



Voorstel aan de Raad

Datum De Ronde : Datum_de_ronde
 Datum Het Besluit : Datum_besluit
 Zaaknummer : Z25-002145
 Documentnummer : ZD25033694
 Agendapunt : BWvolgnummer

Locatie	Raadzaal, Zundert		Aanvang: <> uur <in te vullen door griffie>		Einde: <> uur <in te vullen door griffie>
Onderwerp	Onteigeningsbeschikking voor het Kindcentrum Zundert				Openbaar: Ja
Opsteller	Angelique Koppenhol Ambtelijk contact: Griffier J.J.M. de Groot (076-599 55 59)			Technische vragen per email: griffie@zundert.nl Griffie stuurt door naar DT/B&W	
Programma / Paragraaf	3. SVZ	Begrotingswijziging		Nee	
Portefeuillehouder	Weth. J. Kuijpers		Datum B&W besluit: <bestuurssecretariaat>		
Aanlever- en behandeldata	Aanleveren B&W	Uiterste B&W	Uiterlijk bij de griffie	De Ronde	Het Besluit
	10-09-2025	16-09-2025	25-09-2025	7/21/22-10-2025	11-11-2025
Doel activiteit	- Advisering in De Ronde - Besluitvorming in Het Besluit		Soort Document: Raadsvoorstel		
Wat vooraf ging	Besluit voorkeurslocatie Hoge Dreef voor het realiseren van het Kindcentrum Zundert op 26 september 2023				
Reden van aanbieding	Volgende stap in proces grondverwerving		Verwachte behandeltijd:		45 minuten
Van raad- en burgerleden wordt gevraagd	Zich uit te spreken over de onteigening van de onroerende zaken voor het Kindcentrum Zundert				
Opmerking (loco)griffier					Akkoord griffier:
Bijbehorende documenten met registratienummer	1. Ontwerp-raadsbesluit (ZD25033695) 2. Onteigeningslijst (ZD25062275) 3. Grondtekening (ZD25062810) 4. Projectietekening (ZD25062811) 5. Zakelijke beschrijving met schetsontwerp (ZD25053226 en ZD25062900)				



Onderwerp

Onteigeningsbeschikking voor het Kindcentrum Zundert

Beslispunten

1. De onroerende zaken, die zijn vermeld op de onteigeningslijst van 3 september 2025, die behoort bij deze onteigeningsbeschikking, ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Zundert;
2. De rechtbank Zeeland-West-Brabant te verzoeken om deze onteigeningsbeschikking te bekrachtigen;
3. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van deze onteigeningsbeschikking;
5. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling als gevolg van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
6. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
7. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure en de procedure tot vaststelling van de schadeloosstelling voor de betreffende onroerende zaak of zaken te beëindigen.

Samenvatting

Voor de realisatie van een nieuw Kindcentrum in Zundert, met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau, sportvoorziening, groen, landschappelijke inpassing, ontsluiting en bijbehorende voorzieningen, dient de gemeente Zundert de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, te verwerven van de onroerende zaken in het plangebied van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert" (hierna: het omgevingsplan Kindcentrum). Met de eigenaren van de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst is nog geen overeenstemming bereikt. Hierbij stelt het college de raad van de gemeente Zundert voor om, parallel aan de verdere onderhandelingen, een onteigeningsbeschikking te geven voor de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst.

Mogelijke zienswijzen / Nota beantwoording zienswijzen

De zienswijzetermijn eindigt op 29 oktober 2025 om 24:00 uur, indien er zienswijzen zijn ingediend binnen deze termijn, dan zullen de zienswijzen worden beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen. Afhankelijk van of er zienswijzen zijn ingediend en de inhoud ervan, zou de ontwerp-ontegeningsbeschikking hierop aangepast kunnen worden. Deze informatie zal t.z.t. met de raad worden gedeeld.

Onteigenaar

De onteigenaar is de rechtspersoon op wie de eigendom na onteigening overgaat. Een gemeente kan onteigenaar zijn.

Onteigening vindt plaats op naam van de gemeente Zundert. De gemeente is dus onteigenaar. Het gaat om de realisatie van een gemeentelijk plan, dat wordt geïnitieerd door de gemeente Zundert. De gemeente is daarom de juiste partij om de op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken als onteigenaar in eigendom, vrij van alle lasten en rechten, te verkrijgen na onteigening.



Bevoegd gezag

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat een onteigeningsbeschikking kan geven (oftewel: het onteigeningsbesluit neemt). De raad van een gemeente kan bevoegd gezag zijn als de te onteigenen onroerende zaken in de betreffende gemeente liggen.

De op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken liggen in de gemeente Zundert. De raad van de gemeente Zundert is daarom bevoegd gezag om deze onteigeningsbeschikking te geven.

Beoogd effect

Aan de raad wordt voorgesteld om de onteigeningsprocedure te voeren, om er voor te zorgen dat de gemeente tijdig over de benodigde onroerende zaken beschikt voor de realisatie van het omgevingsplan Kindcentrum.



Argumenten

1.1 Tijdige realisatie omgevingsplan Kindcentrum

De gemeente wil het omgevingsplan Kindcentrum realiseren. Om het omgevingsplan Kindcentrum te kunnen realiseren dient de gemeente te beschikken over de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, van de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst. Over de aankoop van de onroerende zaken, vrij van alle lasten en rechten, wordt al geruime tijd onderhandeld met de eigenaren. Er is momenteel geen zekerheid over het bereiken van minnelijke overeenstemming met de betreffende eigenaren. Door het voeren van de onteigeningsprocedure zorgt de gemeenteraad dat de gemeente Zundert tijdig over de benodigde onroerende zaken beschikt voor de realisatie van het omgevingsplan Kindcentrum.

1.2 Er wordt voldaan aan de criteria voor het geven van een onteigeningsbeschikking

Een onteigeningsbeschikking kan worden gegeven als voldaan is aan de volgende criteria: onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie.

Onteigening kan plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Op grond van artikel 11.6 Omgevingswet is sprake van een onteigeningsbelang als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan. Dit is de zogenoemde omgevingsrechtelijke grondslag. De grondslag voor deze onteigening is het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert". Het omgevingsplan Kindcentrum voorziet in de realisatie van een nieuw Kindcentrum in Zundert, met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau, sportvoorziening, groen, landschappelijke inpassing, ontsluiting en bijbehorende voorzieningen. Onteigening is nodig voor de tijdige realisatie van het omgevingsplan Kindcentrum.

Verder moet onteigening noodzakelijk zijn. Artikel 11.7 Omgevingswet geeft aan wanneer de noodzaak tot onteigening ontbreekt. De noodzaak tot onteigening ontbreekt in ieder geval als de gemeente geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. Ook ontbreekt de noodzaak tot onteigening als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de onroerende zaken vrij van rechten en lasten en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering daarvan.

De urgentie ontbreekt volgens artikel 11.11 Omgevingswet in ieder geval als niet aannemelijk is dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het omgevingsplan Kindcentrum.

De bijgevoegde zakelijke beschrijving is onderdeel van de onteigeningsbeschikking. In de zakelijke beschrijving is gemotiveerd en toegelicht dat aan de criteria onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie is voldaan. Verder bevat de zakelijke beschrijving nadere detailinformatie.

1.3 Het inzetten van onteigening is in lijn met het grondbeleid van de gemeente



In de Nota Grondbeleid staat: "In voorkomende gevallen wordt actief grondbeleid niet uitgesloten, maar zal wel vooraf een gedegen afweging door de raad moeten worden gemaakt." Deze afweging is destijds (26 september 2023) gemaakt door én de betreffende onroerende zaken als voorkeurslocatie voor de realisatie van het Kindcentrum aan te wijzen, een locatie die niet in eigendom was van de gemeente en daarmee dus in te zetten op verwerving van de onroerende zaken én door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken van twee kansrijke locaties, waaronder de onderhavige locatie.

Uit de Nota Grondbeleid volgt ook dat de gemeente in eerste instantie probeert de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven, voordat wordt overgegaan tot onteigening. Met de eigenaren is al geruime tijd, sinds ongeveer 2023, contact. Aan de eigenaren zijn schriftelijke aanbiedingen gedaan, waarover diverse keren overleg is gevoerd, of althans is getracht om overleg te voeren. Het verloop van de onderhandelingen blijkt uit de logboeken en bijbehorende bewijsstukken. Raadsleden kunnen de logboeken en bewijsstukken en de lijst van belanghebbenden op verzoek vertrouwelijk inzien. De onderhandelingen hebben voorsnog niet tot overeenstemming geleid. Onteigening is nodig om het omgevingsplan Kindcentrum tijdig te realiseren.

2.1 Bekrachtigingsprocedure

Nadat de raad een onteigeningsbeschikking heeft gegeven, moet de bestuursrechter worden verzocht om deze onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. Belanghebbenden kunnen bij de rechtbank bedenkingen inbrengen tegen de onteigeningsbeschikking. De rechtbank doet uiteindelijk uitspraak op het verzoek tot bekrachtiging. Tegen de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1 Indienen verzoek tot bekrachtiging

Het college wordt – vanuit praktisch oogpunt – belast met de indiening van het verzoek tot bekrachtiging van deze onteigeningsbeschikking bij de rechtbank.

4.1 Bekrachtiging onteigening

Het college wordt – vanuit praktisch oogpunt – opgedragen om al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van deze onteigeningsbeschikking.

5.1 Procedure tot vaststelling van de schadeloosstelling

Na het bekendmaken van deze onteigeningsbeschikking, kan de civiele rechter worden verzocht om de schadeloosstelling als gevolg van onteigening vast te stellen. De rechtbank stelt bij uitspraak de definitieve schadeloosstelling vast. Tijdens de procedure maken deskundigen een deskundigenbericht over de schadeloosstelling op. De gemeente en de eigenaren kunnen tijdens de procedure hun standpunten naar voren brengen. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat beroep in cassatie bij de Hoge Raad open. Het college wordt – vanuit praktisch oogpunt – belast met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling als gevolg van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

6.1 Onteigeningsakte

Zodra er een notariële onteigeningsakte is ingeschreven in de openbare registers verkrijgt de gemeente de eigendom vrij van alle lasten en rechten van de betreffende onroerende zaken. Een onteigeningsakte kan op verzoek van de gemeente door een notaris worden verleden als voldaan is aan drie voorwaarden: deze onteigeningsbeschikking is onherroepelijk, het omgevingsplan Kindcentrum is onherroepelijk en de voorlopige schadeloosstelling is betaald. Uiterlijk binnen twee maanden nadat aan deze voorwaarden is voldaan moet de gemeente een notaris verzoeken om de onteigeningsakte te verlijden. Het college wordt – vanuit praktisch oogpunt – belast met de indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

7.1 Beëindigen onteigeningsprocedure bij wegvallen noodzaak onteigening

De gemeente zal parallel aan het voeren van de onteigeningsprocedure blijven proberen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Zodra de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, van een op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaak alsnog via de minnelijke weg notarieel is geleverd (door een tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers) aan de gemeente, vervalt de noodzaak tot onteigening van de overgedragen onroerende zaak. De bekrachtigingsprocedure en de procedure tot vaststelling van de schadeloosstelling kunnen dan worden



beëindigd ten aanzien van de overgedragen onroerende zaak. Vanuit praktisch oogpunt wordt het college opgedragen om hier in een voorkomend geval zorg voor te dragen.

Kanttekeningen

1.1 *De gemeente wordt nog geen eigenaar door het geven van de onteigeningsbeschikking*

Het besluit van de gemeenteraad om een onteigeningsbeschikking te geven ("vast te stellen") betekent niet dat de benodigde onroerende zaken door het enkel nemen van het besluit in eigendom overgaan naar de gemeente. De eigendom van de benodigde onroerende zaken gaat pas over door inschrijving van een notariële onteigeningsakte in de openbare registers. Een onteigeningsakte kan op verzoek van de gemeente door een notaris worden verleden als voldaan is aan **drie voorwaarden: deze onteigeningsbeschikking is onherroepelijk, de voorlopige schadeloosstelling is betaald en het omgevingsplan Kindcentrum is onherroepelijk.**

De bestuursrechter moet worden verzocht om deze onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. Belanghebbenden kunnen bij de rechtbank bedenkingen indienen tegen de onteigeningsbeschikking. De rechtbank doet, of er nu wel of geen bedenkingen zijn ingediend, in ieder geval een basistoets. Daarbij toetst de rechtbank of de onteigeningsbeschikking volgens wettelijke vormvoorschriften is voorbereid en voldoet aan de criteria onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. De rechtbank doet uiteindelijk uitspraak op het verzoek tot bekrachtiging. Tegen de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. **Het onherroepelijk zijn van de onteigeningsbeschikking is een voorwaarde voor het verkrijgen van de eigendom door de gemeente.**

Parallel aan de bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter, kan de procedure tot vaststelling van de schadeloosstelling bij de civiele rechter worden gestart. Dit zijn dus twee aparte procedures. De rechtbank stelt zo spoedig mogelijk door een zogenoemde tussenbeschikking de voorlopige schadeloosstelling vast. **Een voorwaarde voor het verkrijgen van de eigendom door de gemeente is dat de gemeente de voorlopige schadeloosstelling heeft betaald.** Later stelt de rechtbank in de eindbeschikking de definitieve schadeloosstelling vast, waarbij de vastgestelde schadeloosstelling wordt verrekend met de betaalde voorlopige schadeloosstelling. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat beroep in cassatie bij de Hoge Raad open.

Verder is onteigening onlosmakelijk verbonden met het omgevingsplan Kindcentrum. **Een voorwaarde voor het verkrijgen van de eigendom door de gemeente is dat het omgevingsplan Kindcentrum onherroepelijk is.**

1.2 *Imago onteigening versus algemeen belang*

Onteigening zou als negatief kunnen worden ervaren door de buitenwereld. Ook is onteigening een ingrijpende gebeurtenis voor de eigenaren. Onteigening vindt echter plaats in het algemeen belang, in dit geval de realisatie van een nieuw Kindcentrum in Zundert. Zonder onteigening bestaat het risico dat het Kindcentrum niet (tijdig) kan worden gerealiseerd. Bovendien hebben eigenaren bij onteigening recht op volledige schadeloosstelling. Met onteigening wordt de tijdige realisatie van een nieuw Kindcentrum in Zundert mogelijk gemaakt.

1.3 *Tussentijdse wijziging van de stukken is mogelijk*

De stukken zoals ze naar de raad gaan kunnen nog op onderdelen worden aangepast:

- a. Nadat de concept TAM-Omgevingsplanwijziging H22d Kindcentrum Zundert en de bijbehorende Nota van Zienswijzen is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2025;
- b. Nadat er mogelijk zienswijzen zijn binnengekomen binnen de daarvoor geldende termijn, dit staat ook toegelicht onder de samenvatting.

Alternatieven

De gemeenteraad kan er voor kiezen om (nog) geen onteigeningsbeschikking te geven. De gemeente loopt in dat geval het risico dat zij niet (tijdig) over de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, beschikt van



de onroerende zaken zoals opgenomen op de onteigeningslijst en het omgevingsplan Kindcentrum niet (tijdig) kan worden gerealiseerd.

Bevoegdheid gemeenteraad

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat een onteigeningsbeschikking kan geven (oftewel: het onteigeningsbesluit neemt). De gemeenteraad van een gemeente kan bevoegd gezag zijn als de te onteigenen onroerende zaken in de betreffende gemeente liggen.

De op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken liggen in de gemeente Zundert. De raad van de gemeente Zundert is daarom bevoegd gezag om deze onteigeningsbeschikking te geven.

Financiën

Een krediet voor de verwerving van de onroerende zaken staat los van het al beschikbare krediet voor de bouw van het Kindcentrum. Als een schadeloosstelling minnelijk wordt overeengekomen of door de rechter wordt vastgesteld, wordt hiertoe een concreet kredietvoorstel aan de raad gedaan. Op basis van de uitgangspunten opgenomen in het BBV wordt op gronden niet afgeschreven, daarom wordt alleen rente over de investering gerekend. Bij de netwerkbegroting 2025-2028 is een rekenrente van 1% vastgesteld. De rentelasten zouden dan 1% van de verwerving van de onroerende zaken betreffen.

Communicatie

Op de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerp-onteygeningsbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken, zullen gedurende zes weken, ingaande op 18 september 2025, fysiek ter inzage gelegen op het raadhuis te Zundert. De stukken zijn binnen voornoemde periode tevens elektronisch beschikbaar gesteld via de link <https://www.zundert.nl/onteygening>.

De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:

- Ontwerp-raadsbesluit (ZD25033695)
- Onteygeningslijst (ZD25062275)
- Ontwerp-raadsvoorstel (ZD25033694)
- Grondtekening (ZD25062810)
- Projectietekening (ZD25062811)
- Zakelijke beschrijving met schetsontwerp (ZD25053226 en ZD25062900)
- Het ter inzage gelegde ontwerp van het omgevingsplan Kindcentrum.

Van de terinzagelegging van de ontwerp-onteygeningsbeschikking met bijbehorende en voorgeschreven stukken is op 17 september 2025 openbaar kennis gegeven in het gemeentebblad van 17 september 2025, nr. 403084.

Verder is de ontwerp-onteygeningsbeschikking voorafgaand aan de terinzagelegging bij brief toegezonden aan belanghebbenden. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp-onteygeningsbeschikking naar voren te brengen. Belanghebbenden zijn in de brief ook gewezen op de mogelijkheid om het op hem of haar betrekking hebbende logboek en bijbehorende bewijsstukken op verzoek in te zien.

Uitvoering, planning en evaluatie

Indien er zienswijzen binnenkomen zal het college de gemeenteraad daarover informeren middels een nota beantwoording zienswijzen en mogelijke aanpassingen in de onteigeningsbeschikking doorvoeren.

Nadat de gemeenteraad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, zal het college tot indiening van het verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank (bestuursrechter) overgaan, het verzoek tot vaststelling van de schadeloosstelling bij de rechtbank (civiele rechter) indienen en alle benodigde overige stappen zoals opgenomen in de beslisapunten doorlopen.

Het college van burgemeester en wethouders van Zundert,

secretaris,

burgemeester,

G.A.A. van Rijswijk

J.G.P. Vermue