

# **ZAKELIJKE BESCHRIJVING**

**Onteigening op grond van titel IV van de Onteigeningswet ten name van de gemeente Coevorden voor de realisering van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste' in de gemeente Coevorden**

## **1. Aanhef**

Deze zakelijke beschrijving behoort bij het verzoek van de gemeente Coevorden tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening op grond van titel IV van de Onteigeningswet, ter realisatie van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste'.

## **2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening**

### **2.1. Aanleiding, nut en noodzaak**

Het planvoornemen betreft de verplaatsing en nieuwbouw van middelbare school 'De Nieuwe Veste' naar het huidige bedrijventerrein Holwert-Midden. De huidige accommodatie aan de Van Heeckerenlaan in Coevorden voldoet niet meer aan de vereisten vanuit het onderwijs, is kostbaar in het onderhoud en te groot voor het krimpende aantal leerlingen. Door de raad is op 7 december 2021 besloten tot nieuwbouw van De Nieuwe Veste op een nieuwe locatie. Deze nieuwe locatie is het huidige bedrijventerrein Holwert-Midden, direct ten westen van het centrum van Coevorden. Nieuwbouw van De Nieuwe Veste is daarmee een belangrijke impuls voor de herontwikkeling/revitalisering van het bedrijventerrein de Holwert-Midden. Met het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste' wordt de realisatie van het bouwplan van De Nieuwe Veste op bedrijventerrein Holwert-Midden planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Bestemmingsplankaart (bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste')

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

### Nut

De realisatie van de middelbare school 'De Nieuwe Veste' is noodzakelijk gelet op de vereisten vanuit het onderwijs en het krimpend aantal leerlingen.

### Noodzaak

Voor de te realiseren ontwikkeling zijn een aantal percelen reeds in eigendom van de gemeente. Op dit moment dienen er nog een aantal percelen verworven te worden voor de realisatie van het bestemmingplan in de vorm die door de gemeente wordt voorgestaan.

De te onteigenen percelen zijn thans in gebruik als bedrijventerrein. Het gebruik is niet in overeenstemming met het beoogde gebruik als 'Groen' en 'Maatschappelijk' zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste' d.d. 11 juli 2023 van de Gemeente Coevorden.

Met de realisatie van dit werk wordt een publiek belang gediend. Tevens is dit een belangrijke impuls voor de herontwikkeling/revitalisering van het bedrijventerrein de Holwert-Midden. Door dit belang is het noodzakelijk om op korte termijn over de te onteigenen gronden te beschikken. Om dit doel te bereiken is het opportuun om tot onteigening over te gaan, omdat de tijdige uitvoering van het werk anders in het geding komt.

## **2.2. Planning en urgentie**

### Urgentie

Op 29 november 2022 heeft de raad van de gemeente Coevorden de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Coevorden 2022 vastgesteld, die met terugwerkende kracht in werking is getreden op 1 juni 2022. Op grond van deze verordening moet de voor de realisatie van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste' benodigde grond bouwrijp opgeleverd worden. Hieronder valt dus ook de aankoop en/of onteigening van de benodigde percelen.

Het definitieve ontwerp van de nieuwbouw is eind 2023 gereed. De daadwerkelijke start van het project is in 2025 voorzien. De gemeente wil zo spoedig mogelijk na de eigendomsverkrijging van alle percelen overgaan tot realisering van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste'. De realisering van dit plan kan nog niet worden gestart, omdat de ter onteigening aan te wijzen percelen en perceelsgedeelten nog geen eigendom zijn van de gemeente Coevorden. De planning is erop gericht om het project in 2026 af te ronden.

De noodzaak van de aanwijzing van de betreffende percelen en perceelsgedeelten ter onteigening is voorts aanwezig nu er momenteel geen zicht is op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming over verwerving van de benodigde percelen en perceelsgedeelten.

De op de onteigeningslijst vermelde gronden in dit plangebied zullen alle zo spoedig mogelijk na het verlenen van het Koninklijk Besluit tot onteigening door de gemeente in eigendom worden verworven. De gemeente zal al vóór het verlenen van het Koninklijk Besluit de voorbereidingen voor het voeren van de gerechtelijke onteigeningsprocedure treffen.

### Planning

- |   |  |
|---|--|
| - Ontwerp school                                    | Q2 2023 – Q1 2024                      |
| - Ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan: | 17 maart 2023 tot en met 28 april 2023 |

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

- Vaststelling bestemming:	11 juli 2023
- Start aanbesteding school:	Q2 2025
- Slopen:	Q1 2025
- Saneren/Bouwrijp:	Q2 2025
- Gunning aannemer bouw school:	Q1 2026
- Start bouw:	Q2 2026
- Oplevering school:	Q3 2027
- Woonrijp school:	Q3 2027
- Realisatie gehele bestemmingsplan:	Q4 2027

### Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. De benodigde financiële middelen voor aankoop, sloop en saneren van de bodem zijn door de gemeenteraad van Coevorden bij besluit van 31 januari 2023 beschikbaar gesteld.

### **2.3. Verzoeker om onteigening**

De verzoeker om onteigening betreft gemeente Coevorden. De gemeente Coevorden, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders, is de meest gerede partij om tot onteigening te verzoeken. De gemeente stelt het vereiste bestemmingsplan op, financiert het project, heeft de regie over de uitvoering van het te realiseren werk en stuurt de grondverwerving aan.

### **2.4. Noodzaak tot onteigening**

#### Minnelijke verwerving

Met de eigenaren van de te onteigenen percelen en overige rechthebbenden is in de afgelopen periode overleg gevoerd. Bij deze overleggen is ook onderhandeld over de minnelijke verwerving van de grond, maar dit heeft niet geleid tot minnelijke overeenstemming tussen de grondeigenaren en de gemeente Coevorden. Het overleg wordt gedurende de voorbereiding van de onteigening voortgezet, teneinde alsnog langs minnelijke weg de gronden te verkrijgen tegen een reële prijs.

Aan de op de onteigeningslijst opgenomen grondeigenaren en rechthebbenden zijn, naar aanleiding van gevoerd overleg, diverse malen aangeschreven en waarbij voorts een aanbod is gedaan ter verwerving van de grond, alsmede een herhaling van voornoemd aanbod.

Op dit moment is derhalve niet duidelijk of en tegen aannemelijke voorwaarden, waaronder een redelijke koopsom, overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving en/of de bestemmingen in de vorm die de gemeente voor ogen staat kunnen worden gerealiseerd. Daarom ziet de gemeente zich genoodzaakt om tot onteigening over te gaan.

## **3. Grondslag/rechtsbasis onteigening**

### **3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan**

De grondslag van het te realiseren werk is het bestemmingsplan 'De Nieuwe Veste' (IMRO-idn: NL.IMRO.0109.001BP00029-0003). Van 17 maart 2023 tot en met 28 april 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure. Zie hiervoor de publicatie in het Gemeenteblad d.d. 17 maart 2023, Gemeenteblad 2023, 116610. Op 11 juli 2023 heeft de raad van de gemeente Coevorden het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Afdeling

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gedurende deze periode is het bestemmingsplan derhalve nog niet onherroepelijk.

Het bestemmingsplan biedt door het vastleggen van de enkelbestemmingen, functieaanduiding en bouwvlakken inclusief maatvoering zekerheid om de beoogde structuur tot uitvoer te brengen.

### **3.2. Bestemmingen**

Aan de ter onteigening aan te wijzen percelen zijn de volgende bestemmingen gegeven:

<b>Grondplannummer</b>	<b>Bestemming(en)</b>	<b>Dubbelbestemming(en)</b>
1	Maatschappelijk en Groen	
2	Maatschappelijk en Groen	
3	Maatschappelijk	
4	Maatschappelijk en Groen	
5	Maatschappelijk en Groen	
6	Maatschappelijk en Groen	

### **3.3. Plangebied**

Aan de zuidwestkant wordt het plangebied begrenst door de DSM weg, met daar parallel aan het kanaal Coevorden-Zwinderen. Aan de westkant wordt het plangebied begrenst door de weg 'De Holwert'. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door het noordelijk deel van het bedrijventerrein De Holwert.

De te onteigenen percelen betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie D, nummers 4882 (gedeeltelijk), 4944, 4945, 5009, 5010 en 5011, welke zijn gelegen in binnen de begrenzing van het bestemmingplan 'De Nieuwe Veste', tussen de Parallelweg, de DSM Weg en De Holwert.

Het plangebied is hieronder weergegeven.

Onteigningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



## 4. Beschrijving/toelichting werken

### 4.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie is weergegeven in onderstaande tabel.

Grondplannummer	Perceel	Bestaande situatie
1	Gemeente Coevorden, sectie D, nummer 4882	Onbebouwd terrein (het meest zuidelijk gelegen perceelsgedeelte, groot 7.025 m <sup>2</sup> ) met erfverharding, verhuurd voor tijdelijke opslag portacabins
2	Gemeente Coevorden, sectie D, nummer 4944	Bedrijventerrein met opstal (Parallelweg 29b, metaalbewerkingsbedrijf) en erf
3	Gemeente Coevorden, sectie D, nummer 4945	Bedrijventerrein met opstal (Parallelweg 29c, metaalbewerkingsbedrijf) en erf
4	Gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5011	Bedrijventerrein met opstal (Parallelweg 29, groothandel)
5	Gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5010	Bedrijventerrein met opstal (Parallelweg 29a, groothandel) en erf
6	Gemeente Coevorden, sectie D, nummer 5009	Braakliggend terrein met opgaande beplanting

### 4.2. Wijze van planuitvoering

Ter plaatse van de percelen en perceelsgedeelten waarvoor wordt verzocht om ontheffing, zal de nieuwe school worden gebouwd.

Na eigendomsverkrijging van de benodigde percelen en perceelsgedeelten zullen de werkzaamheden in hoofdlijnen bestaan uit:

- Archeologisch onderzoek voorafgaand aan alle bodemingrepen
- Sloop (inclusief asbestsanering) van de bestaande panden
- Saneren van de bodem
- Bouwrijp maken van de percelen
- Bouw van de nieuwe school en
- Uitvoeren benodigde aanpassing infrastructuur

Om inzichtelijk te maken wat daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden, is een inrichtingstekening opgesteld. Op deze inrichtingstekening is een globale indeling van het schoolterrein weergegeven op de en perceelsgedeelten waarvoor wordt verzocht om ontheffing.

## 5. Gemeente(n)

Alle, ter ontheffing aan te wijzen, gronden zijn gelegen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Coevorden.

## 6. Tenaamstelling ontheffing

De ontheffing ten algemene nutte op grond van titel IV van de Ontheffingswet, zal geschieden ten name van de gemeente Coevorden.