

Zakelijke beschrijving

Zaaknummer: Z25-002145

Documentnummer: ZD25053226

Zakelijke beschrijving behorend bij de onteigeningsbeschikking voor het Kindcentrum Zundert

1. Onteigeningsbelang

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

De basisscholen Zonnebloem en Annaschool in Zundert zijn verouderd en voldoen niet langer aan de eisen van het huidige en toekomstige onderwijs. Om een gezonde, veilige en toekomstbestendige leeromgeving te creëren wil de gemeente Zundert deze scholen onderbrengen in een nieuw Kindcentrum met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau, sportvoorziening, groen, landschapselement, ontsluiting en bijbehorende functies en voorzieningen. Het Kindcentrum gaat onderdak bieden aan de Zonnebloem en Annaschool, Kober kinderopvang, de GGD en sportverenigingen, waarbij de sportvoorziening dagelijks gaat worden gebruikt door de scholen en sportverenigingen.

De gemeente Zundert wil het Kindcentrum realiseren in het plangebied de Hoge Dreef, aan de rand van de kern Zundert. De gemeenteraad heeft daartoe op 30 september 2025 het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert" (hierna: het omgevingsplan Kindcentrum) vastgesteld.

Om de tijdige realisatie van het omgevingsplan Kindcentrum mogelijk te maken dient de gemeente te beschikken over de eigendom van de onroerende zaken in het plangebied, vrij van alle lasten en rechten. Voor de tijdige realisatie van het omgevingsplan Kindcentrum dient momenteel de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, van de op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken te worden verworven.

1.2 Planning en urgentie

Vanwege de staat van de huidige gebouwen van de basisscholen Zonnebloem en Annaschool is het de wens van de gemeente Zundert en de Stichting Primair Onderwijs Zundert, dat het Kindcentrum zo snel als mogelijk wordt gerealiseerd. Streefdatum is om bij de start van het schooljaar 2029-2030 het Kindcentrum in gebruik te kunnen nemen.

Op hoofdlijnen is de planning voor de realisatie van het Kindcentrum als volgt. De aanbesteding van de architect vindt plaats in 2025. De gemeente gaat het ontwerp van het Kindcentrum vanaf januari 2026 nader vormgeven. De planning is dat het ontwerp eind 2026 of begin 2027 definitief is. De aanbesteding van de bouw vindt plaats in 2026 en een deel van 2027. In 2027 worden de benodigde vergunningen aangevraagd en wordt gestart met het bouwrijp maken. De gemeente wil in 2028 beginnen met de bouw van het Kindcentrum. De bedoeling is om het Kindcentrum in de eerste maanden van 2029 op te leveren. Hiermee is aannemelijk dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het omgevingsplan Kindcentrum.

1.3 Noodzaak tot onteigening

Voor de realisatie van het omgevingsplan Kindcentrum dient momenteel de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, van de op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken te worden verworven.

De onroerende zaken zijn volgens de basisregistratie kadaster eigendom van een overleden persoon. Met de eigenaren c.q. erfgenamen van de onroerende zaken heeft de gemeente vanaf 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 gemeente heeft een redelijke poging gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken vrij van rechten en lasten. De onderhandelingen hebben voornamelijk niet tot overeenstemming geleid. Niet aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering. Onteigening is daarom noodzakelijk. De gemeente zal parallel aan het voeren van de onteigeningsprocedure blijven trachten om de benodigde onroerende zaken alsnog minnelijk te verwerven.

De noodzaak tot onteigening ontbreekt als de eigenaren een succesvol beroep doen op zelfrealisatie. De gemeente heeft van de eigenaren geen beroep op zelfrealisatie ontvangen. Zelfrealisatie lijkt dus niet aan de orde.

2. Omgevingsrechtelijke grondslag

2.1 Omgevingsplan

De grondslag voor onteigening is het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert". De gemeenteraad heeft het omgevingsplan Kindcentrum op 30 september 2025 vastgesteld. Deze onteigeningsbeschikking is gegeven nadat het omgevingsplan Kindcentrum is vastgesteld.

Het omgevingsplan Kindcentrum is een TAM-omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan.

Een omgevingsplan kan alleen als grondslag voor onteigening dienen als de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer in het omgevingsplan is uitgesloten. Dit is bepaald in artikel 11.6 aanhef en onder a Omgevingswet. De bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer is agrarisch. Uit de parlementaire geschiedenis volgt: *"Terzijde wordt nog opgemerkt dat met het uitsluiten van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer in artikel 11.6 niet is bedoeld dat die bestaande vorm eerst, zonder overgangsrecht, strikt moet worden verboden alvorens een onteigeningsbelang zou kunnen ontstaan. Het gaat erom dat op basis van het geldende omgevingsplan voldoende duidelijk is welke vorm ontwikkeling, gebruik of beheer wordt beoogd, en dat die vorm afwijkt van de bestaande vorm."* (zie Kamerstukken II 2022/23, 36 367, nr. 3, pagina 24). Uit het omgevingsplan Kindcentrum volgt dat de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer bestaat uit een nieuw Kindcentrum met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau, sportvoorziening, groen, landschapselement, ontsluiting en bijbehorende functies en voorzieningen. In artikel 5 van de regels en de daarbij behorende toelichting in het omgevingsplan Kindcentrum staat dat het verboden is om de gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten. Op basis hiervan is de bestaande agrarische vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer uitgesloten in het omgevingsplan Kindcentrum en kan het omgevingsplan Kindcentrum dienen als grondslag voor onteigening.

2.2 Functies

Het omgevingsplan Kindcentrum voorziet in een nieuw Kindcentrum met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau, sportvoorziening, groen, landschapselement, ontsluiting en bijbehorende functies en voorzieningen. Hiertoe zijn per grondplannummer op hoofdlijnen de volgende functies toegeedeeld in het omgevingsplan Kindcentrum:

Grondplannummer	Grondplannummer 1	Grondplannummer 2
Functies	Maatschappelijk Groen – Landschapselement Groen Verkeer Waarde - Archeologie 4	Maatschappelijk Groen – Landschapselement Groen Verkeer Waarde - Archeologie 4
Aanduidingen	Specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute Overige zone – bescherming flora en fauna	Specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute Overige zone – bescherming flora en fauna Overige zone - verbod geluidgevoelige gebouwen en ruimtes
Overig		Bouwvlak

Voor het overige gelden in het omgevingsplan Kindcentrum inleidende regels, algemene regels en overgangsrechtregels.

2.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de Hoge Dreef. Het plangebied wordt aan de noord- en westkant begrensd door agrarische percelen. Aan de oost- en zuidkant is het plangebied begrensd door de kern van Zundert.

De globale ligging van het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven. Uit de projectietekening blijkt op welke onroerende zaken binnen het plangebied de onteigening betrekking heeft.



Afbeelding: globale ligging plangebied; bron: toelichting omgevingsplan Kindcentrum

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

3.1 Bestaande situatie

De onroerende zaken in het plangebied die zijn opgenomen op de onteigeningslijst worden momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden. Er bevinden zich geen gebouwen op die onroerende zaken.

3.2 Wijze van planuitvoering

Het omgevingsplan Kindcentrum voorziet in een nieuw Kindcentrum met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau, sportvoorziening, groen, landschapselement, ontsluiting en bijbehorende functies en voorzieningen. In paragraaf 2.2 van deze zakelijke beschrijving is aangegeven welke functies hiertoe op de te onteigenen onroerende zaken zijn toegedeeld.

Hierna worden de functies "Maatschappelijk", "Groen - Landschapselement", "Groen" en "Verkeer" uit het omgevingsplan Kindcentrum op hoofdlijnen omschreven.

Maatschappelijk

Een als Maatschappelijk aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. fiets- en wandelvoorzieningen;
- h. verharding; en
- i. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute'.

Groen - Landschapselement

Een als Groen - Landschapselement aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorische en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen;
- b. de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing;
- c. extensief recreatief gebruik;
- d. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute'.

Groen

Een als Groen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. fiets- en wandelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen.

Verkeer

Een als Verkeer aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wegen met maximaal 2x1 rijstroken;
- b. fiets- en wandelvoorzieningen;
- c. geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

Het nieuwe Kindcentrum bestaat uit maximaal twee lagen, met een totale oppervlakte van 2.725 m² voor de school, waarvan minimaal 1.083 m² op de begane grond. De kinderopvang wordt volledig op de begane grond van het Kindcentrum gerealiseerd. Elk klaslokaal voor de onderbouw heeft een oppervlakte van 60 m² en voor de bovenbouw 58 m², wat voldoende ruimte biedt voor een comfortabele leeromgeving. Het consultatiebureau wordt ook gerealiseerd in de twee bouwlagen. De losse sportvoorziening heeft een oppervlakte van maximaal 2.653 m². De gebouwen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak op de locatie aangeduid met de functie "Maatschappelijk".

Het Kindcentrum beschikt over groene schoolpleinen, die bijdragen aan een gezonde en stimulerende omgeving voor de kinderen. Voor het kinderdagverblijf wordt ook een plein gerealiseerd. Dit biedt ruimte voor diverse buitenactiviteiten en spel. Het ontwerp van het Kindcentrum heeft een open en transparante uitstraling, wat niet alleen de toegankelijkheid en het gebruiksgemak bevordert, maar ook bijdraagt aan een uitnodigende en veilige omgeving voor zowel kinderen als ouders.

De gronden binnen de functie "Groen - Landschapselement" zijn aangewezen voor de realisatie van landschappelijke inpassing en instandhouding van waardevolle landschapselementen.

Het verkeers- en parkeerplan voor het Kindcentrum sluit aan op de bestaande routes en verkeersstructuren. Het autoverkeer wordt via de noordelijke rotonde geleid, terwijl er speciale aandacht wordt besteed aan wandel- en fietsroutes van en naar de school. Wandelaars en fietsers maken gebruik van nieuwe aantakkingen op de Berkenring en de Hoge Dreef. Voor het halen en brengen worden eenvoudig toegankelijke Kiss en Ride-plekken gecreëerd. Ook worden er parkeerplaatsen en een fietsenstalling aangelegd.

Voor een nadere toelichting op de wijze van planuitvoering wordt verwezen naar het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert", te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0879.TAMOPH22d-VS01/plekinfo?kaartbeeld=kadastralekaart,1,100&locatie-stelsel=RD&locatie-x=103672&locatie-y=387279&session=3cb28aee-d3d1-4657-b361-b545f796d3b1>

De gemeente heeft een schetsontwerp opgesteld voor de inrichting van het plangebied van het omgevingsplan Kindcentrum. De gemeente gaat het ontwerp van het omgevingsplan Kindcentrum nader vormgeven. De inrichting kan dus mogelijk nog wijzigen, maar de begrenzing van het plangebied staat vast en de te onteigenen oppervlaktes zoals vermeld op de onteigeningslijst blijven volledig benodigd. Het schetsontwerp is als bijlage bij deze zakelijke beschrijving toegevoegd en is onderdeel van de onteigeningsbeschikking.