie 5 bij het logboek gehanteerde berekeningswijze van de inkomensschade zou in strijd zijn met rechtspraak van de Hoge Raad;
d) de mededeling dat de opstal wordt gesloopt wordt als drukmiddel beschouwd.

Gemeentelijk standpunt

Ad a)
Uit het logboek grondplannummer 3 blijkt het verloop van het minnelijk overleg.

De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven op 7 april 2022 en heeft sindsdien meerdere inhoudelijke overlegmomenten gevoerd, waaronder besprekingen op 6 juli 2022, 21 augustus 2024, 18 december 2024, 11 februari 2025, 23 april 2025 en telefonisch overleg op 30 april en 6 mei 2026. In het kader van dit overleg heeft de gemeente drie biedingen uitgebracht: een mondeling aanbod (december 2024), een formeel schriftelijk aanbod inclusief een uitgebreide referentieanalyse (maart 2025) en een herhaling van dit aanbod (juli 2025). De adviseur van de eigenaar heeft tegenbiedingen gedaan, die veel hoger waren dan het door de gemeente aangeboden bedrag. Overeenstemming is dan ook niet bereikt.

Uit dit overzicht blijkt dat er meer dan vier gesprekken hebben plaatsgevonden en dat de inhoud van de overlegmomenten ook meerdere malen schriftelijk is bevestigd en van nadere toelichting is voorzien. De gemeente heeft twee schriftelijke formele biedingen uitgebracht, beide met een uitgebreide referentieanalyse. De stelling dat slechts een makelaar en geen onteigeningsdeskundige zou zijn ingeschakeld, miskent dat de gemeente samenwerkt met een onteigeningsdeskundige/taxateur. De referenties die de gemeente heeft gehanteerd sluiten zoveel mogelijk aan bij de door de adviseur van eigenaar aangedragen vergelijkingstransacties; de correcties die zijn toegepast op de referenties zijn in het overleg toegelicht.

De gemeente is voorts van oordeel dat zij voldoende inzicht heeft gegeven in de opbouw van haar schadeloosstelling en dat het verstrekken van een taxatierapport geen meerwaarde biedt bij het voeren van een onderhandeling.

Anders dan eigenaar suggereert, kan aan de opmerking/vraag die de Staatsraad tijdens de mondelinge behandeling in de bestemmingsplanprocedure zou hebben gemaakt over de status van de onderhandelingen, geen inhoudelijk oordeel over het minnelijk overleg worden ontleend. Die vraag was voor de beoordeling van het bestemmingsplan immers niet relevant. De Staatsraad beschikte niet

over de logboeken en kon zich dus geen oordeel vormen over de kwaliteit van het minnelijk overleg. Indien de Staatsraad hierover had willen oordelen, had dit tot uitdrukking moeten komen in de uitspraak zelf; dat is niet het geval.

Ad b)
De urgentie van de onteigening is gelegen in de noodzaak om het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” tijdig te kunnen realiseren. De zakelijke beschrijving bij de ontwerp-onteigeningsbeschikking vermeldt een concrete planning, waaruit volgt dat sloop en bouwrijp maken in respectievelijk Q4 2026 en Q2 2027 zijn voorzien en dat de bouwrijpe grond in Q4 2027 aan de politie wordt opgeleverd. Daarmee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na inschrijving van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

Op dit moment is er ook geen aanleiding om te veronderstellen dat binnen die periode de benodigde nutsvoorzieningen niet kunnen worden gerealiseerd. Dat er in algemene zin sprake is van een verhoogde belasting op het elektriciteitsnet, betekent nog niet dat ook voor deze locatie de door de eigenaar genoemde netcongestie de start van het uitvoeren van het werk in de weg zal staan.

Meer in het algemeen merkt eigenaar op dat van urgentie geen sprake is omdat ‘deze zaak’ al twintig jaar zou voortslepen. De gemeente brengt hiertegenin dat het project waarop de onteigeningsbeschikking ziet pas is opgestart in 2022, toen de gemeente eigenaar voor het eerst aanschreef.

Voorts wijzen wij erop dat de Afdeling in de uitspraak van 17 juni 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:3502) het herstelbesluit van 10 maart 2026 definitief in stand heeft gelaten. Het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” is daarmee onherroepelijk geworden. De in de zienswijze aangevoerde stelling dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk zou zijn, is daarmee achterhaald. De definitief geworden planologische grondslag versterkt het onteigeningsbelang en de urgentie van de onteigening.

Het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” is inmiddels onherroepelijk. De planologische haalbaarheid – inclusief de haalbaarheidstoets – is daarmee onherroepelijk vastgesteld.

Ad c)
De hoogte en de berekening van de schadeloosstelling zijn in de onderhavige fase geen zelfstandige toetsingsgrond voor de onteigeningsbeschikking. De juistheid van de door de gemeente gehanteerde berekeningswijze is voorbehouden aan de civiele rechter in een eventuele schadeloosstellingsprocedure.

De gemeente benadrukt dat zij bereid blijft tot constructief overleg. De gemeente hoopt dat dit uiteindelijk leidt tot minnelijke overeenstemming.

Ad d)
De mededeling aan de eigenaar over de voorgenomen sloop van opstal 38a is geen maatregel van “pesterij”, zoals de eigenaar stelt, maar een reguliere informatieverplichting in het kader van de voorbereiding van de planuitvoering.

Conclusie zienswijze 3
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

3 Gevolgen voor de beschikking tot onteigening

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

4 Ambtshalve wijzigingen

De raadsvoordracht en de zakelijke beschrijving worden ambtshalve geactualiseerd om te vermelden dat het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” bij uitspraak van 17 juni 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:3502) onherroepelijk is geworden. Deze ambtshalve wijziging is van ondergeschikte aard en heeft geen gevolgen voor de beschikking tot onteigening. Belanghebbenden worden als gevolg van deze ambtshalve wijziging niet geschaad in hun (rechts)positie.