

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigeningsplan De Bulkenaar Roosendaal

1. Aanhef

Onteigening ten name van de gemeente Roosendaal van gronden voor de realisering van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' in de gemeente Roosendaal (Onteigeningsplan De Bulkenaar Roosendaal).

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Het Bravis ziekenhuis (de Stichting Bravis) heeft het voornemen om in samenwerking met de gemeente Roosendaal op één locatie een nieuw ziekenhuis te bouwen waar alle specialistische en klinische zorg, die nu nog over de twee locaties in Bergen op Zoom en Roosendaal verdeeld is, in ondergebracht kan worden. Daarnaast ambieert de gemeente de aanleg van een mooi en goed bereikbaar zorglandschap tussen het bestaande woongebied en het nieuwe ziekenhuis, hierna te noemen 'het landschapspark'. Het landschapspark vormt de landschappelijke inpassing van het nieuwe Bravis ziekenhuis c.a. en krijgt tevens een belangrijke functie voor de zorg. De ontsluiting van de ziekenhuislocatie vormt een ander belangrijk onderdeel van de voorgenomen gebiedsontwikkeling, die door of in opdracht van de gemeente wordt gerealiseerd. De ontsluiting zal plaats vinden via de aan te leggen zogenaamde westelijke ontsluitingsweg vanaf de afslag 25 van de rijksweg A58 naar de ziekenhuislocatie en zal tevens de bouwweg voor het nieuwe ziekenhuis c.a. vormen.

Het gebied de Bulkenaar ten zuidwesten van Roosendaal vormt een ideale locatie om het nieuwe Bravis ziekenhuis, het landschapspark en de westelijke ontsluitingsweg te realiseren. De gemeente heeft voor deze gebiedsontwikkeling het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan en het daarbij behorende exploitatieplan zijn op 27 januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, dient de gemeente de gronden in het plangebied in eigendom te verwerven. De gemeente heeft het grondverwervingsproces gestart en heeft inmiddels diverse percelen in het plangebied aangekocht. Momenteel zijn echter nog niet alle gronden in het plangebied verworven. Om die reden is dit onteigeningsplan 'De Bulkenaar Roosendaal' opgesteld dat betrekking heeft op de nog niet verworven gronden die nodig zijn voor het Bravis ziekenhuis, het landschapspark en de westelijke ontsluitingsweg.

Door fusie is sprake van één ziekenhuis onder de naam Bravis, maar dit is momenteel feitelijk nog op twee locaties gevestigd. Het huidige Bravis ziekenhuis is op 1 januari 2015 ontstaan uit de fusie van het Lievensberg ziekenhuis te Bergen op Zoom en het Franciscus Ziekenhuis te Roosendaal. De afstand tussen de twee ziekenhuizen is 15 kilometer. Dit is geen optimale situatie. Eén hoofdlocatie ten opzichte van de twee bestaande locaties maakt een einde aan de verdeling en het reizen van patiënten alsmede aan het ongemak dat daarmee gepaard gaat. Bovendien zijn de twee ziekenhuizen gedateerd en niet toekomstbestendig. De huidige locaties zijn gebouwd in 1968 en zijn dus meer dan 50 jaar oud. Door tussentijdse renovaties zijn beide locaties nog maximaal 10 tot 15 jaar inzetbaar, maar dan zijn ze technisch en bouwkundig verouderd. De huidige locaties in Bergen op Zoom en Roosendaal zijn respectievelijk 5 en 10 hectare groot en liggen beiden ingeklemd tussen een woonwijk en de snelweg. De bereikbaarheid van het huidige Bravis ziekenhuis in Roosendaal is niet optimaal. Uitbreiding of vernieuwing is op de huidige locaties niet mogelijk. Nieuwbouw op de huidige locaties is eveneens niet mogelijk, omdat de kwaliteit van de zorg gewaarborgd dient te blijven.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De huidige twee hoofdlocaties van Bravis vormen momenteel samen één ziekenhuis met het volledige zorgaanbod. Naast de twee hoofdlocaties zijn er drie poliklinieken in Etten-Leur, Oudenbosch en Steenbergen en meerdere kleine locaties bij netwerkpartners.

Om voornoemde redenen is besloten om één, centraal gelegen en goed bereikbaar, nieuw ziekenhuis te realiseren. Het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' en het onteigeningsplan voorzien in de bouw van één ziekenhuis (gebouw), op één locatie met aansluitend het landschapspark en de westelijke ontsluitingsweg.

De locatie voor het nieuwe Bravis ziekenhuis en de zich daar te vestigen zorgpartners zal bereikbaar worden via de aan te leggen westelijke ontsluitingsweg vanaf de afslag 25 van de rijksweg A58 en de Plantagebaan. De westelijke ontsluitingsweg wordt aangelegd parallel aan de rijksweg. Het tracé van de westelijke ontsluitingsweg zal eerst dienen als bouwweg voor de bouw van het nieuwe Bravis ziekenhuis c.a.. De locatie van het nieuwe Bravis ziekenhuis c.a. wordt landschappelijk ingepast middels het aan te leggen landschapspark, dat tevens een functie zal krijgen voor het ziekenhuis en tevens kan dienen als uitloopgebied voor de bestaande wijk Tolberg. Ook het tracé van de westelijke ontsluitingsweg en het landschapspark maken deel uit van het plangebied 'De Bulkenaar'. Er is sprake van één integrale gebiedsontwikkeling met één grondexploitatie.

De gemeenteraad van Roosendaal heeft voor de realisering van het nieuwe Bravis ziekenhuis c.a., het landschapspark en de westelijke ontsluitingsweg in maart 2020 de Gebiedsvisie de Bulkenaar vastgesteld. Deze gebiedsvisie beschrijft de aanleiding en het proces van de totstandkoming van de gebiedsvisie en de keuzes en ambities voor de gebiedsontwikkeling in de Bulkenaar. De gemeente heeft voor de gebiedsontwikkeling in de Bulkenaar een website gemaakt, waarop steeds de meest recente ontwikkelingen staan. Het adres van de website is debulkenaar.nl. Genoemde gebiedsvisie staat ook op deze website.

Ruimtelijk en publiek belang

Het plangebied 'De Bulkenaar' heeft een oppervlakte van circa 52 hectare en is gesitueerd aan de zuidwestkant van de stad Roosendaal, nabij en grenzend aan de rijksweg A58. Ongeveer 12 hectare (bruto) van dit gebied wordt voor het ziekenhuis en de zorgpartners ingericht. Deze locatie is gekozen vanwege haar centrale ligging in de regio West-Brabant en de ligging nabij de rijksweg A58. Hierdoor krijgt de locatie een goede bereikbaarheid.

Het verzorgingsgebied van het Bravis ziekenhuis strekt zich uit van de Zeeuwse gemeente Tholen en een deel van de gemeente Reimerswaal in het westen tot Breda in het oosten, en van de gemeente Moerdijk in het noorden, tot aan Putte en Essen op de grens met België in het zuiden, in totaal voor ongeveer 300.000 inwoners. Het verzorgingsgebied van het Bravis ziekenhuis is weergegeven in de Gebiedsvisie de Bulkenaar. De ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis is belangrijk voor de hele regio, waarvan de inwoners van alle gemeenten in het verzorgingsgebied gaan profiteren.

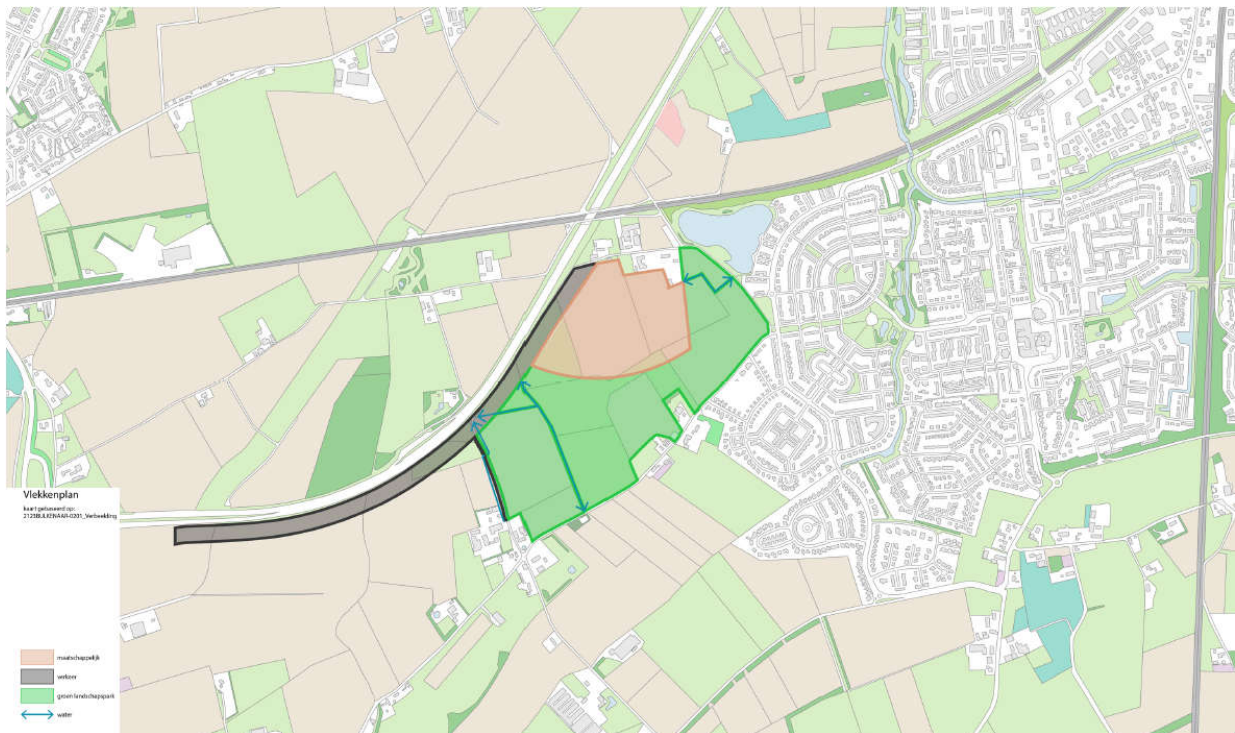
Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Het plangebied 'De Bulkenaar' heeft momenteel een landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Aan de rand van het plangebied bevinden zich enkele woningen, die gehandhaafd blijven. Deze woningen liggen niet in het plangebied van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar'. Er is een op- en afrit bij Wouw-Wouwse Plantage (afrit 25 van de rijksweg A58), maar die vormt momenteel geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal. De ontsluiting van het ziekenhuis vormt echter een noodzakelijk onderdeel van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Vanaf de afslag 25 van de rijksweg A58 wordt vanaf de Plantagebaan genoemde westelijke ontsluitingsweg naar de locatie van het Bravis ziekenhuis aangelegd, parallel aan de rijksweg A58. Het ruimtebeslag voor de westelijke ontsluitingsweg is ongeveer 10 hectare.



Afbeelding 1: aanduiding nieuwe locatie Bravis ziekenhuis, bron: Massastudie Bravis ziekenhuis, 24 november 2020, Karres & Brands

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Afbeelding 2: Vlekkenplan, bron: Massastudie Bravis ziekenhuis, 24 november 2020, Karres & Brands



Afbeelding 3: legenda Vlekkenplan, bron: Massastudie Bravis ziekenhuis, 24 november 2020, Karres & Brands

Aan de zuid- en oostzijde van de locatie voor het nieuwe Bravis ziekenhuis zal het landschapspark worden gerealiseerd (oppervlakte circa 30 hectare). Het landschapspark krijgt een belangrijke functie voor de vanuit provinciaal beleid voorgeschreven landschappelijke inpassing van het nieuwe ziekenhuis c.a., voor de zorg en voor recreatie. Er is voor gekozen om de gehele Bulkenaar om te vormen naar een landschapspark waarvan het motto is: een groen hart voor gezondheid. Het landschapspark krijgt daarmee een functie voor het nieuwe ziekenhuis, en krijgt voor patiënten, medewerkers en bezoekers van het ziekenhuis een toegevoegde waarde, maar dat geldt ook voor andere medegebruikers.

Met de bouw van één nieuw ziekenhuis kan de regionale zorginfrastructuur voor West-Brabant en oostelijk Zeeland vernieuwd, verbeterd en voor de toekomst bestendig worden. Daarvoor gelden de volgende argumenten.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

- De huidige zorginfrastructuur is niet meer toekomstbestendig. Door de nieuwbouw is dat weer wel het geval.
- De samenwerking tussen aanverwante specialismen ten behoeve van ernstig zieke patiënten kan worden geoptimaliseerd, en dit leidt tot betere en effectievere zorg.
- Verplaatsing van deze patiënten tussen de bestaande locaties is dan niet meer nodig. Dit verkleint de risico's en er kan beter worden ingespeeld op de toenemende comorbiditeit (het hebben van meerdere aandoeningen) van patiënten.
- De positionering van (klinische) zorg op één hoofdlocatie levert meer mogelijkheden op voor het verder organiseren van geïntegreerde zorg rondom de patiënt, mede door de optimale inzet van capaciteiten en deskundigheden van zorgverleners. Hierdoor is een verdere verbetering van de kwaliteit van zorg mogelijk.
- De patiënten hoeven niet meer verdeeld te worden en het reizen van patiënten van de ene naar de andere locatie en het ongemak daarvan wordt voorkomen.
- Daarnaast kan de patiëntenzorg, vooral die van centrale voorzieningen als spoedeisende eerste hulp, operatiekamers, intensieve zorg en hartbewaking, efficiënter worden ingericht doordat schaarse zorgverleners en dure apparatuur niet over twee locaties zijn verdeeld.
- Eén hoofdlocatie geeft de mogelijkheid om te investeren in betere zorg en meer tijd voor de patiënt.
- Ten slotte kan het schaarse zorgpersoneel op één locatie efficiënter worden ingezet en gaat er geen tijd verloren aan reizen tussen twee vestigingen.

Bron: toelichting bestemmingsplan 'De Bulkenaar'.

De gemeente en het Bravis ziekenhuis ontwikkelen de Bulkenaar tot een zorglandschap. Hieronder wordt een groen landschapspark verstaan met volop mogelijkheden om te recreëren, met daarin een gebied van 12 hectare voor maatschappelijke zorgfuncties. Bij de ruimtelijke invulling wordt goed gekeken naar de historische elementen van het landschap. De historische beekloop wordt in ere hersteld en voorzien van beek-begeleidende beplanting. Historische 'landschapskamers' komen terug in het gebied. Het gebied wordt ontwikkeld tot een groot, aantrekkelijk en duurzaam parklandschap, waar gezondheid, natuurbeleving en recreëren centraal staan. Voor de inrichting van het landschapspark is door Karres & Brands in opdracht van de gemeente een voorlopig ontwerp opgesteld (Karres & Brands, juli 2021, zie B-5 documenten en de website debulkenaar.nl).

2.2. Planning en urgentie

De gemeente Roosendaal voert een actieve grondpolitiek in het plangebied de Bulkenaar door het aankopen van de benodigde gronden. In dat kader is in 2019 op de gronden gelegen binnen het plangebied een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Door vaststelling van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' op 27 januari 2022 blijft het voorkeursrecht van rechtswege van kracht gedurende de planperiode. De aanbesteding voor de werkzaamheden zal plaats vinden in het eerste en tweede kwartaal van 2022 (nadat de inrichting van het plangebied voldoende concreet is). De aanleg van de westelijke ontsluitingsweg vanaf de afslag 25 van de rijksweg A58 start zo mogelijk in mei 2022, als de daarvoor benodigde gronden verworven zijn. De westelijke ontsluitingsweg dient als eerste te worden aangelegd, omdat die eerst als bouwweg zal dienen. Op het

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, de benodigde gronden zijn verworven en de benodigde vergunningen zijn verkregen, is de planning dat vanaf eind 2023 gestart kan worden met de realisatie van het nieuwe ziekenhuis, waarbij gerekend wordt met een bouwtijd van twee jaar.

Voor de gebiedsontwikkeling in De Bulkenaar is door Arcadis in opdracht van de gemeente een tijdsplanning opgesteld. In hoofdlijnen is de planning momenteel als volgt (in de situatie dat de gronden tijdig verworven zijn).

Gebiedsvisie

Gebiedsvisie de Bulkenaar vastgesteld door de gemeenteraad mei 2020

Inrichtingsplan landschapspark

Start opstellen inrichtingsplan landschapspark
(Karres & Brands) juni 2020

Zorgvisie Bravis

Definitieve zorgvisie Bravis najaar 2020

Voorontwerp-bestemmingsplan en MER

Voorontwerp-bestemmingsplan 'De Bulkenaar' en Milieu Effect
Rapportage (MER) ter inzage januari 2021

Ontwerp bestemmingsplan

Ontwerp bestemmingsplan 'De Bulkenaar' ter inzage juli 2021

Buitenruimte ziekenhuis

- Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan januari 2022
- Start bouwrijp maken buitenruimte ziekenhuis januari 2022
- Oplevering buitenruimte ziekenhuis januari 2023

Landschapspark

- Start realisatie landschapspark 2023
- Landschapspark gereed 2024

Westelijke ontsluitingsweg fase 1

- Start realisatie ontsluitingsweg* 2024
- Ontsluitingsweg gereed 2024

Bouw nieuwe ziekenhuis

- Start ruwbouw ziekenhuis 2024
- Oplevering eerste fase ziekenhuis 2026

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De huidige vestiging in Bergen op Zoom gaat dicht als de eerste fase van het nieuwe Bravis ziekenhuis gereed is. Volgens de huidige planning zal de bestaande vestiging in Roosendaal in 2030 worden gesloten. Bovenstaande tijdsplanning betreft de actuele planning ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit tot onteigening.

*: Het tracé van de westelijke ontsluitingsweg kruist nabij de Plantagebaan een buisleidingenstraat (zie paragraaf 2.4). Om de aanleg van de weg mogelijk te maken zal de buisleidingenstraat worden overkluisd.

2.3. Verzoeker om onteigening

De gemeenteraad van Roosendaal is de verzoeker van deze onteigening. De gemeente is de meest gereede partij om de Kroon te verzoeken om de betreffende percelen en perceelsgedeelten (zoals opgenomen op de bij het onteigeningsplan 'De Bulkenaar Roosendaal' behorende onteigeningslijst) ter onteigening aan te wijzen, aangezien het de realisering van een gemeentelijk bestemmingsplan betreft. Het is niet aannemelijk dat de eigenaren zelf tot realisering van het bestemmingsplan kunnen en zullen overgaan. De aanleg van de westelijke ontsluitingsweg, de realisering van de beoogde bebouwing van het nieuwe Bravis ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, en de realisering van het landschapspark vormen nadrukkelijk één integrale gebiedsontwikkeling, met één daarmee samenhangende grondexploitatie. Gezien enerzijds het versnipperd grondeigendom in het midden van het plangebied en anderzijds ook gezien het feit dat sprake is van een openbaar landschapspark en openbare infrastructuur (de westelijke ontsluitingsweg) is het noodzakelijk dat het beheer en onderhoud berust bij de gemeente. Daarbij komt dat het vast beleid is van de Kroon dat ten behoeve van de realisering van openbare bestemmingen, zoals infrastructuur en groenvoorziening, onteigend kan worden.

Enkele eigenaren hebben gezamenlijk via hun adviseur bij brief van 13 september 2021 aan de gemeenteraad en burgemeester en wethouders laten weten tot zelfrealisatie van gronden gelegen in het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' te willen overgaan. Het is de gemeente gebleken dat één van de betreffende eigenaren niet wordt vertegenwoordigd door de betreffende adviseur, zodat het beroep op zelfrealisatie niet ziet op het gehele bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. Verder is het de gemeente gebleken dat het beroep op zelfrealisatie door de adviseur niet is gedaan namens alle eigenaren van gronden in het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. De gemeente heeft de adviseur gevraagd welke eigenaren de adviseur vertegenwoordigt en heeft gevraagd om machtigingen te overleggen. Omdat er sprake is van één integrale gebiedsontwikkeling met één grondexploitatie en dus met financiële samenhang en het nieuwe Bravis ziekenhuis c.a., het openbare landschapspark en de openbare westelijke ontsluitingsweg, als één geheel zullen worden gerealiseerd, is zelfrealisatie niet aan de orde. Dat er sprake is van één integrale gebiedsontwikkeling volgt ook uit het exploitatieplan. Verder, de betreffende adviseur vertegenwoordigt niet de eigenaren van het tracé van de westelijke ontsluitingsweg en het beroep op zelfrealisatie ziet niet ook op het realiseren van de westelijke ontsluitingsweg. Zoals aangegeven zal de westelijke ontsluitingsweg als eerste aangelegd worden omdat die eerst als bouwweg gebruikt zal worden voor de realisering van het nieuwe ziekenhuis c.a.. om die reden is het zelfstandig realiseren van de bestemming 'Maatschappelijk' niet

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

mogelijk. Daar komt zoals gezegd bij dat zelfrealisatie van openbare infrastructurele voorzieningen, in casu de westelijke ontsluitingsweg, niet aan de orde is.

De gemeente heeft via de adviseur bij brief van 23 september 2021 aan de eigenaren gevraagd om op uitvoering gerichte plannen te overleggen, maar de eigenaren hebben voorafgaand aan en ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit geen plannen aan de gemeente gepresenteerd. Daar komt bij dat de eigenaren niet aan de gemeente hebben aangetoond dat zij over voldoende kennis, ervaring en kapitaal beschikken om, al dan niet met een ontwikkelaar, tot zelfrealisatie over te gaan. Ook hebben de eigenaren zich niet bereid verklaard om met de gemeente een overeenkomst te sluiten. Bovendien heeft de gemeente met de Stichting Bravis een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de gehele gebiedsontwikkeling.

De gemeente heeft overleg met de adviseur gevoerd over het beroep op zelfrealisatie. Daarbij is het de gemeente gebleken dat de adviseur het idee heeft om op een gedeelte van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' of daarbuiten een woonzorgcomplex te laten realiseren. De adviseur heeft de gemeente gevraagd om het bestemmingsplan aan te passen om de realisering van een woonzorgcomplex mogelijk te maken. De gemeente constateert dat de adviseur daarmee een ander plan en een andere vorm van planuitvoering wenst te realiseren dan de gemeente voorstaat. De gemeente heeft tijdens met overleg met de adviseur nogmaals gevraagd om concrete plannen te overleggen, maar de adviseur heeft aangegeven dat geen plannen worden overgelegd. Ook heeft de gemeente gevraagd om een samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelaar te overleggen. Daarover heeft de adviseur aangegeven dat er een concept-samenwerkingsovereenkomst is, maar dat die niet wordt ondertekend en ook niet wordt overgelegd.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van mening dat het beroep op zelfrealisatie niet kan slagen en dat zelfrealisatie niet aan de orde is.

De gronden die op de onteigeningslijst zijn vermeld zijn alle gelegen in het door de gemeenteraad van Roosendaal op 27 januari 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'De Bulkenaar'.

2.4. Noodzaak tot onteigening

De gemeente heeft aan alle op de onteigeningslijst opgenomen grondeigenaren en overige bekende gerechtigden en bekende zakelijk gerechtigden schriftelijke aanbiedingen gedaan en deze aanbiedingen meerdere keren herhaald. Ook is er meerdere keren overleg gevoerd, of is althans getracht om overleg te voeren, met de eigenaren en overige gerechtigden en met hun adviseurs. Enkele grondeigenaren hebben aan de gemeente medegedeeld dat zij niet bereid zijn tot overleg. De meeste eigenaren hebben op het aanbod gereageerd, maar enkele eigenaren hebben in het geheel niet gereageerd of contact opgenomen over het aanbod, ondanks daartoe strekkend verzoek van de gemeente. De gemeente heeft de betreffende eigenaren meerdere keren trachten te bereiken. Met diverse andere eigenaren heeft de gemeente wel overeenstemming kunnen bereiken. De onderhandelingen hebben voor wat betreft een deel van de op de onteigeningslijst opgenomen percelen en perceelsgedeelten tot op heden nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Er bestaat momenteel geen zicht op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

overeenstemming met alle eigenaren en gerechtigden. Het alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming kan gelet op bovenstaande tijdsplanning niet langer worden afgewacht. De noodzaak voor het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure voor de nog niet bij de gemeente in eigendom zijnde percelen en perceelsgedeelten is derhalve aanwezig. Verder, zolang de eigendom van inmiddels aangekochte percelen niet is geleverd blijft er een onteigeningsnoodzaak bestaan.

Alle op de onteigeningslijst vermelde eigenaren en zakelijk gerechtigden zijn aangeschreven volgens de eigendomsinformatie zoals deze is opgenomen in de openbare registers van het Kadaster van november 2021.

Op de te verwerven percelen en perceelsgedeelten zoals die op de onteigeningslijst staan zijn in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster geen woonadressen geregistreerd en in de Basisregistratie Personen (BRP) door de gemeente ook geen registraties aangetroffen.

In verband met de noodzaak van het tijdig realiseren van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' en de noodzaak om tijdig over alle daarvoor benodigde gronden te kunnen beschikken, is het voor de gemeente noodzakelijk om thans het verzoekbesluit tot onteigening te nemen en bij de Kroon in te dienen. Parallel aan de administratieve onteigeningsprocedure blijft de gemeente onverminderd trachten om de onderhavige kadastrale percelen en perceelsgedeelten alsnog langs minnelijke weg te verwerven.

Zakelijk gerechtigden (o.a. gerechtigden op kabels en leidingen)

Het tracé van de westelijke ontsluitingsweg kruist de buisleidingenstraat van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat). Deze buisleidingenstraat is door de Staat in erfpacht uitgegeven aan de Stichting Buisleidingenstraat Zuidwest Nederland. Diverse bedrijven en de provincie Noord-Brabant hebben op de buisleidingenstraat zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van hun in de buisleidingenstraat gelegen kabels en leidingen. De gemeente koopt het tracé van de westelijke ontsluitingsweg voor zover gelegen op de buisleidingenstraat niet aan. De gemeente heeft met de Staat, genoemde stichting en met alle zakelijk gerechtigden overleg gevoerd over het overkluizen van de buisleidingenstraat ten behoeve van de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg, daarover overeenstemming bereikt en daarover schriftelijke afspraken gemaakt. Het betreffende kadastrale perceelsgedeelte waar de overkluizing plaats vindt behoeft derhalve niet ter onteigening te worden aangewezen. Het gedeelte van het betreffende kadastrale perceel dat nodig is voor de overkluizing van de buisleidingenstraat en de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg is niet opgenomen op de onteigeningslijst.

De gemeente heeft voor het gehele plangebied onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van zakelijke rechten. Op enkele op de onteigeningslijst opgenomen kadastrale percelen en perceelsgedeelten rusten zakelijke rechten. De gemeente heeft de betreffende zakelijk gerechtigden aangeschreven over het indien nodig verleggen van de aanwezige kabels en leidingen. Met de zakelijk gerechtigden is afgesproken dat er geen kabels en leidingen verlegd zullen worden naar buiten het tracé van de westelijke ontsluitingsweg. Verder is met de zakelijk gerechtigden afgesproken dat wanneer één of

Ontheingingsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

meerdere van de betreffende perceelsgedeelten waarop zakelijke rechten van toepassing zijn onteigend zou moeten worden en daardoor het betreffende zakelijke recht zou vervallen, de gemeente voor haar rekening ten behoeve van de betreffende zakelijk gerechtigde een nieuw zakelijk recht zal vestigen onder dezelfde voorwaarden als het bestaande zakelijk recht. De meeste zakelijk gerechtigden hebben aan de gemeente aangegeven dat zij met dat aanbod akkoord zijn. Tussen de gemeente en deze zakelijk gerechtigden is derhalve overeenstemming bereikt. Van de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente nog geen reactie ontvangen.

Belanghebbenden

Tijdens de besprekingen met de grondeigenaren en zakelijk gerechtigden heeft de gemeente geïnformeerd naar de eventuele aanwezigheid van andere belanghebbenden, anders dan blijkend uit de onderzoeken in de openbare registers van het Kadaster, het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, de Basisregistratie Personen en uit opname van de plaatselijke situatie. Ook in haar schriftelijke aanbiedingen aan de eigenaren heeft de gemeente meerdere keren geïnformeerd naar de aanwezigheid van derde belanghebbenden. Diverse eigenaren hebben aangegeven dat zij de betreffende grond ofwel zelf gebruiken, ofwel dat er geen derde belanghebbenden zijn.

Er is één pachter in het plangebied, die tevens eigenaar is van benodigde gronden in het plangebied. Deze pachter zal worden aangeschreven als belanghebbende en is opgenomen op de belanghebbendenlijst.

Uit de onderzoeken en de inventarisatie bij de grondeigenaren zijn geen andere belanghebbenden bekend geworden.

Resultaat erfdiensbaardenonderzoek

Ten behoeve van dit onteigeningplan is in opdracht van de gemeente een erfdiensbaardenonderzoek uitgevoerd door het Kadaster over de periode vanaf 1 april 1950 tot en met 6 mei 2021 of 10 mei 2021. Op de percelen die op de onteigeninglijst zijn vermeld zijn geen erfdiensbaarden aangetroffen.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan

Ingevolge artikel 77 en verder van de Ontheingingswet kan onteigening plaatsvinden onder meer in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ter uitvoering van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' omvat circa 30 hectare landschapspark, circa 12 hectare voor de ontwikkeling van het nieuwe ziekenhuis c.a. en circa 10 hectare voor de nieuwe westelijke ontsluitingsweg naar het ziekenhuis. De basis voor het opstellen van het bestemmingsplan vormde de in mei 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie de Bulkenaar.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' heeft vanaf 1 februari 2021 ter inzage gelegen. Op 23 februari 2021 heeft een (online) informatieavond plaats gevonden. Op 8 juni 2021 is het ontwerp-bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal vastgesteld en het is op 5 juli 2021 in procedure gebracht. De gemeenteraad van Roosendaal heeft op 27 januari 2022 het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt de rechtsbasis voor deze onteigening. Het bestemmingsplan is ten tijde van het indienen van het verzoekbesluit tot onteigening bij de Kroon nog niet onherroepelijk.

Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' heeft de gemeente het exploitatieplan 'De Bulkenaar 2021' vastgesteld. Het exploitatieplan is ten tijde van het indienen van het verzoekbesluit tot onteigening bij de Kroon nog niet onherroepelijk.

Een gedeelte van de kosten voor de onderhavige gebiedsontwikkeling kan door de gemeente niet worden verhaald omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Voor dit tekort zal de gemeente voorzien in financiële dekking. Het landschapspark is primair bedoeld als landschappelijke inpassing van het nieuwe Bravis ziekenhuis en ten behoeve van de zorg, maar krijgt ook een functie voor de bestaande wijk Tolberg als uitloopgebied. Voor de aanleg van het landschapspark heeft de gemeente een aantal kredieten beschikbaar gesteld. Hetzelfde geldt voor de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' blijkt dat er in De Bulkenaar een nieuw en modern regioziekenhuis in een goed bereikbaar en aantrekkelijk zorglandschap gerealiseerd zal worden. Het ziekenhuis zal maximaal 110.000 m² b.v.o. omvatten, waarbij de bouwhoogte maximaal 20 meter mag zijn, met een beperkte uitzondering maximaal 30 meter hoog. Ook aan het ziekenhuis gerelateerde zorgverleners krijgen de mogelijkheid om zich, in overleg met Bravis, daar te vestigen, mits dit een aanvulling is op het voorzieningenniveau van de stad en regio. De totale omvang van de voorzieningen (aan zorg gerelateerde detailhandel, restauratieve voorzieningen, detailhandel voor bezoekers en patiënten en persoonlijke dienstverlening) mag niet meer bedragen dan 15.000 m² b.v.o., met dien verstande dat daarvan maximaal 1.500 m² b.v.o. voor detailhandel en restauratieve voorzieningen is toegelaten, waarbij het netto-bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvestigingen niet meer mag bedragen dan 200 m² per vestiging.

3.2. Bestemmingen van de te onteigenen gronden

De enkelbestemmingen van de te onteigenen gronden in het plangebied in het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' zijn 'Groen-Landschapspark', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water'. De dubbelbestemmingen zijn 'Leiding' en 'Waarde-Archeologie – 1' en 'Waarde-Archeologie – 2'. Voor het overige zijn de Inleidende regels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de eerste drie genoemde bestemmingen.

Groen-Landschapspark

De bestemming 'Groen-Landschapspark' betreft gronden die zijn aangewezen voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschapswaarden, ecologische waarden en natuurwaarden, beplantingen,

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

bermen, speel-, spel- en sportvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, paden, water, oevers, dagrecreatie, beeldende kunstwerken, water, watergangen en nutsvoorzieningen.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' betreft gronden die zijn bestemd voor medische zorgverlening, aan zorg gerelateerde voorzieningen en restauratieve voorzieningen, alsmede persoonlijke dienstverlening, detailhandel ten behoeve van bezoek en patiënten en bijbehorende voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' betreft een reguliere bestemming met wegen met ten hoogste twee maal één keer een doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, voet- en fietspaden, parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', beplantingen, bermen, watergangen, civieltechnische kunstwerken, nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en kunstwerken dan wel kunstobjecten.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen en andere waterpartijen, bergbezinkbassins, retentievoorzieningen, bermen, beplantingen, kunstwerken en kunstobjecten en behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

Voor de regels van genoemde bestemmingen en voor de toelichting wordt hier verder verwezen naar het bestemmingsplan 'De Bulkenaar' (identificatiecode: NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0201), onder andere te raadplegen op de website ruimtelijkeplannen.nl.

3.3. Plangebied

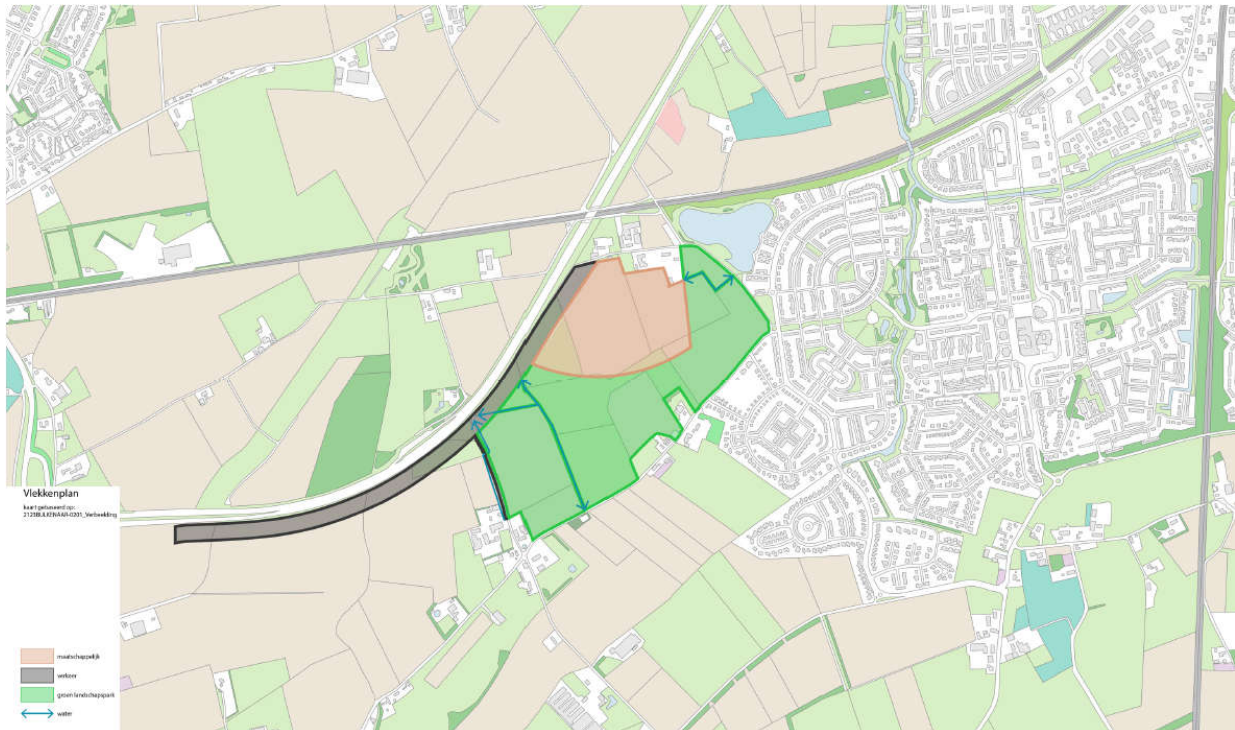
Het gebied De Bulkenaar ligt aan de zuidwestkant van de stad Roosendaal. Het is een gebied met een landelijk karakter. De akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenarsestraat en de Huijbergseweg. Deze wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Aan de noord- en westkant grenst het plangebied De Bulkenaar aan de rijksweg A58 van Bergen op Zoom naar Roosendaal. Aan de rand van het plangebied bevinden zich enkele te handhaven woningen. Deze woningen liggen niet in het plangebied van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar'.

Er is een op- en afrit bij Wouw/Wouwse Plantage (afslag 25 van de rijksweg A58), maar die vormt geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal.

Het gebied De Bulkenaar ligt in het stroomgebied van het Rissebeekcomplex, tussen de westelijk gelegen Sputendonksebeek en de Rissebeek in het zuiden. Tussen de buurtschappen Haiink en Bulkenaar stroomt een watergang, die onder de snelweg wordt doorgeleid en zich stroomafwaarts bij de Sputendonkse beek voegt.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 52 hectare en omvat tevens de nieuwe westelijke ontsluitingsweg tussen de Plantagebaan en de locatie van het nieuwe Bravis ziekenhuis, alsmede het landschapspark.



Afbeelding 4: Vlekkenplan, bron: Massastudie Bravis ziekenhuis, 24 november 2020, Karres & Brands



Afbeelding 5: legenda Vlekkenplan, bron: Massastudie Bravis ziekenhuis, 24 november 2020, Karres Brands

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Het plangebied De Bulkenaar wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden. Het plangebied betreft akkerbouwland en grasland. Er bevinden zich geen opstallen in het plangebied. Een deel van de bestaande Bulkenaarstraat bevindt zich in het plangebied.

4.2. Wijze van planuitvoering

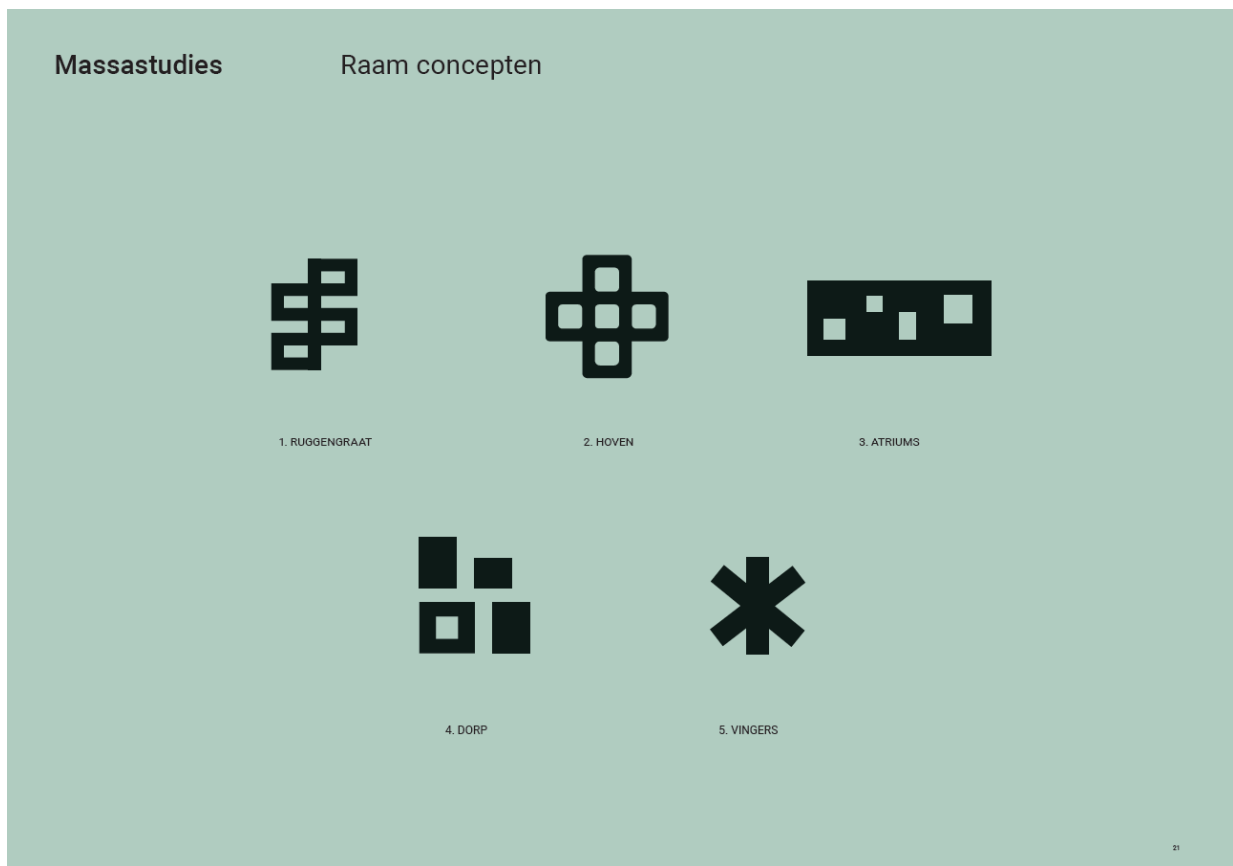
Het plangebied wordt bestemd voor een nieuw ziekenhuis met een maatschappelijke bestemming, het aangrenzende landschapspark en de westelijke ontsluitingsweg.

Maatschappelijke bestemming

Voor het ziekenhuis wordt uitgegaan van een benodigde oppervlakte van 110.000 m², waarvan 15.000 m² is bestemd voor aan zorg gerelateerde voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 1.500 m² b.v.o. voor detailhandel en restauratieve voorzieningen is toegelaten. De gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke bestemming mogen alleen worden opgericht binnen het daartoe bestemde bouwvlak. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwvlak. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 meter, waarbij ten hoogste 7,5% tot 30 meter hoog bebouwd mag worden (7 verdiepingen) en de hoogte van nutsvoorzieningen ten hoogste 3 meter mag bedragen. Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen mogen een niet grotere oppervlakte hebben dan 25 m² met een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Voor bouwwerken van algemeen nut is de inhoud van het gebouw op maximaal 50 m³ bepaald, waarbij de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten hoogste 6 meter mag bedragen.

De uitvoering van de vorm van de bebouwing is op dit moment nog niet bekend. Om een gedegen keuze te maken is een massastudie opgesteld (Bravis ziekenhuis, massastudie, 24 november 2020 door Karres & Brands, zie B-5-documenten), waarin vijf raamconcepten (bladzijde 21) worden toegelicht: 'ruggengraat', 'hoven', 'atriums', 'dorp' en 'vingers'. Deze concepten worden uitgewerkt en doorgerekend, waarna de definitieve keuze gemaakt zal worden.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Afbeelding 5: Raamconcepten, bron: Massastudie Bravis ziekenhuis, 24 november 2020, Karres & Brands

Voor het nieuw Bravis ziekenhuis is verder een ambitiedocument opgesteld en er is een concept van een programma van eisen. De Stichting Bravis voert momenteel overleg met zorgpartners die zich op de locatie van het nieuwe Bravis ziekenhuis willen vestigen. Ook is er inmiddels een concept-milieueffectrapportage (MER).

Bravis heeft voor de inrichting van de locatie van het nieuw Bravis ziekenhuis door Karres & Brands enkele concept-inrichtingsschetsen laten opstellen. Deze bevinden zich in de B-5-documenten van het onteigeningsdossier. Voor iedere concept-inrichtingsschets is het grondbeslag van de betreffende 12 hectare met de bestemming 'Maatschappelijk' benodigd. De inrichtingsschetsen geven het door Bravis voorgestane concept weer, dat in 2022 verder zal worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Afbeelding 6: voorbeeld concept-inrichtingsschets 'Spine B', Karres & Brands

Verkeer

Het nieuwe Bravis ziekenhuis genereert circa 9.800 mvt/etmaal, waarvan circa 1.500 in de ochtendspits en circa 1.700 in de avondspits. Het verkeer rijdt via de nieuwe verbindingsweg (de westelijke ontsluitingsweg) vanaf aansluiting 25 Wouwse Plantage van en naar het ziekenhuis. Verkeer vanuit de wijk Tolberg gaat gebruik maken van routes door het buitengebied om naar het ziekenhuis te rijden. Langs de nieuwe verbindingsweg komt een vrijliggend tweerichtingenfietspad aan de zuidzijde van de weg. Dit fietspad loopt helemaal door tot aan het ziekenhuis. Parkeren wordt binnen het plangebied opgevangen nabij het ziekenhuis. Voor het nieuwe Bravis ziekenhuis zijn 1.888 parkeerplaatsen nodig.

Een overzichtstekening van de ontsluitingsweg en de inrichting daarvan is opgenomen bij de B-5-documenten.

Landschapspark

Voor de ontwikkeling van het landschapspark is een voorlopig ontwerp opgesteld (Bulkenaar, juli 2021, Karres & Brands, opgenomen bij de B-5-documenten en te raadplegen op de website debulkenaar.nl). Het raamwerk voor het landschapspark wordt in verschillende fases uitgerold: eerst het grondwerk, vervolgens aanplant van het bos en daarna worden de paden, elementen en functies aan het park toegevoegd. Deze fasering staat los van de fasering van de bouw van het ziekenhuis.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Fasering

De fasering is bepaald op basis van de uitgifte van de maatschappelijke kavel. Er wordt geen verplichte fasering voorgeschreven.

Exploitatieplan

In het exploitatieplan 'De Bulkenaar 2021' zijn eisen aan werken en werkzaamheden opgenomen. Ook zijn regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het exploitatieplan wordt verwezen naar de website ruimtelijkeplannen.nl.

5. Gemeente(n)

De ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen in de gemeente Roosendaal.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening op basis van het onteigeningsplan De Bulkenaar Roosendaal van de gemeente Roosendaal zal geschieden ten name van de gemeente Roosendaal. De werken zullen door of in opdracht van de gemeente Roosendaal worden gerealiseerd. De onteigening zal plaatsvinden op grond van Titel IV van de Onteigeningswet ('over onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet'), de artikelen 77 en verder.