ZAKELIJKE BESCHRIJVING BEHORENDE BIJ DE ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE ONTEIGENINGSPLAN LAND FORUM (POLITIELOCATIE)

1. Onteigeningsbelang

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

In 2011 is het besluit genomen om de verschillende regionale politiekorpsen samen te voegen tot het Korps Nationale Politie op een multifunctionele politielocatie. 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.

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 onteigening is nodig voor de realisering van het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)”. 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).

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

1.2. Planning en urgentie

De bestaande locatie aan de Mathildelaan voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Renovatie is onvermijdelijk bij langer uitstel, met onnodige inzet van publiek geld. Met name het cellencomplex in dit gebouw behoeft bij verdere uitstel een intensieve renovatie. Vanwege aangescherpte wetgeving is de ligging van een cellencomplex op de huidige locatie in de nabijheid van het spoor niet toegestaan. Dit is een niet op de Mathildelaan op te lossen situatie. De situatie wordt precair zodra het cellencomplex niet meer veilig inzetbaar is (voor arrestant en personeel). Indien het nieuwe cellencomplex op Land forum niet op tijd opgeleverd kan worden, kan het noodzakelijk zijn om uit te wijken naar andere cellencomplexen in de regio.

Minnelijk overleg met de betrokken belanghebbende heeft tot dusver niet geleid tot overeenstemming. Omdat het niet aannemelijk is dat minnelijk overleg op korte termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden is onteigening noodzakelijk om het plan tijdig te kunnen realiseren. De planning voor uitvoering van het plan/ de werken ziet er daarom op dit moment als volgt uit:

Activiteit	Planning
Ontwerp bouwplan	Q2 2025
Voorbereiding (onderzoeken & vergunningentraject)	Q2 2025
Tussenuitspraak Raad van State	Q3 2025
Verwachting einduitspraak Raad van State	Q2 2026
Sloop opstallen	Q4 2026
Bodem- en asbestonderzoek	Q2 2027
Uitvoering bouwrijp maken	Q2 2027
Oplevering bouwrijpe grond aan Politie	Q4 2027

Uit de bovenstaande planning volgt dat reeds is gestart met de voorbereidingen voor uitvoering van het bestemmingsplan. Omdat de nog te verwerven percelen integraal onderdeel uitmaken van de realisering van het bestemmingsplan, is het vereist dat de gemeente op korte termijn over de te onteigenen gronden moet beschikken, waarmee de onteigening urgent is.

Op basis van de hierboven weergegeven planning is het 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 bestemmingsplan “Land Forum (Politielocatie)” 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 zaak minnelijk in eigendom te verwerven, maar dit overleg heeft (vooralsnog) niet tot overeenstemming geleid. De gemeente heeft gesprekken met de betrokken eigenaren gevoerd alsmede enkele formele (schriftelijke) biedingen uitgebracht. Omdat niet aannemelijk is dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat 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 bestemmingsplan “Land Forum (Politielocatie)”, NL.IMRO.0772.80420-0301, dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven. Het bestemmingsplan “Land Forum (Politielocatie)” is op 30 mei 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. en onherroepelijk geworden op 17 juni 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:3502).
Op onderstaande figuur 1 is het bestemmingsplangebied nader weergegeven.



Figuur 1: bestemmingsplangebied

2.2. Functies

Op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken rusten de bestemmingen (thans functies) “Maatschappelijk - Politie” en “Waarde – Archeologie – 3”, met de gebiedsaanduidingen “milieuzone – boringsvrije zone”, “veiligheidszone - invloedsgebied” en “overige zone – ontwikkelgebied politielocatie Land Forum”.

2.3. Plangebied

Het plangebied is onderdeel van de wijk Meerhoven. Meerhoven bestaat uit o.a. Grasrijk, Zandrijk, Bosrijk, Waterrijk, Meerrijk, Park Forum en Flight Forum. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van Meerhoven, tussen de wijk Grasrijk en de N2-A2. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Meerhovendreef, aan de noordzijde door bebossing en de kruising tussen de Slifftersestraat en het fietspad. Het plangebied heeft een omvang van circa 12 hectare.



Figuur 2: Ligging plangebied Land Forum (binnen rode lijn).

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

3.1. Bestaande situatie

Het plangebied wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt voor (semi-) agrarische doeleinden. Het gebied wordt in de richting noord-zuid doorkruist door de Sliffertsestraat. Aan de Sliffertsestraat zijn nog enkele woonpercelen gelegen waaronder de te onteigenen onroerende zaken met grondplannummers 2 en 3 (respectievelijk Sliffertsestraat 18-20 en Sliffertsestraat 38). Het perceel met grondplannummer 1 (Sliffertsestraat ongenummerd) is bebouwd met enkele gedateerde opstallen.

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).

In de richting oost-west loopt de (Oude) Rundgraaf dwars door het plangebied heen. Dit betreft een A-watergang in beheer van Waterschap De Dommel. Het noordelijk deel van het plangebied bevat een kleinschalig bos.

3.2. Wijze van planuitvoering

<u>Algemeen</u>

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. Na een haalbaarheidsonderzoek is de keuze voor het vestigen van een nieuwe multifunctionele locatie gevallen op de locatie Land Forum.

Het bestemmingsplan “Land Forum (politielocatie)” maakt de realisering van de multifunctionele politielocatie mogelijk. De gemeente heeft een gebied van ca. 12 ha aangewezen voor de ontwikkeling van Land Forum. Binnen dit exploitatiegebied zal de politie een ontwikkelgebied afnemen voor de realisatie van de politielocatie. In het exploitatiegebied worden o.a. de ontsluiting van de Sliffertsestraat en de groene bufferzone richting de woonwijk opgelost. De drie percelen die nog moeten worden verworven binnen het exploitatiegebied zijn in onderstaande afbeelding met rode arcering weergegeven.



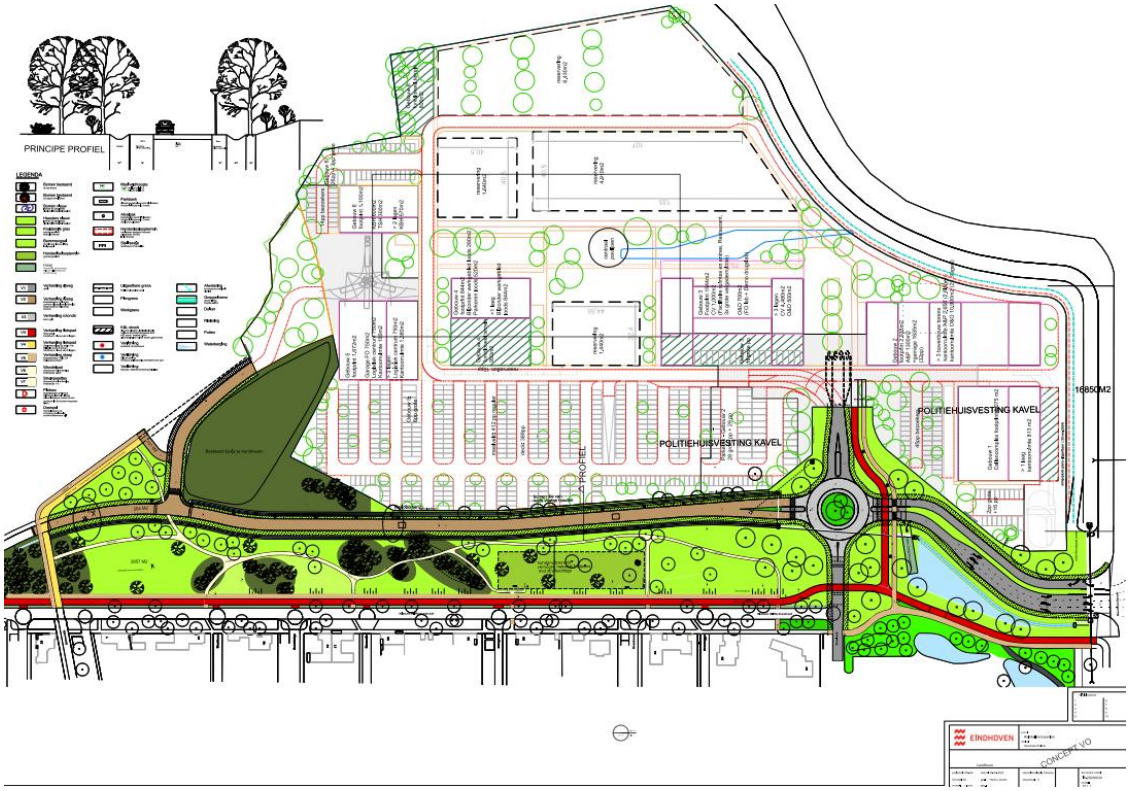
Figuur 3: Uitsnede projectietekening met nummer GRB-2026007

De wijze van planuitvoering bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het verleggen van de Rundgraaf. Deze watergang dient te worden verlegd alvorens de Sliffertsestraat kan worden verlegd.
2. Verleggen van de Sliffertsestraat. Momenteel loopt de Sliffertsestraat in noord-zuidelijke richting dwars door het plangebied. Vanuit het oogpunt van veiligheidsbeheersing binnen de politielocatie is dit onwenselijk. De politie is voornemens om een grote diversiteit aan diensten en faciliteiten te huisvesten op Land Forum waarvan diverse onderdelen in extra beveiligde zones moeten worden gesitueerd. Dit resulteert in een verzamellocatie die niet openbaar toegankelijk is. Daarom besloot het college van burgemeester en wethouders in juni 2021 om de Sliffertsestraat te verleggen voor deze ontwikkeling. Eind 2021 heeft het college

besloten om de Sliffertsestraat te verleggen in westelijke richting, tussen de wijk Grasrijk en de beoogde politielocatie.

3. Bouwrijp maken, gronduitgifte en inrichting openbaar gebied. Zodra de Sliffertsestraat is verlegd en de locatie bouwrijp is gemaakt, kunnen de gronden aan de politie worden uitgegeven. Zij zullen dan starten met de realisatie van de multifunctionele politielocatie. Daarna zal ook het openbaar gebied verder worden ingericht. Hierna worden de multifunctionele politielocatie en het openbaar gebied nader geduid.



<u>Multifunctionele politielocatie</u>

Ter plaatse van Land Forum is de Politie voornemens een multifunctionele politielocatie bestaande uit zes clusters te realiseren welke diverse diensten en faciliteiten van de Politie huisvest. 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).



Figuur 4: uitsnede illustratieve plankaart uit "Masterplan politie verzamellocatie Land Forum te Eindhoven d.d. november 2023"

Inrichting openbaar gebied



Figuur 5: VO Inrichtingsplan openbaar gebied

4. Tenaamstelling onteigening

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