gemeente Eindhoven
Inboeknummer
Dossiernummer
B&W beslisdatum: 25 augustus 2026

Raadsvoorstel Onteigeningsbeschikking Land Forum (politielocatie)

Inleiding

De politie heeft behoefte aan nieuwe huisvesting, om te kunnen werken in grotere teams op centrale locaties. In 2013 is het strategisch huisvestingsplan 2013-2025 korps Nationale Politie ontwikkeld als taakstellend kader voor de realisatie van een passende huisvestingportefeuille ter ondersteuning van de operatiën van het korps Nationale Politie.

De politie is onder andere gehuisvest in het centrum van Eindhoven aan de Mathildelaan. Deze locatie is te klein en biedt te weinig toekomstperspectief, mede gezien de reorganisatie van de politie. De politie wil de loketfunctie in het centrum van Eindhoven handhaven, maar voor aanpalende en regionale functies (landelijke en regionale eenheid, centraal dienstencentrum, cellencomplex, opleidingsfaciliteiten, forensische opsporing, ME etc.) een nieuwe locatie aankopen.

In 2019 is gestart met een marktscan naar potentieel geschikte locaties. Op basis van deze marktscan en een kwalitatieve analyse heeft de politie een voorkeur uitgesproken voor het gebied Land Forum. Op basis van een inpassingstudie is vervolgens geconcludeerd dat Land Forum geschikt is om het beoogde programma te realiseren.

De politie is voornemens de locatie Land forum te ontwikkelen tot een multifunctionele politielocatie waar diverse eenheden en faciliteiten worden gehuisvest. De nadruk ligt op centrale functies van de politie-eenheid Oost-Brabant. Dat zijn in ieder geval de volgende onderdelen: Divisie recherche (inclusief forensische opsporing en laboratorium), Informatie en organisatie, Operationele ondersteuning, Divisie logistiek en facilitair, een cellencomplex, ME (mobiele eenheid voor geplande inzet in Eindhoven t/m Helmond), Infradienst, de korpsgarage en een trainingscentrum. Hier werken in totaal ongeveer 1700 fte (aantal fulltime functies).

Op 30 mei 2023 heeft uw raad het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” vastgesteld. Voornoemd bestemmingsplan is op 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Eindhoven en is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 17 juni 2026 onherroepelijk geworden (ECLI:NL:RVS:2026:3502).

Gemeente Eindhoven beschikt reeds over een groot deel van de gronden binnen het gebied. Er zijn nog drie percelen in particulier eigendom. Hier wenst de gemeente over te beschikken om het bestemmingsplan te kunnen realiseren.
In april 2022 zijn de onderhandelingen met de eigenaren om te komen tot een minnelijke verwerving van drie percelen in het gebied gestart. Met de verschillende eigenaren zijn gesprekken gevoerd en biedingen uitgebracht. Maar op dit moment is nog niet met alle eigenaren overeenstemming bereikt. Hoewel bij (grond)aankopen altijd naar een minnelijke oplossing wordt gestreefd, moet het onteigeningsinstrument niet op voorhand worden uitgesloten. Omdat (vooralsnog) niet aannemelijk is dat het overleg met de eigenaren op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden, is nú het moment om het onteigeningsinstrument (als stok achter de deur) in te zetten. Dit voorkomt onnodig tijdsverlies, wat immers funest zou zijn voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling op Land Forum (politielocatie).

Het geven van de onteigeningsbeschikking, zoals dat nu aan uw raad wordt voorgesteld, is de eerste formele stap van een onteigeningsprocedure. Nadat uw raad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, zal deze ter bekrachtiging worden voorgelegd aan de bestuursrechter. In een civiele procedure zal de civiele rechter uiteindelijk de aan de eigenaren toevallende schadeloosstelling vaststellen.

Omdat de onteigeningsprocedure geruime tijd in beslag neemt, is het van belang hier nu mee te starten, om er zeker van te zijn dat binnen afzienbare tijd over de benodigde onroerende zaken kan worden beschikt, om het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” tijdig te kunnen realiseren.

Ook gedurende de onteigeningsprocedure blijft de gemeente zich inspannen om er alsnog in minnelijk overleg uit te komen met de betreffende eigenaren. In de praktijk leidt het opstarten van een onteigeningsprocedure er vaak toe dat alsnog overeenstemming wordt bereikt. Zonder “stok achter de deur” van de start van een onteigeningsprocedure zijn eigenaren soms niet bereid om hun onroerende zaak tegen een reële onteigeningsschadeloosstelling te verkopen. Een nadere toelichting op het project is te lezen in de bijgevoegde “zakelijke beschrijving”.

Gelet op het voorgaande, leggen wij u hierbij daarom een voorstel voor tot het geven van een onteigeningsbeschikking dat betrekking heeft op de onteigening van drie onroerende zaken in het gebied.

Doelstelling
Het verkrijgen van de eigendom van onroerende zaken binnen de grenzen van bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” om voornoemd bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren.

Voorstel

1. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst van 18 augustus 2026 die behoort bij besluit ter onteigening aan te wijzen op naam van de Gemeente Eindhoven;

2. In te stemmen met de zienswijzennota;

3. Voor de beschrijving van de beoogde vorm van ontwikkeling waarvoor de onteigening nodig is en de onderbouwing van deze beschikking te verwijzen naar het raadsvoorstel “Land Forum (politielocatie)” en de zakelijke beschrijving;

4. De rechtbank Oost-Brabant, locatie ‘s-Hertogenbosch, te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;

5. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;

6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;

7. Het college van burgmeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak te beëindigen;

8. De rechtbank Oost-Brabant, locatie ’s-Hertogenbosch, te verzoeken om de schadeloosstellingen vast te stellen;

9. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;

10. Het college van burgemeester en wethouders te belasten indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

Argumenten

1.1. Onteigeningsbelang: de eigendom van de onroerende zaak is noodzakelijk om het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” te kunnen realiseren.

De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven.

Het bestemmingsplan voorziet in realisering van de multifunctionele politielocatie. De nadruk ligt op centrale functies van de politie-eenheid Oost-Brabant.

Op de in onteigening betrokken onroerende zaken wordt aangelegd: het complex aan benodigde gebouwen, bijbehorende (parkeer)voorzieningen en infrastructuur.

Gelet op artikel 11.6 van de Omgevingswet in combinatie met artikel 4.4a van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is hiermee sprake van een onteigeningsbelang als bedoeld in de wet.

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” en de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

1.2. Noodzaak: met de eigenaren is (vooralsnog) geen overeenstemming bereikt over de minnelijke verwerving van hun onroerende zaak.
Om het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de gemeente Eindhoven de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld in de bij deze beschikking behorende lijst. De gemeente heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft met een aantal eigenaren vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat (vooralsnog) niet aannemelijk is dat het overleg met deze eigenaren op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdrachten gaan leiden, is de onteigening noodzakelijk om het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” tijdig te kunnen verwezenlijken.

De logboeken waarin is vastgelegd op welke momenten de gemeente met de rechthebbende mondeling of schriftelijk contact heeft gehad om overeenstemming te bereiken met de daarbij behorende documenten, zijn (gelet op de privacy van de betrokkenen) als geheime bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd.

1.3. *Urgentie: de planning is dat er in het plangebied op korte termijn gestart wordt met de werkzaamheden.*
In de zakelijke beschrijving behorende bij deze onteigeningsbeschikking is onder 1.2 de planning van de werkzaamheden c.q. de uitvoering van het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)”. Daarmee is het aannemelijk dat binnen de termijn van drie jaar, zoals genoemd in artikel 11.11 van de Omgevingswet, een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

1.4. Onteigening is in lijn met door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid.
Op 30 maart 2023 heeft uw raad de Nota Grondbeleid “Grip door regie” vastgesteld. Hierbij heeft uw raad gekozen voor een actievere rol van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen.
In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat onteigening niet het streven is, maar wel behoort tot één van de mogelijkheden als het voor de gemeente essentieel is om regie op een locatie te pakken (zie ook: paragraaf 5.1 op pagina 23 van de Nota Grondbeleid).

4.1. De bestuursrechter dient de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen.
Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is besluit uw raad besluit zelfstandig om percelen ter onteigening aan te wijzen door een onteigeningsbeschikking te geven.

Dit betekent echter niet dat het daarmee klaar is. De bestuursrechter moet in de zogenaamde bekrachtigingsprocedure de onteigeningsbeschikking die door uw raad is gegeven toetsen (dezelfde toetsingscriteria als onder de Onteigeningswet) en bij uitspraak bekrachtigen. Daarmee is de onteigening een feit, tenzij er hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat geval heeft de Afdeling het laatste woord.

5.1. Het college zal het verzoek tot bekrachtiging indienen bij de rechtbank.
Omwille van de werkbaarheid en praktische uitvoering is het raadzaam om de indiening van het verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank op te dragen aan ons college.

6.1. Het college zal al datgene doen dat bijdraagt aan de bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking.
Omwille van de werkbaarheid is het raadzaam om het college op te dragen al datgene te doen, zoals het verrichten van rechtshandelingen als besluiten nemen, dat bijdraagt aan de bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking.

7.1. Als de grondslag of noodzaak tot de onteigening wegvalt, beëindigt het college de bekrachtigingsprocedure.
Omwille van de werkbaarheid is het raadzaam om het college op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of de noodzaak, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak te beëindigen. De noodzaak tot onteigening vervalt bijvoorbeeld als alsnog met de betreffende eigenaar overeenstemming wordt bereikt en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering van de onroerende zaak aan de gemeente.

8.1. Het college zal de rechtbank verzoeken tot vaststelling van de schadeloosstelling.
Separaat aan de bekrachtigingsprocedure door de bestuursrechter zal de civiele rechter de aan de eigenaar toevallende schadeloosstelling vaststellen. Omwille van de werkbaarheid is het raadzaam om het college te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling.

10.1. Het college zal de notaris verzoeken om de onteigeningsakte te verlijden.
Nadat voldaan is aan de voorwaarden, te weten: bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” is onherroepelijk, de onteigeningsbeschikking is onherroepelijk en de voorlopige schadeloosstelling is betaald, moet een notaris worden verzocht om de onteigeningsakte op te maken en deze te verlijden. Met het verlijden van de onteigeningsakte gaat de eigendom van de onroerende zaak over op de gemeente.

Kanttekeningen

1.1 Als de onteigeningsbeschikking niet wordt gegeven, kan het bestemmingsplan "Land Forum (politielocatie)" niet worden gerealiseerd.

Als uw raad de onteigeningsbeschikking niet geeft, dan is het met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te verwachten dat de gemeente de eigendom van de te onteigenen onroerende zaak niet verkrijgt. Daarmee kan het bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Dit betekent dat dit gebied niet de gewenste ruimtelijke invulling krijgt. Daarmee wordt de multifunctionele politielocatie, waar diverse eenheden en regionale faciliteiten zullen worden gehuisvest, niet kan worden gerealiseerd.

4.1 De bestuursrechter kan besluiten om de onteigeningsbeschikking niet te bekrachtigen.

De bestuursrechter toetst of aan alle (formele) vereisten van de onteigening is voldaan. Er wordt getoetst of is gehandeld in strijd met de wet of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, of het onteigeningsbelang aanwezig is, of er noodzaak is tot onteigening en er urgentie is ten aanzien van de onteigening. Er is altijd een risico dat de bestuursrechter aan de hand van deze criteria tot de conclusie komt dat de onteigeningsbeschikking niet kan worden bekrachtigd en waarmee dus het bestemmingsplan "Land Forum (politielocatie)" niet kan worden gerealiseerd. Omdat aan alle criteria is voldaan wordt dit risico als niet groot ingeschat. En daarmee wordt een zorgvuldig proces doorlopen waarbij ook het recht van de huidige perceeleigenaren geborgd.

8.1 De rechter kan een hogere schadeloosstelling vaststellen dan door de gemeente is aangeboden.

De civiele rechter zal – bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming – uiteindelijk de aan de eigenaar toevallende schadeloosstelling vaststellen. De rechter stelt de schadeloosstelling vast na advies ingewonnen te hebben bij één of meerdere deskundigen. De mogelijkheid bestaat dat de rechter een hogere schadeloosstelling vaststelt dan door de gemeente in het minnelijk traject is aangeboden.

Personele consequenties

De voor verwerving/onteigening te maken uren (inclusief voorbereiding van dit besluit) worden ingeschat op 200 uur en worden binnen de huidige capaciteit van de sector Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling opgevangen.

Financiële consequenties
De kosten van de onteigeningsprocedure, waaronder begrepen de aan de eigenaren toevallende schadeloosstellingen, worden ten laste gebracht van de door de raad vastgestelde grondexploitatie H10045 Land Forum.

Communicatie
Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure
Overeenkomst artikel 16.33b van de Omgevingswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben de ontwerp-onteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken zes weken vanaf 21 mei 2026 tot en met 1 juli 2026 in de gemeente Eindhoven ter inzage gelegen. De stukken zijn binnen bovengenoemde periode ook digitaal beschikbaar gesteld op de website www.officielebekendmakingen.nl.

De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:
- Ontwerp-onteigeningsbeschikking;
- Concept voorstel dagelijks bestuurd aan het algemeen bestuur (concept raadsvoorstel)
- Lijst van te onteigenen onroerende zaken;
- Grondtekening;
- Verbeelding omgevingsplan (bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” met daarop een projectie van de grondtekening;
- Zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan;
- Bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)”;
- Masterplan “politieverzamellocatie Land Forum” te Eindhoven;
- Voorlopig ontwerp openbare ruimte Land Forum.

Verder zijn de logboeken (met daarbij behorende documenten) ter inzage gelegd waarin is vastgelegd op welke momenten de gemeente met de belanghebbenden mondeling en schriftelijk contact heeft gehad om overeenstemming te bereiken. Omdat een dergelijk logboek privacygevoelige informatie bevat, hebben deze niet voor iedereen ter inzage gelegen. Alleen voor de betreffende belanghebbenden (en diens vertegenwoordigers).

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb is van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken op 21 mei 2026 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad met nummer 231880. Verder is de ontwerp-onteigeningsbeschikking overeenkomst 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.

Binnen de termijn dat de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn vermeld in de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd en waarin een reactie van het bevoegd gezag is voorzien. De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen in de onteigeningsbeschikking geleid.

Tijdens de procedure is geconstateerd dat een tweetal beslispunten moeten worden toegevoegd aan de onteigeningsbeschikking, namelijk de huidige beslispunten 2 en 8. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen van de ontwerpbeschikking en de beschikking is hierop aangepast.

Planning en uitvoering
Nadat uw raad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, zal deze ter inzage worden gelegd en worden toegestuurd aan de belanghebbenden. Daarna zal binnen zes weken de bestuursrechter, door middel van het indienen van een verzoekschrift, worden verzocht de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. Nadat de bestuursrechter de onteigeningsbeschikking heeft bekrachtigd en deze onherroepelijk is geworden, kan de notaris worden verzocht om de onteigeningsakte op te maken en te verlijden. Bij het verlijden van de onteigeningsakte gaat de eigendom over op de gemeente waarmee het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” kan worden gerealiseerd.

Voor het verlijden van de onteigeningsakte is ook mede vereist dat de grondslag waarvoor is onteigend (i.c. het bestemmingsplan) onherroepelijk is (dat is reeds het geval) en dat de voorlopige schadeloosstelling door de gemeente is voldaan.

Als de bestuursrechter de onteigeningsbeschikking bekrachtigt en de eigenaar geen hoger beroep instelt tegen de bekrachtigingsuitspraak van de bestuursrechter, is de verwachting dat de eigendomsoverdracht haar beslag kan krijgen in het derde kwartaal van 2027. Als wel hoger beroep wordt ingesteld dan is dat waarschijnlijk in het tweede kwartaal van 2028.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n)
Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:
- De onteigeningsbeschikking (het raadsbesluit);
- Onteigeningslijst;
- Grondtekening met nummer GRB-20260077;
- Projectietekening met nummer GRB-20260078;
- Zakelijke beschrijving;
- Logboeken grondplannummer 1 met bijbehorende documenten **(GEHEIM);**
- Logboeken grondplannummer 2 met bijbehorende documenten **(GEHEIM);**
- Logboeken grondplannummer 3 met bijbehorende documenten **(GEHEIM);**
- Integrale zienswijze eigenaren grondplannummer 1 **(GEHEIM)**;
- Integrale zienswijze eigenaren grondplannummer 2 **(GEHEIM)**;
- Integrale zienswijze eigenaren grondplannummer 3 **(GEHEIM)**;
- Zienswijzennota;
- Geheimhoudingsbesluit.

Een ontwerpraadsbesluit (de onteigeningsbeschikking) bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

EINDHOVEN

Ontwerp Raadsbesluit Onteigeningsbeschikking Land Forum (politielocatie)

De raad van de gemeente Eindhoven;
gelet op de artikelen 11.3 en 11.4 van de Omgevingswet;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2026;

besluit:

1. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst van 18 augustus 2026 die behoort bij die besluit ter onteigening aan te wijzen op naam van de Gemeente Eindhoven;

2. In te stemmen met de zienswijzennota;

3. Voor de beschrijving van de beoogde vorm van ontwikkeling waarvoor de onteigening nodig is en de onderbouwing van deze beschikking te verwijzen naar het raadsvoorstel en de zakelijke beschrijving;

4. De recht Oost-Brabant, locatie ‘s-Hertogenbosch, te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;

5. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;

6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;

7. Het college van burgmeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak te beëindigen;

8. De rechtbank Oost-Brabant, locatie ’s-Hertogenbosch, te verzoeken om de schadeloosstellingen vast te stellen;

9. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;

10. Het college van burgemeester en wethouders te belasten indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

EINDHOVEN

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

Bijlagen:

1. Onteigeningslijst;
2. Raadsvoorstel;
3. Zienswijzennota;
4. Grondtekening met nummer GRB-20260077;
5. Projectietekening met nummer GRB-20260078;
6. Zakelijke beschrijving