

referentienummer 04
datum 5 september 2025
aan Gemeente Zundert
van J. Mazier
kopie  M. Fransen
projectnummer 0496364.100
project RO KC Zundert
betreft Ladderonderbouwing KC Zundert

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De basisscholen Zonnebloem en Annaschool te 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 (KC) met een basisschool, kinderopvang, consultatiebureau en een sportvoorziening.

Om voor dit kindcentrum een geschikte locatie te vinden heeft een zorgvuldige locatieafweging plaatsgevonden (zie bijlage 1 t/m 5). Daarbij is gestart met breed locatieonderzoek waarbij de locaties moesten voldoen aan de randvoorwaarden waar de locatie minimaal aan moet voldoen. Na die selectie zijn er vier locaties overgebleven, te weten: Hoge Dreef, JeeKaaCee, Berkstraat en Annaschool. Vervolgens is voor deze locaties het afwegingskader ingevuld en kwam de locatie aan de Hoge Dreef als beste naar voren en had de hoogste scores op de criteria “functioneel” en “ruimtelijk”. Dit betekent dat er op de Hoge Dreef de meeste mogelijkheden zijn om alle wensen in te passen, een ruim en groen KC te bouwen. Dit sluit aan bij een van de kernwaarden van Zundert: ‘Groen’. Op basis van dat onderzoek en die locatieafweging heeft de gemeenteraad op 13 september 2023 de locatie aan de Hoge Dreef gekozen als locatie om het kindcentrum daar te realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden aangepast. Het toekomstige gebruik past niet in het huidige juridisch kader. Om deze reden wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel, waarbij de wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld middels de IMRO-systematiek. Ter ondersteuning van deze wijziging van het omgevingsplan dient een de voorgenomen ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Locatie

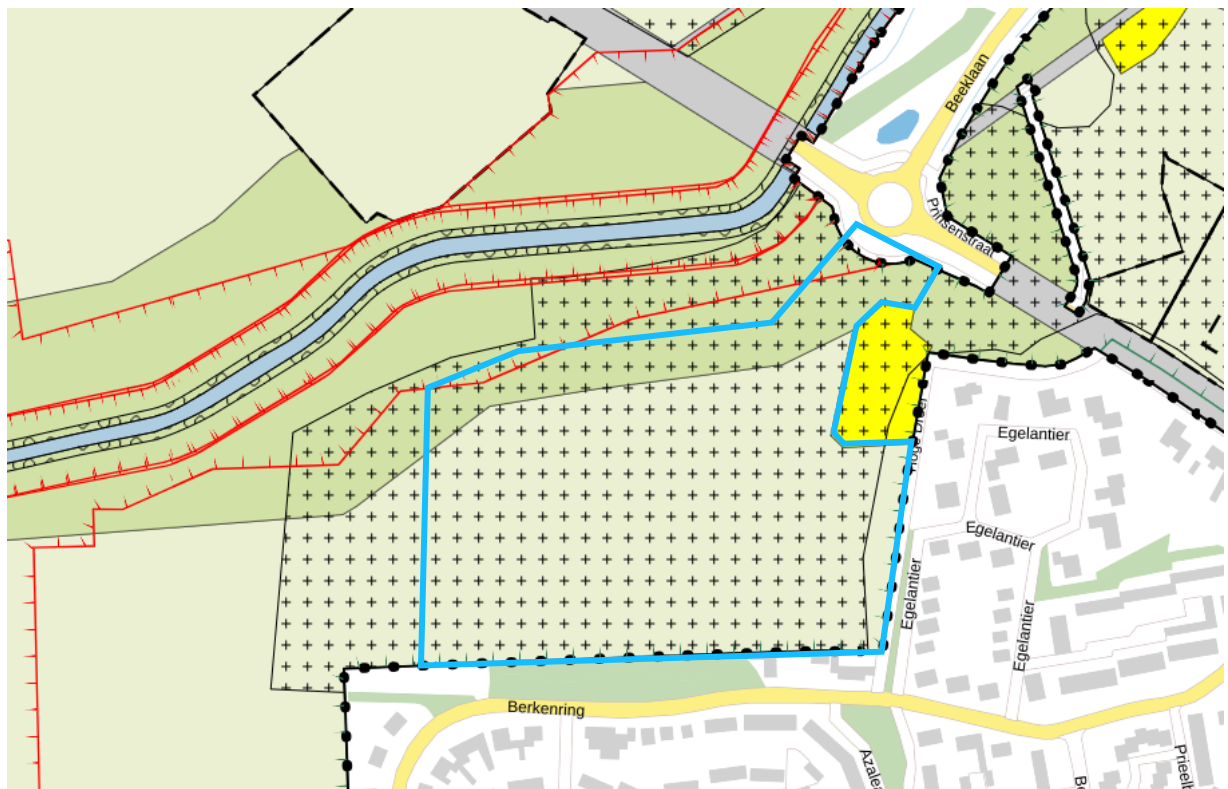
Aan de rand van de woonwijk bevindt zich het plangebied Hoge Dreef. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de woonwijk. De noord- en westzijde grenzen aan het landelijke gebied, met in het bijzonder de Kleine Beek en haar oevers. In het verlengde van deze beek is eerder al een deel van haar oevers, parallel aan de randweg, ontwikkeld tot natuurgebied. Een deel hiervan is toegankelijk voor publiek. Aansluitend daarop is aan de dorpse zijde van de randweg de wijk De Tuinderij aangelegd met een brede landschapszone. Beide delen vormen nu een onderdeel van het uitloopgebied van Zundert.



Figuur 1 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving, plangebied in rood omkaderd. Bron: Esri.com

1.3 Huidige situatie

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het (tijdelijk) omgevingsplan. Dit omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder de bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) over zijn gegaan naar decentrale overheden.



Figuur 2 Uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (globale begrenzing plangebied in blauw)

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' (vastgesteld op 24 september 2014) en diens herzieningen. De volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen gelden in het plangebied:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Beekdal';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – reserveringsgebied waterberging';
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding overige zone – Salderingsgebied (4^e herziening 2018).

1.4 Toekomstige situatie



Figuur 3 stedenbouwkundige uitwerking (schetsplan). Bron: Buro Dwarsstraat, november 2024

Het nieuwe Kindcentrum (KC) zal bestaan uit maximaal twee lagen, met een totale oppervlakte van 2.729 m² voor de school, waarvan minimaal 1.083 m² op de begane grond. De kinderdagopvang zal volledig op de begane grond worden gerealiseerd. Elk klaslokaal zal een oppervlakte van 60 m² hebben, wat voldoende ruimte biedt voor een comfortabele leeromgeving. De sportvoorziening zal afhankelijk van de exacte invulling een maximale oppervlakte van 2.653 m² bvo beslaan en naast de sportvoorziening komt ook een fietsenstalling, wat de toegankelijkheid en het gebruiksgemak vergroot. Het totale bouwprogramma is als volgt:

Functie	Oppervlakte in m ²
Onderwijs	2.729
Opvang	982
Consultatiebureau	323
Totaal	4.035

1.5 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Hierna ook: ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

In 'beginsel' is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij nieuwbouw of een uitbreiding van het bruto vloeroppervlak vanaf 500 m² voor bedrijfsmatige functies. Voor woonfuncties ligt de ondergrens op basis van jurisprudentie op 12 woningen. Voor maatschappelijke functies is geen duidelijke ondergrens, maar aangenomen mag worden dat de ondergrens vergelijkbaar zal zijn met de ondergrens voor bedrijvigheid.

Binnen het vigerende omgevingsplan is de functie maatschappelijk niet toegestaan. In dit kader is volgens de methodologie sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Het heeft de voorkeur om ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Als een plangebied zich (deels) buiten de contouren van bestaand stedelijk gebied bevindt, dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Omdat de voorgenomen ontwikkeling zich volledig buiten bestaand stedelijk gebied bevindt wordt geconcludeerd dat hiervoor een aanvullende onderbouwing nodig is.

1.6 Marktgebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een integraal kindcentrum, waarbij het onderwijs gezien kan worden als hoofdfunctie. De overige maatschappelijke functies zijn verwant aan de zorg voor het kind in algemene zin waarbij de locatie voornamelijk volgt uit de vestiging van de school.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Het beroepsonderwijs, de volwasseneneducatie en het hoger onderwijs zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting. Door deze gemeentelijke taakstelling kan het marktgebied voor het voorzien in huisvesting van basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs gelijkgesteld worden aan de gemeentegrenzen. In dit geval betekent dit dat het marktgebied de gemeente Zundert betreft.

2. Behoefte

2.1 School en kinderopvang

De voorgenomen ontwikkeling betreft hoofdzakelijk een verplaatsing van de bestaande scholen in Zundert, die reeds binnen de gemeente bestaan. De bestaande scholen zijn verouderd waardoor er behoefte is aan nieuwe onderwijshuisvesting. Het voorzien in onderwijshuisvesting is een taak voor de gemeente.

In de huidige situatie heeft de St. Annaschool een gebruiksoppervlakte van 1.443 m² en een perceeloppervlakte van 3.995 m². De Zonnebloem heeft een gebruiksoppervlakte van 1.587 m² en een perceeloppervlakte van 3.739 m².

Naast de twee basisscholen is er ook ruimte voorzien voor kinderdagverblijf Kober op de nieuwe locatie evenals voor een sporthal. Voor Kober geldt dat er eveneens sprake is van een verplaatsing binnen de kern Zundert, waarbij de nieuwe locatie in het KC direct bij het basisonderwijs is. De bestaande sporthal 'Onder de Mast' aan de gelijknamige weg wordt vervangen door de nieuwe sportvoorziening bij het KC. De huidige sporthal 'Onder de Mast' heeft drie zaaldelen met een afmeting van 42x30m. Dit is goed voor een gebruiksoppervlakte van 1.260m². De beoogde sportvoorziening dient ter vervanging van deze bestaande sporthal en heeft drie zaaldelen met een afmeting van 42x24m. Hoewel het totale bedrijfsvloer oppervlakte beperkt toeneemt van 2.487 m² naar 2.653 m², blijft het aantal zalen hiermee gelijk en neemt het gebruiksoppervlak zelfs iets af.

De behoefte betreft hiermee een verplaatsing van functies. De uitbreiding voor de scholen en de vervanging van de sporthal is gestoeld op een vervangingsvraag voortkomend uit verouderde gebouwen. De gemeente voldoet met de voorgenomen ontwikkeling aan de taakstelling om te voorzien in onderwijsvoorziening. De verplaatsing van het kinderdagverblijf en de sporthal naar het KC volgen met name uit de locatiekeuze voor de scholen en zijn van toegevoegde waarde in een KC. Hiermee is duidelijk dat de voorgestelde ontwikkeling voorziet in een bestaande behoefte.

Hoewel de verlatende locaties op het moment van verlaten wel nog een maatschappelijke functie hebben is de ondergrens voor een nieuwe school vastgesteld op 200 leerlingen. Het is hiermee niet aannemelijk dat de planologische mogelijkheid op de verlatende locatie daadwerkelijk benut gaat worden. Daarnaast blijft de gemeente, die ook eigenaar is van de taakstelling omtrent onderwijshuisvesting, zelf eigenaar van de verlatende percelen, waardoor het aannemelijk is dat de gemeente deze gronden voor een ander doeleinde in zal kunnen zetten. De gemeente geeft hierbij aan dat voor de verlatende locaties nagedacht wordt over een invulling met een woonprogramma om te voorzien in de grote vraag naar woningen in de gemeente Zundert. Hiermee is het risico op leegstand van de verlatende grond verwaarloosbaar.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte en aan de wettelijke taakstelling van de gemeente Zundert. Het is onwaarschijnlijk dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot onaanvaardbare economische effecten of leegstand.

2.2 Consultatiebureau

Het consultatiebureau betreft geen vervangingsopgave. Doordat de toevoeging zeer beperkt blijft (onder de 400 m²) betreft het hier los beschouwd geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een formele toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig is. Desalniettemin is de behoefte aan een consultatiebureau op locatie goed te onderbouwen.

Begin van de eeuw heeft het RIVM reeds gerapporteerd over het aantal consultatiebureaus in Nederland en de tendens dat dit in aantal terugloopt (R. A. Verheij, 2001). Destijds was er sprake van 1.465 consultatiebureaus in Nederland met een sterke variatie in het aantal consultatiebureaus in de nabijheid tussen gebieden. Voor 93% van alle 0-4-jarigen was de afstand tot het dichtstbijzijnde bureau minder kleiner of gelijk aan 4 kilometer. De gemiddelde afstand was 2,0 kilometer. Sindsdien zijn instellingen begonnen met het reduceren en centraliseren van instellingen om met name hoge huisvestingskosten laag te houden.

Zundert heeft drie consultatiebureaus die op vergelijkbare afstand van elkaar tot het centrum van Zundert liggen. In alle gevallen betreft de afstand meer dan 10 kilometer. Dit maakt de afstand tot het dichtstbijzijnde consultatiebureau relatief groot.

Het nieuwe kindcentrum ligt op basis van het locatieonderzoek gunstig ten opzichte van de kern Zundert. Ook andere kernen in de gemeente Zundert kunnen van de komst van een consultatiebureau in de kern Zundert profiteren, omdat voor kernen als Achtmaal en Wernhout de dichtstbijzijnde consultatiebureaus nog verder weg zijn. De locatie bij een integraal kindcentrum past binnen een trend die landelijk langer speelt en zorgt voor

een effectieve en efficiënte toebedeling van ruimte. Hiermee kan de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk voldoende worden onderbouwd.

3. Buitenstedelijk gebied

3.1 Binnenstedelijke ruimte

Voor de realisatie van het nieuwe KC met buitenruimte is tenminste 5.000 m² nodig. Dit ruimtebeslag is dermate groot dat het uitdagend is om deze ruimte binnen bestaand stedelijk gebied te vinden. De gemeente heeft de mogelijkheden binnen hun bestaande kernen onderzocht in een locatiestudie, zie paragraaf 3.2, waarin naar voren is gekomen dat er binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is.

Daarnaast valt de gemeente Zundert binnen de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) welke een aanzienlijke woningbouwopgave heeft. De totale plancapaciteit voor de periode 2022-2030 in de regio bedraagt 47.000 woningen (per 1-10-2022), waarvan 'hard' 18.555 woningen (vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan). Het streven is om ten minste 130% plancapaciteit over de totale bouwopgave te hebben. Kwantitatief wordt hieraan nog niet voldaan voor de regio als geheel (SRBT, 2023). Het is hiermee aannemelijk dat de gemeente Zundert de verlatende locaties goed kan gebruiken voor de invulling van de regionale opgave.

3.2 Locatieonderzoek

In 2023 heeft de gemeente Zundert een locatieonderzoek laten uitvoeren ten einde een geschikte locatie te vinden voor het nieuwe KC. Voor het locatieonderzoek zijn vijf stappen doorlopen:

- Potentiële locaties zoeken;
- Randvoorwaarden bepalen;
- Afwegingskader opstellen;
- Kansrijke locaties selecteren;
- Voorkeurslocatie vaststellen.

Bij het zoeken naar potentiële locaties is gekeken naar beschikbare, leegstaande en de huidige locaties binnen het bestaand stedelijke gebied van de kern Zundert en is daarnaast buiten het bestaand stedelijk gebied gekeken om een volledig beeld te krijgen van kansrijke opties. Op basis van de bepaalde randvoorwaarden zijn er vier kansrijke locaties overgebleven. In de laatste stap zijn de vier kansrijke locaties beoordeeld op basis van 5 van de 6 categorieën in het afwegingskader: ruimtelijk, functioneel, bereikbaarheid/ligging, planning en regelgeving. De uitwerking hiervan ligt vast in het document 'IKC Zundert, Randvoorwaarden en Afwegingskader', opgesteld op 6 juli 2023.

Bij het criterium financiën bleek het afwegingskader niet te voldoen, omdat de score op dit criterium alleen inzicht geeft in hoe groot de kans is dat er extra kosten zullen zijn, maar niet hoe hoog die extra kosten zullen zijn. Er is daarom door de stuurgroep (gemeente, Kober, SPOZ, adviesbureau Van Plan) gekozen om het criterium financiën in het afwegingskader niet in te vullen.

Uit het ingevulde afwegingskader kwam Hoge Dreef als beste locatie (18,1 pt), JeeKaaCee als tweede (17,9 pt), Annaschool als derde (17,7 pt) en locatie Berkstraat als vierde (16,3 pt). De geschiktheid van de vier locaties bleek erg dicht bij elkaar te liggen en er zijn daarnaast duidelijke verschillen zichtbaar in waarop (op welke criteria) de ene of de andere locatie hoog scoort. De stuurgroep heeft daarom op basis van de kwantitatieve uitkomst van het afwegingskader nog een gezamenlijke kwalitatieve afweging van de voor- en nadelen van de 4 locaties gedaan. Hiermee heeft de stuurgroep unaniem Hoge Dreef als voorkeurslocatie aangedragen.

Locatie Hoge Dreef is de voorkeurslocatie van alle betrokken partijen (Van Plan, schoolbestuur, kinderopvang en gemeente). Deze locatie komt als beste uit het totale afwegingskader en heeft bovendien de hoogste scores op de criteria "functioneel" en "ruimtelijk".

Een belangrijke overweging voor de keuze van de locatie Hoge Dreef is de toekomstige flexibiliteit die op deze locatie mogelijk is. Bij de bouw van de laatste scholen binnen de gemeente Zundert is vrij snel na realisatie gebleken dat de leerlingprognoses onvoldoende onderbouwing boden voor de toekomstige leerlingaantallen. De prognoses vielen lager uit dan de aanwas van leerlingen die in werkelijkheid instroomden. Dit noopte de gemeente om vrij snel na de oplevering nieuwe uitbreiding van de scholen te voorzien. Niet alle locaties boden hiervoor voldoende ruimte. Uit onderzoek, uitgevoerd voor Zundert 2040, is gebleken dat de er in de komende jaren/decennia een groei zal zijn van het aantal inwoners. Dit aantal is moeilijk te voorspellen. Om deze reden is gekozen voor een locatie waar in de toekomst de mogelijkheid is om uit te kunnen breiden als het nodig is. Daarnaast heeft de gemeente Zundert groen als kernwaarde. Een locatie in een groene omgeving, dicht bij de natuur heeft daarom de voorkeur. Als aanvulling naast de onderbouwing voor de voorkeurslocatie Hoge Dreef voor de ontwikkeling van het Kindcentrum, ontstaan er ook kansen op de oude locaties. Op de verlatende plekken binnen de kern Zundert komen na realisatie van het Kindcentrum (gefaseerd) locaties beschikbaar die de mogelijkheid geven voor woningbouw.

Dit betekent dat op de Hoge Dreef de meeste mogelijkheden zijn om alle wensen in te passen, een ruim en groen KC te bouwen en daarmee aan te sluiten bij een van de kernwaarden van Zundert: 'Groen'. Doordat de locatie zeer ruim is, is de invulling ervan flexibel en biedt deze locatie ook in de toekomst voldoende mogelijkheden voor groei en voor het desgewenst toevoegen van andere functies (zoals een sportaccommodatie).

4. Conclusie

Twee bestaande scholen in de gemeente Zundert zijn verouderd en toe aan vervanging. De gemeente is voornemens de betreffende scholen te fuseren op één locatie in een Kind Centrum (KC). De behoefte is dan ook met name een vervangingsbehoefte en niet zo zeer uitbreiding van de maximale planologische vraag.

Omdat de verlatende locaties binnenstedelijk ligt en er regionaal nog een zeer grote opgave ligt op het gebied van onder andere woningbouw is het tevens zeer onwaarschijnlijk dat de verlatende locaties langdurig leeg zullen blijven, mede omdat de gemeente zelf eigenaar is van deze locaties.

Het is niet aannemelijk dat de circa 5.000 m² aan benodigde ruimte binnenstedelijk gevonden gaat worden. De gemeente heeft mede om deze reden een uitvoerig locatieonderzoek uit laten voeren, waarbij de onderhevige locatie als voorkeurslocatie is benoemd.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een reeds bestaande behoefte, en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot onaanvaardbare economische effecten of leegstand. Hiermee doorstaat de voorgenomen ontwikkeling een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Schetsboek
4. Afwegingskader
5. Conclusies en aanbevelingen bureau Van Plan

datum 5 september 2025
projectnummer 0496364.100
betreft Ladderonderbouwing KC Zundert

Bijlage 1: Raadsvoorstel



Voorstel aan de Raad

Datum De Ronde: 13-09-2023
Datum Het Besluit: 26-09-2023
Zaaknummer: Z23-000922
Documentnummer: ZD23050299
Agendapunt: 08

Locatie	Raadzaal, Zundert		Aanvang: uur		Einde: uur
Onderwerp	Voorkeurslocatie IKC Zundert				Openbaar: Ja
Opsteller	Sophie van Slageren Ambtelijk contact: Griffier M.C.J.P. van Oosterwijk (076-599 55 59)			Technische vragen per email: griffie@zundert.nl Griffie stuurt door naar DT/B&W	
Programma / Paragraaf	3. SVZ	Begrotingswijziging		Ja	
Portefeuillehouder	Weth. J. Kuijpers		Datum B&W besluit: 08-08-2023		
Aanlever- en behandeldata	Aanleveren B&W	Uiterste B&W	Uiterlijk bij de griffie	De Ronde	Het Besluit
	01-08-2023	08-08-2023	10-08-2023	13-09-2023	26-09-2023
Doel activiteit	Advisering in De Ronde Besluitvorming in Het Besluit		Soort Document Raadsvoorstel		
Wat vooraf ging	In januari 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het heroverwegen van de locatiekeuze IKC Zundert. In juni 2023 is de gemeenteraad vervolgens bijgepraat en geconsulteerd over de vier kansrijke locaties.				
Reden van aanbidding	Aanwijzen van een voorkeurslocatie, zodat gestart kan worden met de voorbereidingen voor de realisatie van het IKC		Verwachte behandeltijd:		60 minuten
Van raad- en burgerleden wordt gevraagd	Zich uit te bespreken over de voorkeurslocatie IKC Zundert				
Opmerking (loco)griffier	.			Akkoord griffier:	
Bijbehorende documenten met registratienummer	Ingevuld afwegingskader locatieonderzoek IKC Zundert Conclusies en aanbevelingen locaties adviesbureau Van Plan Schetsboek kansrijke locaties Raadsbesluit voorkeurslocatie IKC Zundert Begrotingswijziging voorbereidingskrediet IKC Zundert				ZD23051614 ZD23051615 ZD23051618 ZD23051560 ZD23051934

Onderwerp

Vaststellen voorkeurslocatie IKC Zundert

Beslispunten

1. De locatie Hoge Dreef te benoemen als voorkeurslocatie voor het IKC Zundert;
2. Een voorbereidingskrediet van €100.000 beschikbaar te stellen en dit financieel te verwerken in de begroting 2024.

Inleiding

De gemeenteraad besloot op 31 januari 2023 tot een heroverweging van de locatiekeuze voor IKC Zundert. In dat besluit kreeg het college de opdracht om te onderzoeken of er een andere locatie beter geschikt is dan de eerder aangewezen locatie Zonnebloem. De gemeenteraad stemde daarbij in met een plan van aanpak voor de nieuwe locatiekeuze (ZD23003959). Dit plan voorziet in een raadsbesluit hierover in september 2023. Het plan van aanpak is schematisch weergegeven in de afbeelding hieronder.



Op 27 juni is de gemeenteraad tijdens een opiniërende avond geïnformeerd over de eerste vier stappen van dit plan van aanpak en geconsulteerd over de vier kansrijke locaties voor het IKC Zundert: Hoge Dreef, Annaschool, JeekaaCee en Berkstraat.

Na deze consultatie is de vijfde en laatste stap van het locatieonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de vier kansrijke locaties beoordeeld op basis van 5 van de 6 categorieën in het afwegingskader (ZD23051614): ruimtelijk, functioneel, bereikbaarheid/ligging, planning en regelgeving. Bij het criterium financiën bleek het afwegingskader niet te voldoen, omdat de score op dit criterium alleen inzicht geeft in hoe groot de kans is dat er extra kosten zullen zijn, maar niet hoe hoog die extra kosten zullen zijn. Er is daarom door de stuurgroep (gemeente, Kober, SPOZ, adviesbureau Van Plan) gekozen om het criterium financiën in het afwegingskader niet in te vullen.

Het afwegingskader is ingevuld door extern adviesbureau Van Plan met input van het projectteam. Uit het ingevulde afwegingskader kwam Hoge Dreef als beste locatie (18,1 pt), JeeKaaCee als tweede (17,9 pt), Annaschool als derde (17,7 pt) en locatie Berkstraat als vierde (16,3 pt).

De geschiktheid van de vier locaties bleek erg dicht bij elkaar te liggen en er zijn daarnaast duidelijke verschillen zichtbaar in waarop (op welke criteria) de ene of de andere locatie hoog scoort. De stuurgroep heeft daarom op basis van de kwantitatieve uitkomst van het afwegingskader nog een gezamenlijke kwalitatieve afweging van de voor- en nadelen van de 4 locaties gedaan. Hiermee heeft de stuurgroep unaniem Hoge Dreef als voorkeurslocatie aangedragen.

Beoogd effect

Het aanwijzen van de beste locatie voor het realiseren van IKC Zundert waar kinderen van 0-12 uit de gemeente Zundert zich optimaal kunnen ontwikkelen; een locatie die aansluit bij de visie van partners uit onderwijs en kinderopvang en die toekomstbestendig is door ingebouwde flexibiliteit in ruimtelijke mogelijkheden.

Argumenten

1.1 De locatie Hoge Dreef is de beste locatie om een IKC te realiseren

Locatie Hoge Dreef is de voorkeurslocatie van alle betrokken partijen (Van Plan, schoolbestuur, kinderopvang en gemeente). Deze locatie komt als beste uit het totale afwegingskader en heeft bovendien de hoogste scores op de criteria "functioneel" en "ruimtelijk". Dit betekent dat op de Hoge Dreef de meeste mogelijkheden zijn om alle wensen in te passen, een ruim en groen IKC te bouwen en daarmee aan te sluiten bij een van de kernwaarden van Zundert: 'Groen'. Doordat de locatie zeer ruim is, is de invulling ervan flexibel en biedt deze locatie ook in de toekomst voldoende mogelijkheden voor groei en voor het desgewenst toevoegen van andere functies (zoals een sportaccommodatie). Op basis van deze argumenten stelt het college voor aan de raad om deze locatie aan te wijzen als voorkeurslocatie.

1.2 De overige drie locaties blijven kansrijke locaties

Hoge Dreef is een locatie die niet in eigendom is van de gemeente en waar dus nog onderhandelingen gestart moeten worden met de eigenaren. Tevens moet er nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Hier kan nog uit blijken dat realisatie van een IKC op deze plek toch niet haalbaar is. Indien die situatie zich voordoet zijn de overige drie locaties nog steeds kansrijk voor de realisatie van een IKC. Deze drie kansrijke locaties hebben ieder verschillende voor- en nadelen. Deze voor- en nadelen moeten opnieuw tegen elkaar worden afgewogen indien Hoge Dreef afvalt als voorkeurslocatie.

2.1 Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk om voortgang te houden in de realisatie van het IKC

Het is de wens van alle betrokken partijen om vaart te houden in de realisatie van IKC Zundert. Door nu een voorbereidingskrediet vast te stellen, kan er direct na besluitvorming gestart worden met de voorbereidingsfase. Wanneer de raad instemt met Hoge Dreef als voorkeurslocatie, dan zullen als eerste stap in de voorbereidingsfase de gesprekken met de eigenaar van Hoge Dreef voortzet worden. Hiervoor wordt een rentmeester ingeschakeld om de onderhandelingsgesprekken te begeleiden en er zullen taxaties worden uitgevoerd. Parallel hieraan wordt gestart met de overige voorbereidingen voor de realisatie van het IKC, zoals het herijken van het programma van wensen en eisen en het aanbesteden van het bouwmanagement.

Kanttekeningen

1.1 Voor het aankopen van de Hoge Dreef is een zorgvuldig proces nodig

Zoals bekend, is de locatie Hoge Dreef niet in eigendom van de gemeente. Er is een eerste gesprek gevoerd met een eigenaar van deze locatie. Het traject om aan te gaan tot aankoop van de grond moet zeer zorgvuldig worden doorlopen.

1.2 Indien deze locatie wordt gekozen voor een IKC is deze mogelijk niet meer te gebruiken voor het vervolmaken van de randweg in Zundert

Onlangs is de gemeenteraad geïnformeerd over het plan van aanpak van het college voor de verkeersontsluiting Zundert en Rijsbergen. Het college zal de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer in Zundert gaan onderzoeken. Zoals beschreven bij de nadelen van de locatie Hoge Dreef, is deze locatie onderdeel van een eventueel zoekgebied voor het vervolmaken van de randweg in Zundert. . Ook de locatie Berkstraat maakt onderdeel uit van dit zoekgebied. De plannen voor het vervolmaken van de randweg zijn echter nog zeer prematuur. Als allereerst nut en noodzaak aangetoond kunnen worden van de randweg, zal daarna een traject doorlopen moeten worden om het bestemmingsplan technisch voor elkaar te krijgen. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Groenblauwe mantel: beschermde gebieden met grote betekenis voor natuur, water en klimaat. Tenslotte is het nu nog te vroeg om te kunnen vaststellen of het plaatsen van het IKC aan Hoge Dreef een doortrekking van de randweg daadwerkelijk onmogelijk maakt. Daarom is deze kanttekening voor het college geen reden om de Hoge Dreef nu niet als voorkeurslocatie voor het IKC te benoemen.

Alternatieven

1.1 Een andere voorkeurslocatie aanwijzen

Het is mogelijk om een andere voorkeurslocatie aan te wijzen dan Hoge Dreef. Procesmatig wordt daarmee afgeweken van de afgesproken aanpak om in gezamenlijkheid met betrokken partijen en onder leiding van een deskundige externe partij te komen tot een gedragen voorkeurslocatie. De waarde van dit intensieve proces wordt daarmee in twijfel getrokken. Locatie Hoge Dreef wordt bovendien op basis van een zorgvuldige inhoudelijke afweging voorgesteld als voorkeurslocatie.

Bevoegdheid gemeenteraad

De gemeenteraad van de gemeente Zundert is bevoegd om een locatie aan te wijzen voor het IKC Zundert.

Financiële gevolgen

1.1 Bij de vier kansrijke locaties zijn er verschillende locatie-gebonden financiële consequenties

Er zijn verschillende factoren die invloed kunnen hebben op de kosten op een bepaalde locatie. In het afwegingskader zijn de voornaamste factoren beschreven. Dit zijn: kosten voor aanpassing van de verkeerssituatie (waaronder: aanleg van een fietsbrug), aankoop van grond, sloop van een bestaand pand, aanleg van natuur of landschap, tijdelijke huisvesting en kosten voor gymvervoer.

De kosten voor de nieuwbouw van het IKC zijn in de "locatie-gebonden kosten" dus niet meegenomen. Om een goede vergelijking te kunnen maken van de locatie-gebonden financiële consequenties, is er een berekening gemaakt van de totale verwachte exploitatielasten op die locatie in de komende tien jaar. Voor een aantal kostenposten zijn aannames gemaakt, omdat in dit stadium nog niet met zekerheid te zeggen is wat de daadwerkelijke kosten zullen zijn (bv. aankoop grond, aanleg natuur of landschap, aanpassing verkeerssituatie). Desondanks geeft deze globale berekening toch een schatting op basis waarvan de vier locaties vergeleken kunnen worden.

	<i>Locatie-gebonden Lasten in exploitatie voor 10 jaar</i>
<i>Hoge Dreef</i>	€ 2.801.235,00
<i>JeekaaCee</i>	€ 2.410.297,50
<i>Berkstraat</i>	€ 2.666.297,50
<i>Annaschool</i>	€ 3.186.410,00

In deze berekening valt op dat Annaschool de komende tien jaar het zwaarst drukt op de exploitatie. Dit komt hoofdzakelijk door de hoge kosten per jaar voor de tijdelijke huisvesting (€200.000). Bovendien is het zo dat de kosten voor de aankoop van grond (bij de andere drie locaties) relatief minder zwaar drukken op de exploitatie, doordat hierover alleen rente wordt betaald en geen afschrijvingslasten.

2.1 Voorbereidingskrediet

De nieuwbouw van het IKC Zundert is in de meerjarenbegroting als krediet opgenomen in het jaar 2024. Echter is het project in een stadium gekomen waarin er voorbereidingen getroffen moeten worden om tijdig aan de uitvoering te kunnen beginnen. We stellen voor om € 100.000,- uit het krediet van de nieuwbouw IKC Zundert te halen en te activeren als een voorbereidingskrediet om daarmee voorbereidingen te kunnen treffen. Het voordeel van een voorbereidingskrediet is dat er bij de krediet votering voor het IKC Zundert een betere raming gemaakt kan worden van werkzaamheden en kosten. Dit voorbereidingskrediet wordt echter wel in 4 jaar afgeschreven in plaats van de 40 jaar voor het krediet van IKC Zundert. Financieel betekent dit het volgende in de huidige meerjarenbegroting: het (nog niet gevoteerde) krediet van IKC Zundert wordt in de meerjarenraming verlaagd van € 8.279.550,- naar € 8.179.550,-. De structurele afschrijvingslast wordt verlaagd met € 2.500,- van € 206.989,- naar € 204.489,-. Een nieuw krediet van € 100.000,- voor de voorbereiding wordt in 4 jaar tijd afgeschreven en zal jaarlijks € 25.000,- afschrijving met zich meebrengen in de begroting 2024. De totale kosten van het op dit moment begrote bedrag van € 8.279.550,- zullen hierdoor niet veranderen.

Communicatie, inclusief inwonersparticipatie

- 1.1 Na het besluit van het college worden de bijbehorende stukken bij dit raadsvoorstel onder embargo gedeeld met de gemeenteraad. In dezelfde week worden ook de eigenaren van de kansrijke locaties persoonlijk telefonisch geïnformeerd over de voorkeurslocatie van het college.
- 1.2 Na afloop van de zomervakantie (in de week van 28 augustus) worden ouders, leerkrachten, medewerkers en omwonenden geïnformeerd over de voorkeurslocatie van het college.

Uitvoering, planning en evaluatie

- 1.1 De eerste stap in de voorbereidingsfase is dat het college de gesprekken met de eigenaar van Hoge Dreef voortzet. Hiervoor moeten taxaties worden uitgevoerd en wordt een rentmeester ingeschakeld om de onderhandelingsgesprekken te begeleiden. Het college neemt hiervoor een half jaar de tijd en bepaalt dan de definitieve haalbaarheid van de voorkeurslocatie. Hierna komt het college met een raadsvoorstel met een kredietaanvraag voor de aankoop van de grond.
- 1.2 Parallel daaraan wordt samen met de gebruikers gestart met de overige voorbereidingen voor de realisatie van het IKC, zoals het herijken van het programma van wensen en eisen en het aanbesteden van het bouwmanagement.

het college van burgemeester en wethouders van Zundert,

waarnemend secretaris,

burgemeester,

drs. A.I.J. Wagemans

J.G.P. Vermue

datum 5 september 2025
projectnummer 0496364.100
betreft Ladderonderbouwing KC Zundert

Bijlage 2: Raadsbesluit



Raadsbesluit d.d. 26-09-2023

Zaaknummer: Z23-000922
Documentnummer: ZD23051560

Onderwerp: Voorkeurslocatie IKC Zundert

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	ZD23050299	Begrotingswijziging	Nee
Programma/Paragraaf	3. SVZ	Portefeuillehouder	Weth. J. Kuijpers
Openbaar	Ja		

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 08-08-2023;

gehoord het advies van de Ronde d.d. 13-09-2023;

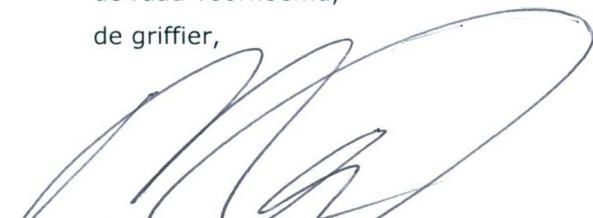
gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;

besluit:

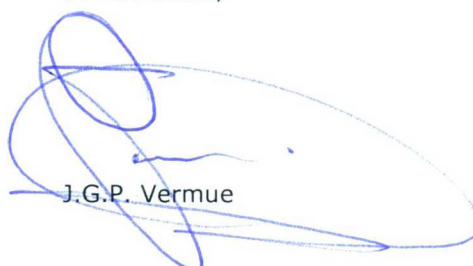
1. De locatie Hoge Dreef te benoemen als voorkeurslocatie voor het IKC Zundert;
2. Een voorbereidingskrediet van €100.000 beschikbaar te stellen en dit financieel te verwerken in de begroting 2024.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 26-09-2023,

de raad voornoemd,
de griffier,


M.C.J.P. van Oosterwijk

de voorzitter,


J.G.P. Vermue

datum 5 september 2025
projectnummer 0496364.100
betreft Ladderonderbouwing KC Zundert

Bijlage 3: Schetsboek



Schetsboek - Zundert IKC locatie

20 juli 2023

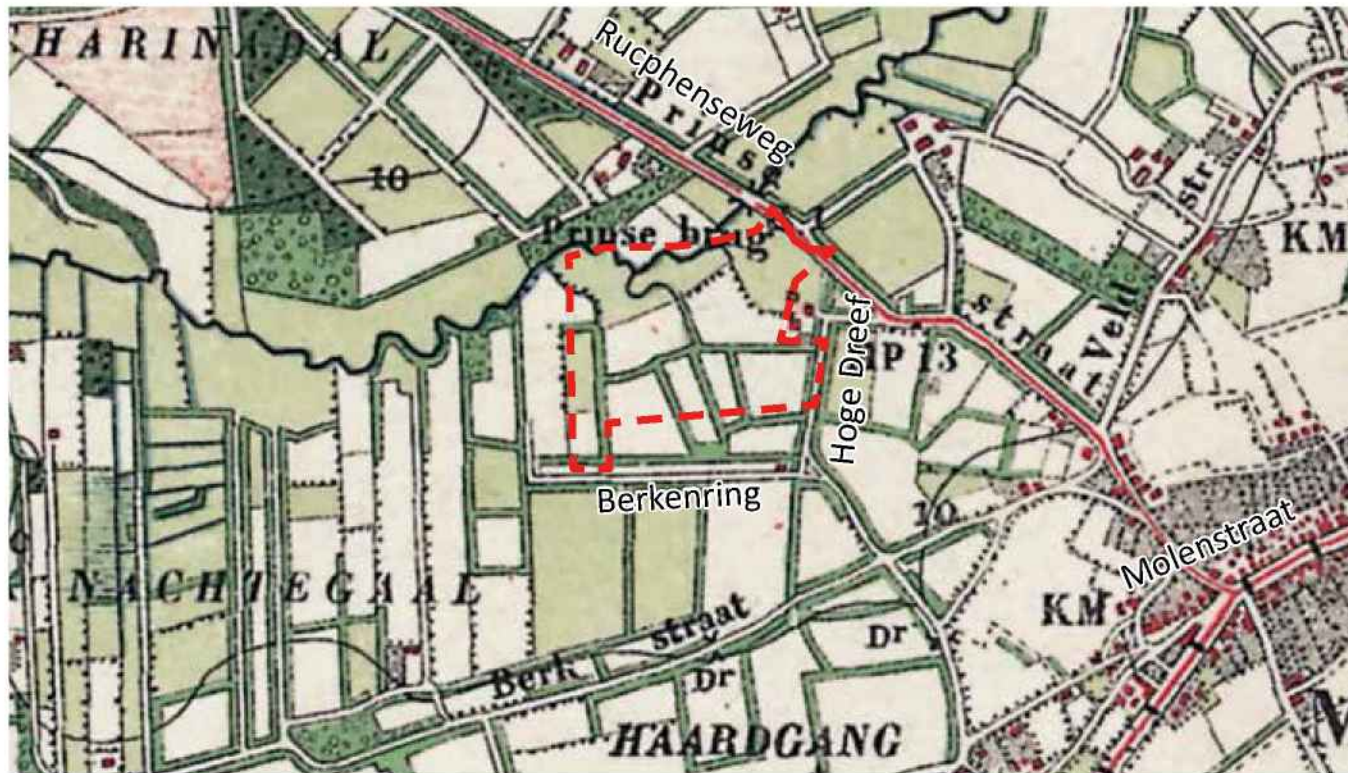
INHOUD

Hoge Dreef	3
Annaschool	14
JeeKaaCee	24
Berkstraat	34
Conclusie & aanbevelingen	44

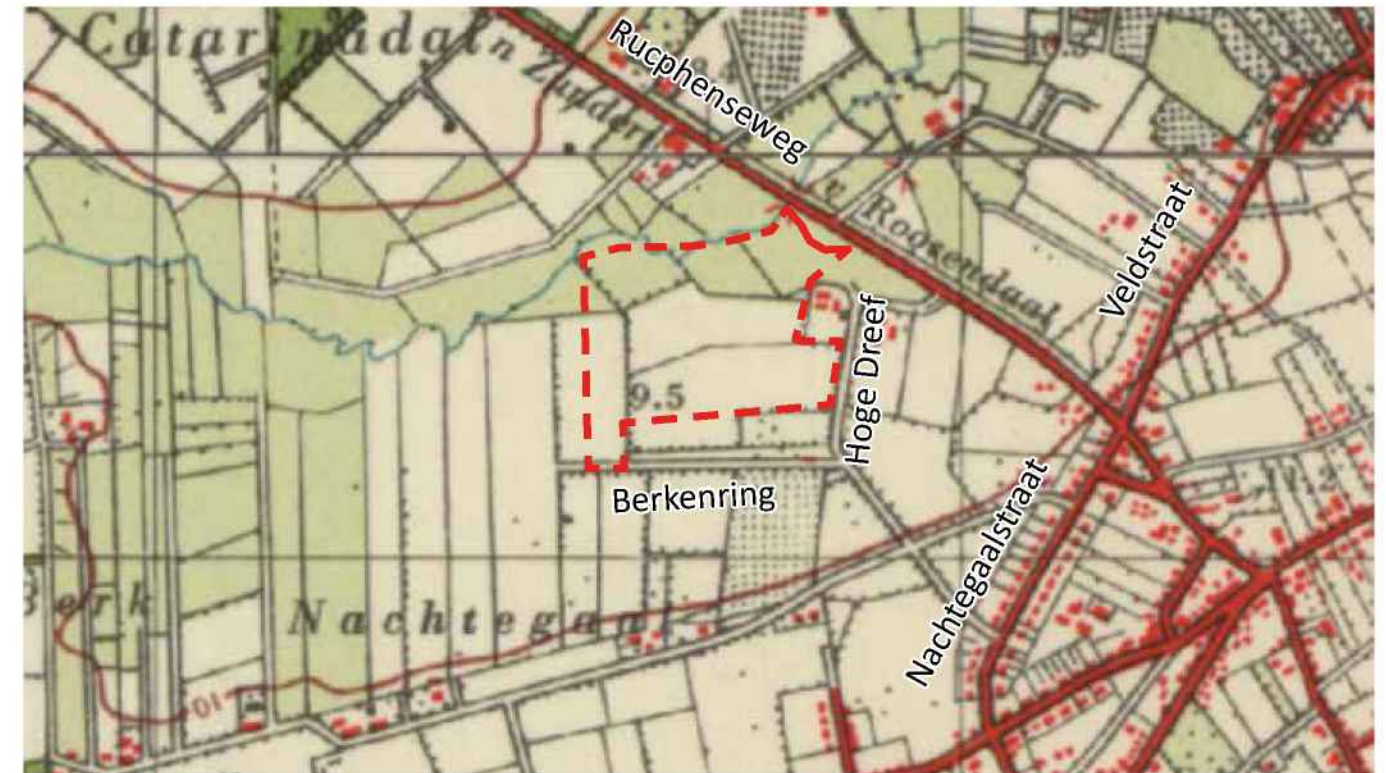
Bijlage 1. IKC Locatie Zundert | Randvoorwaarden en Afwegingskader

Hoge Dreef

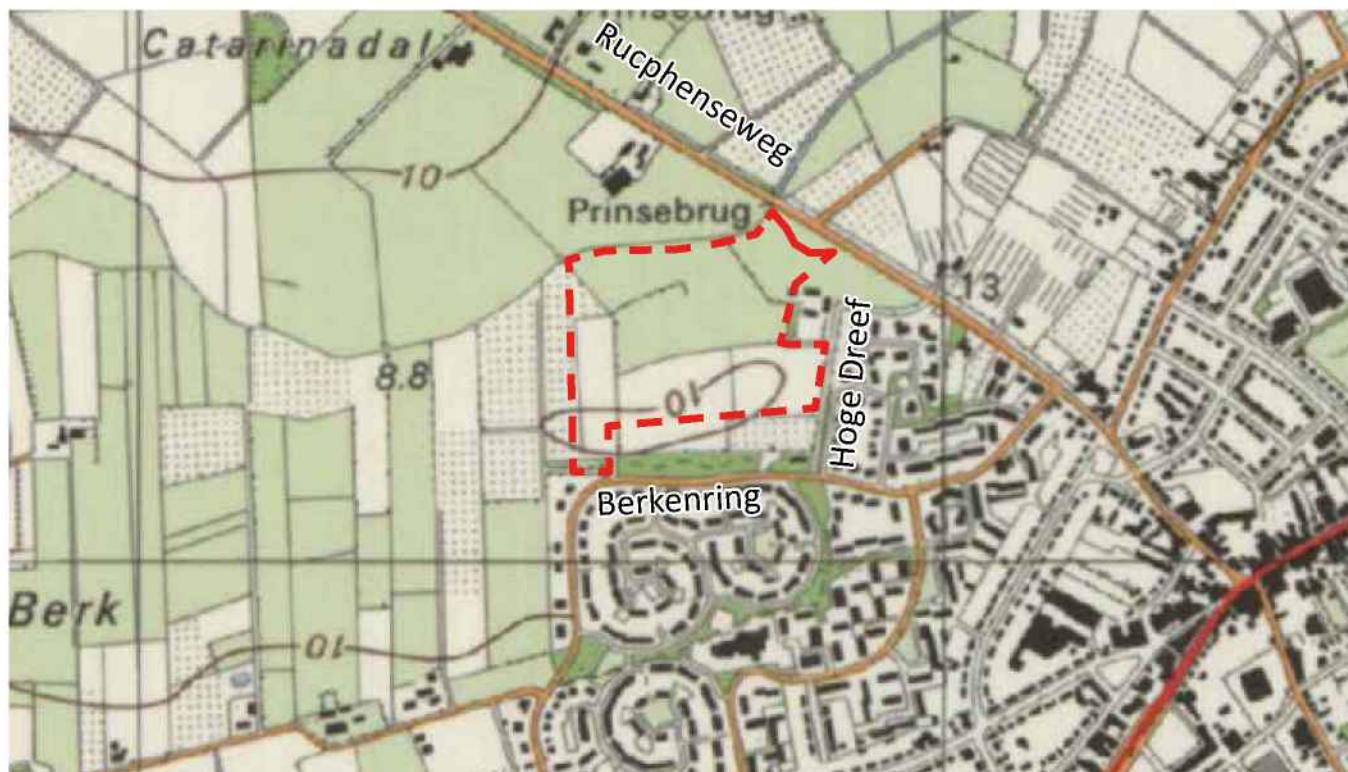
Hoge Dreef - Historie



1900 Aan de hoger gelegen gronden van de Wernhoutseweg-Molenstraat-Bredaseweg onstond het eerste bebouwingslint van Zundert. Op de lager gelegen, natte gronden bij de Kleine Beek, werden van oorsprong de dieren gehouden. Ter plaatse van het plangebied is een kleinschalige verkaveling zichtbaar met 'kamers' loodrecht op de meanderende beek. Een zijtak stroomt een stukje door het plangebied. De weg richting Rucphen (Rucphenseweg voorheen Prinsestraat) vormde toen al een belangrijke verbindingsweg. De Hoge Dreef en Berkenring waren reeds aanwezig als paden om bij de weilanden en akkers te komen. Aan de Hoge Dreef, tegen het plangebied aan, staat een boerderij.



1960 Tussen de historische linten worden straten doorgetrokken die vervolgens bebouwd raken, zoals de Nachttegaalstraat-Veldstraat. De gronden binnen het planbied worden samengetrokken en zijn in gebruik als landbouwgrond en weiland. De groene kamers zijn niet meer zichtbaar. Rondom het plangebied zijn steeds meer gronden in gebruik als boomkwekerij.

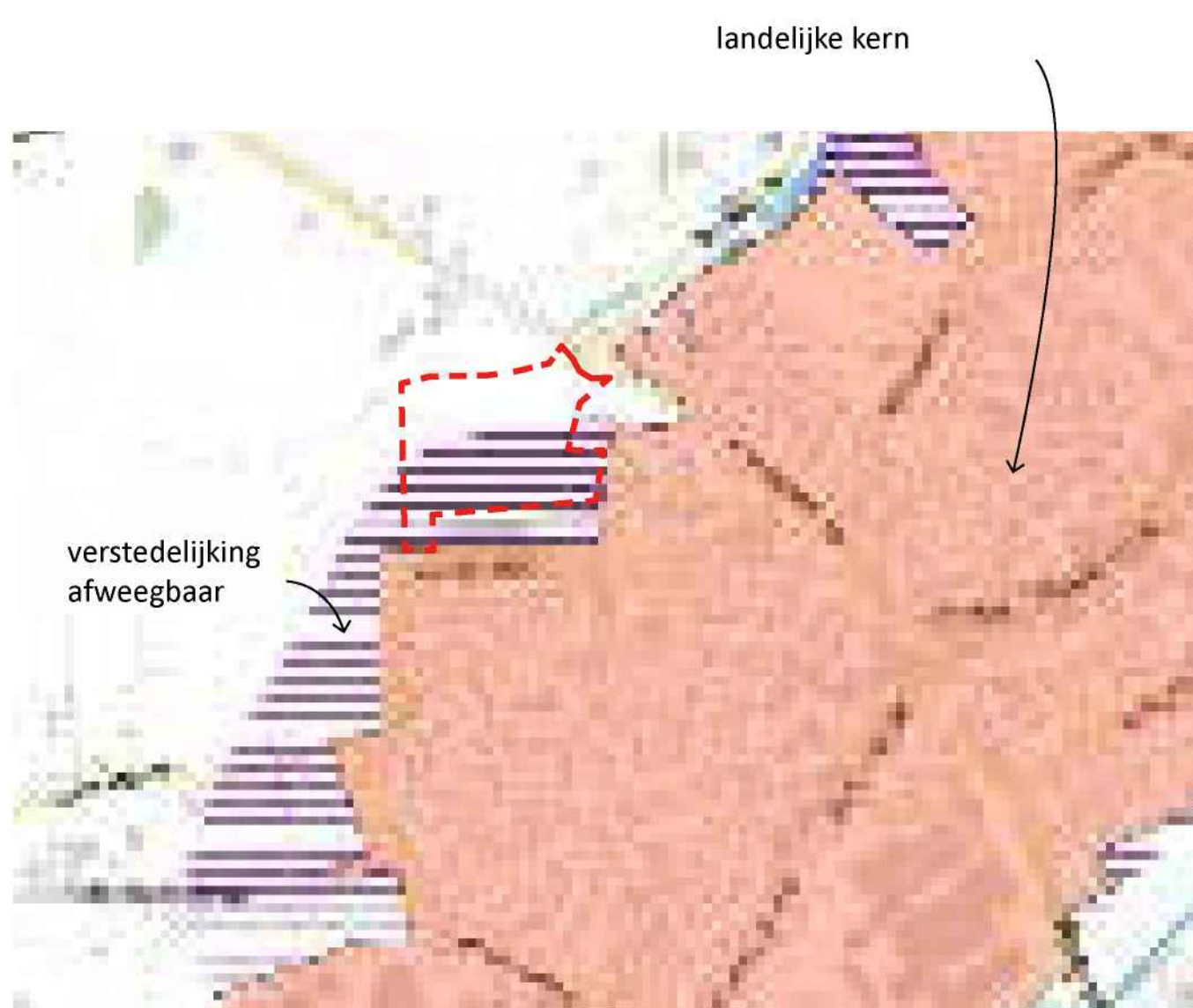


1990 In de jaren '70 en '80 breidt Zundert flink uit. De uitbreidingslocatie rondom de Berkenring ligt ten zuiden van het plangebied en wordt gescheiden van het plangebied door een bosperceel. De Kleine Beek is rechtgetrokken. Door ruilverkaveling worden de percelen nog verder samengetrokken.

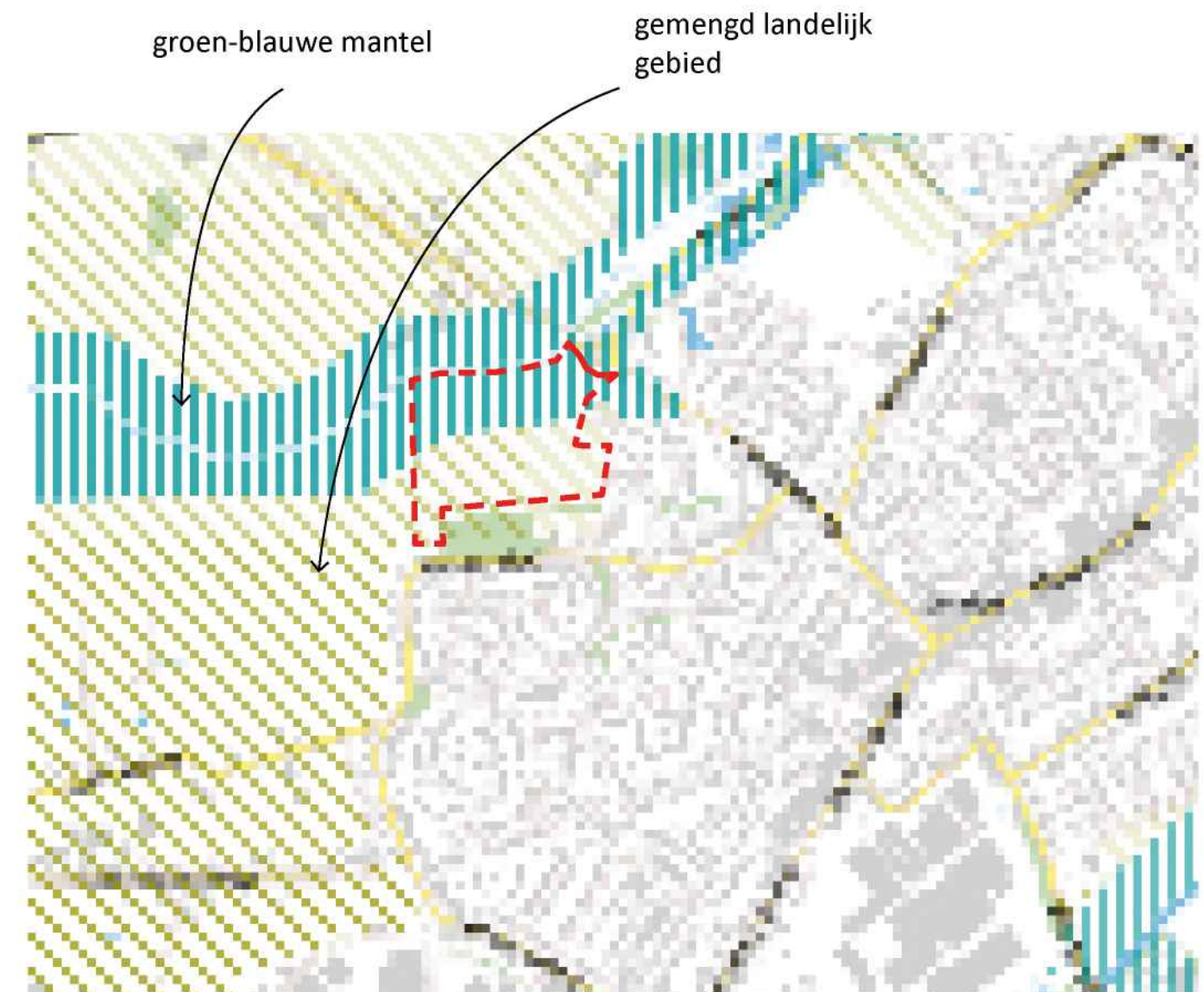


2022 Een nieuwe randweg is aangelegd rondom noord Zundert. Deze takt aan met een rotonde ten noorden van het plangebied op de Rucphenseweg. De gronden binnen het plangebied vormen een groot geheel. De Hoge Dreef is nog steeds aanwezig als zandpad van waaruit het plangebied ontsloten wordt. De nieuwbouwwijk De Tuinderij wordt ten noorden van de Rucphenseweg ontwikkeld.

Hoge Dreef - Interim Omgevingsverordening

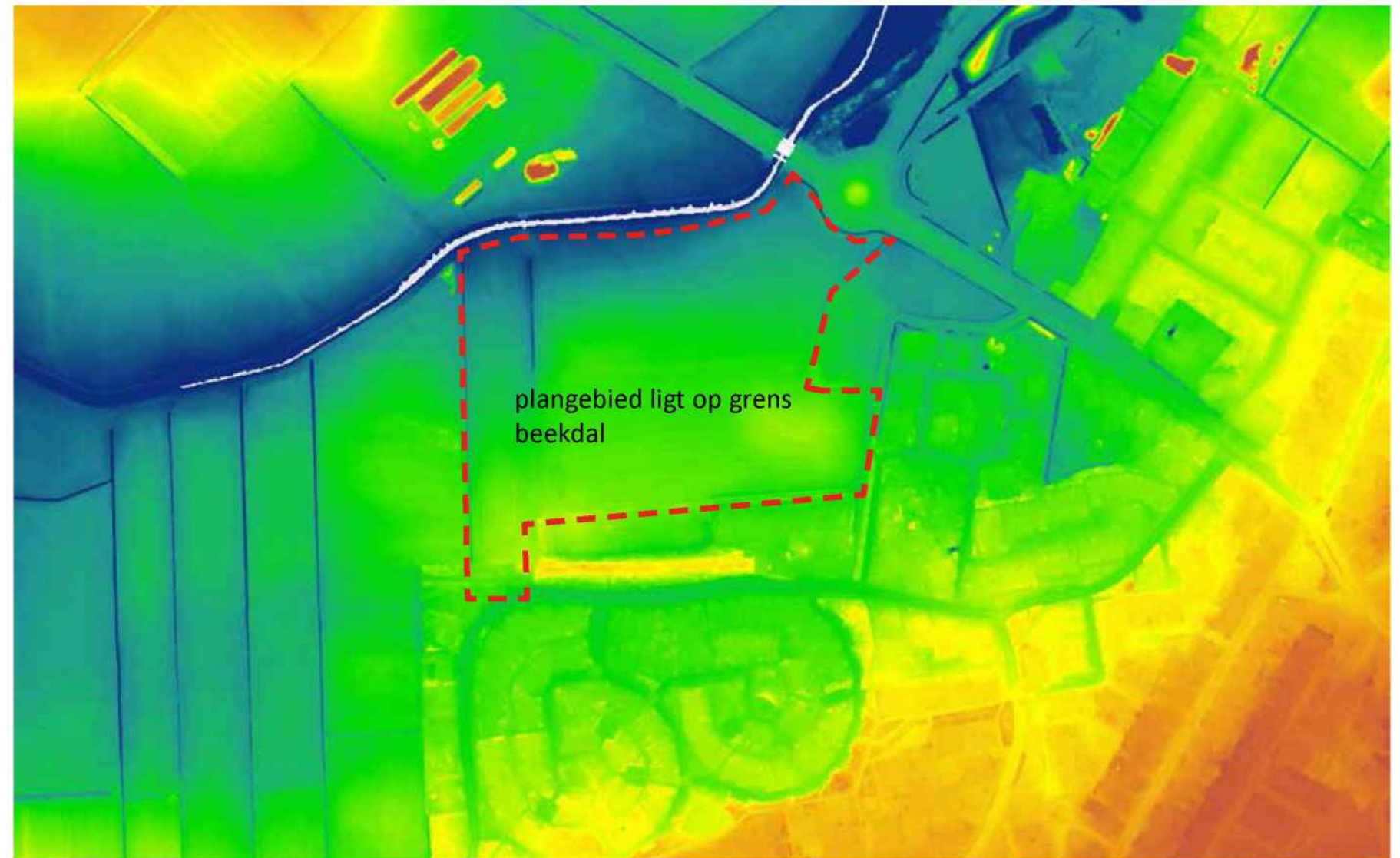
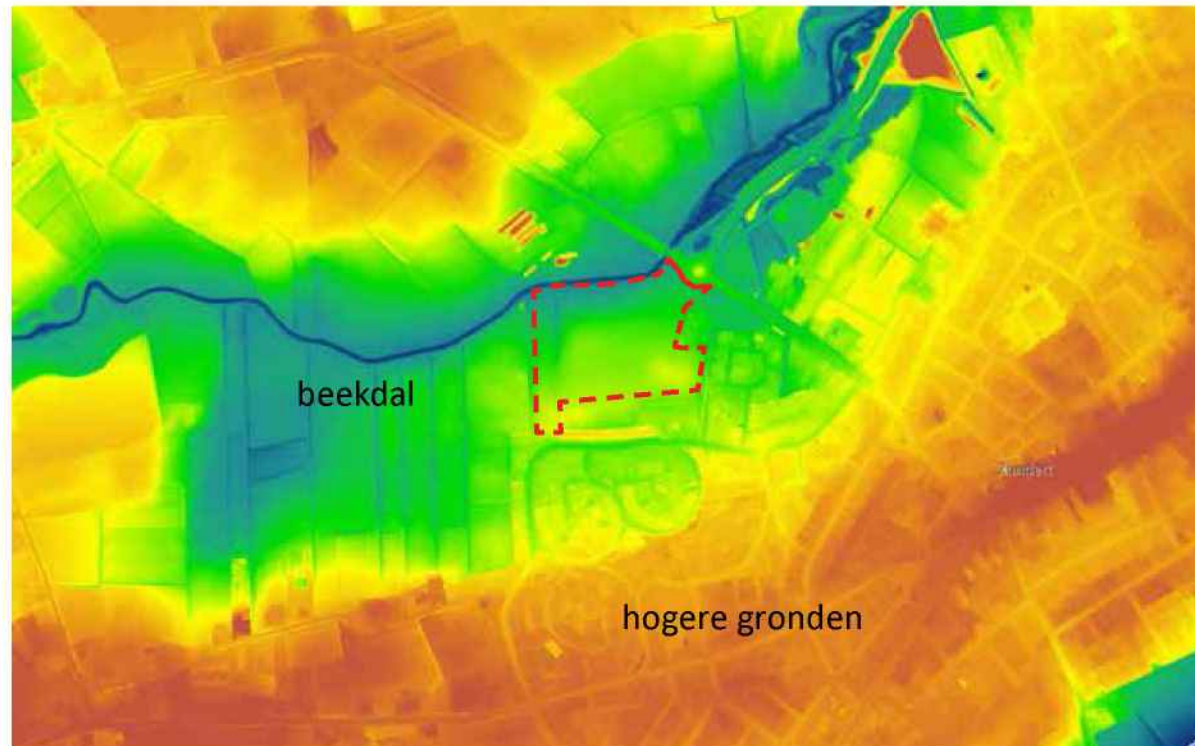


instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

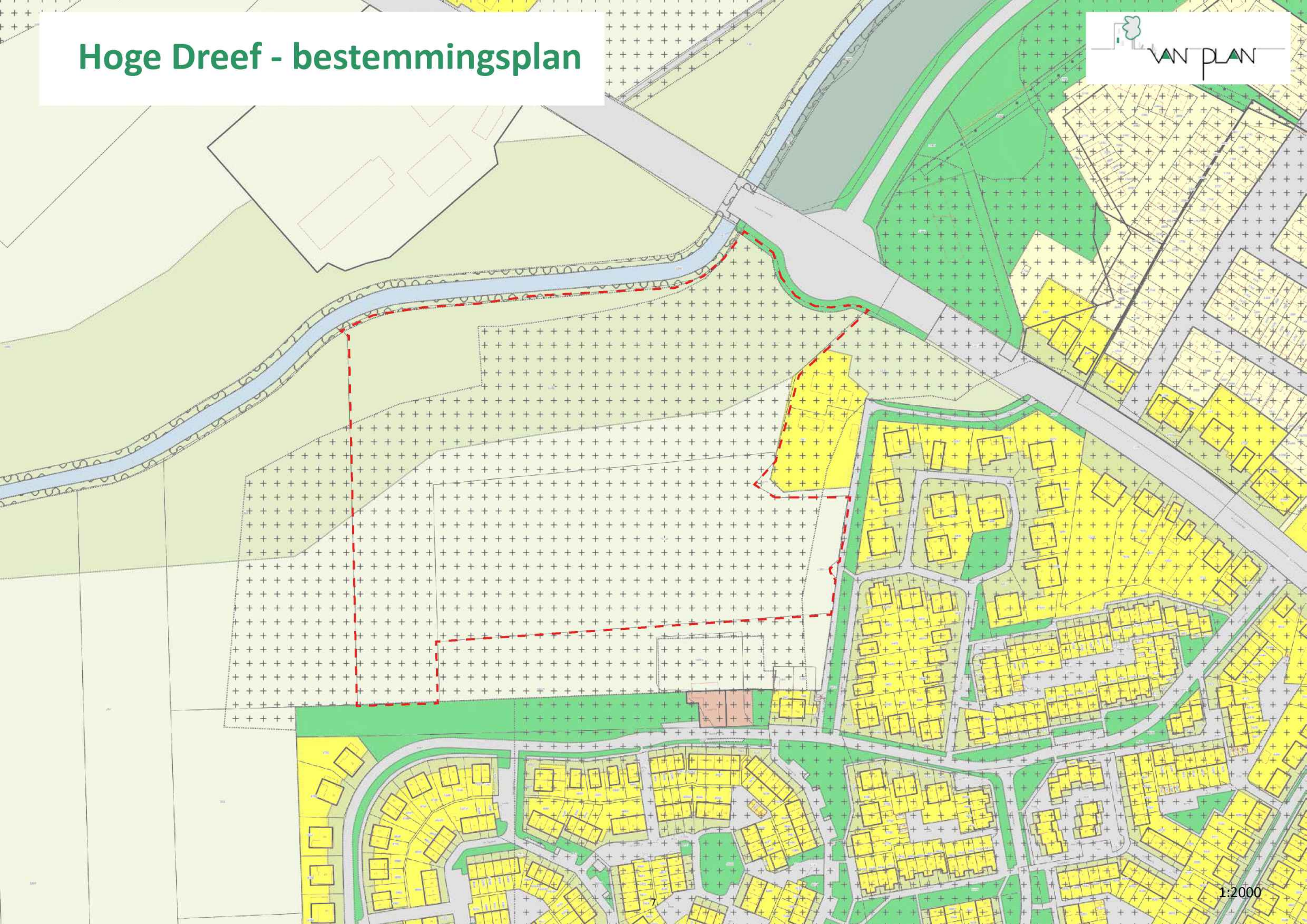


instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

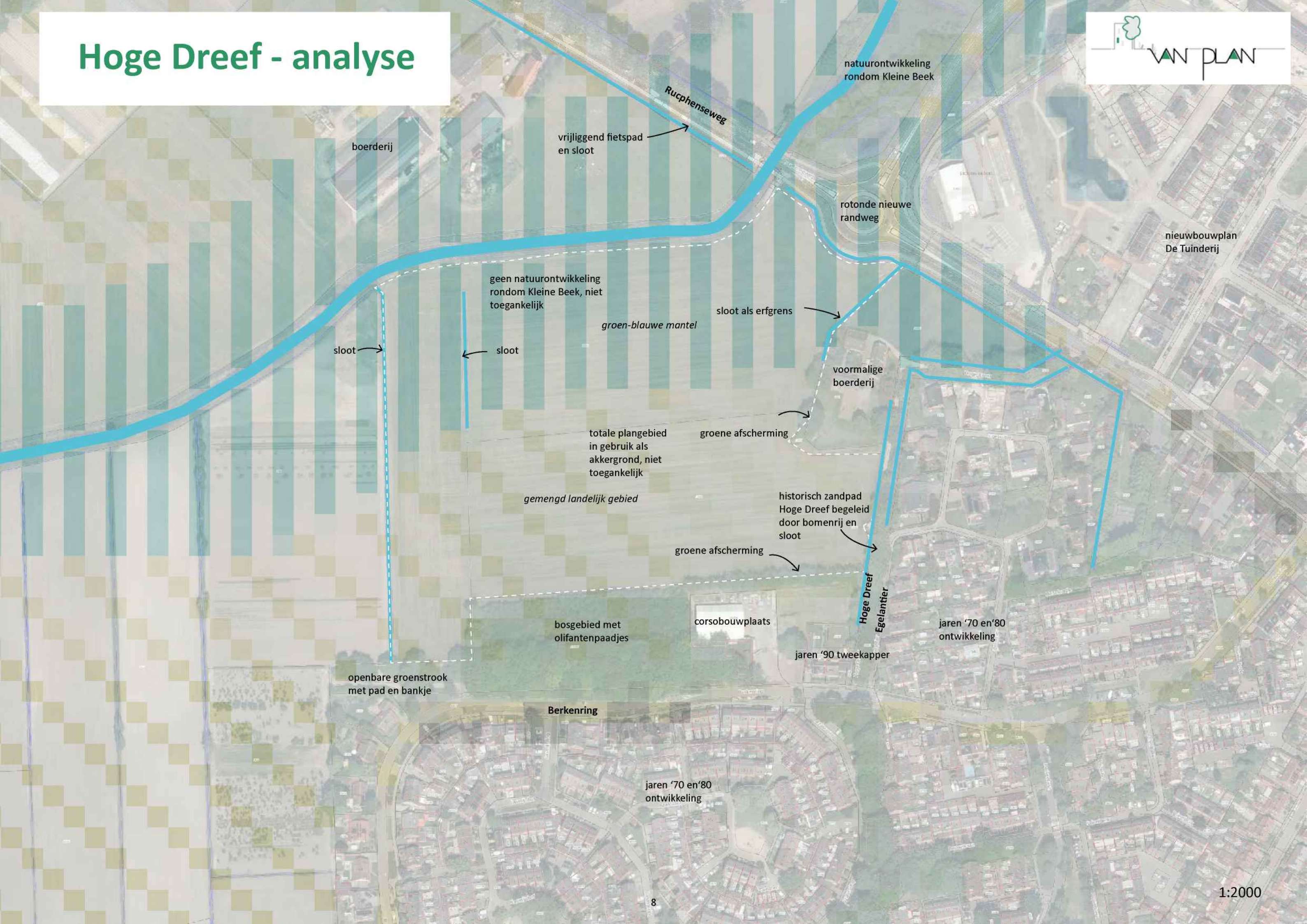
Hoge Dreef - AHN



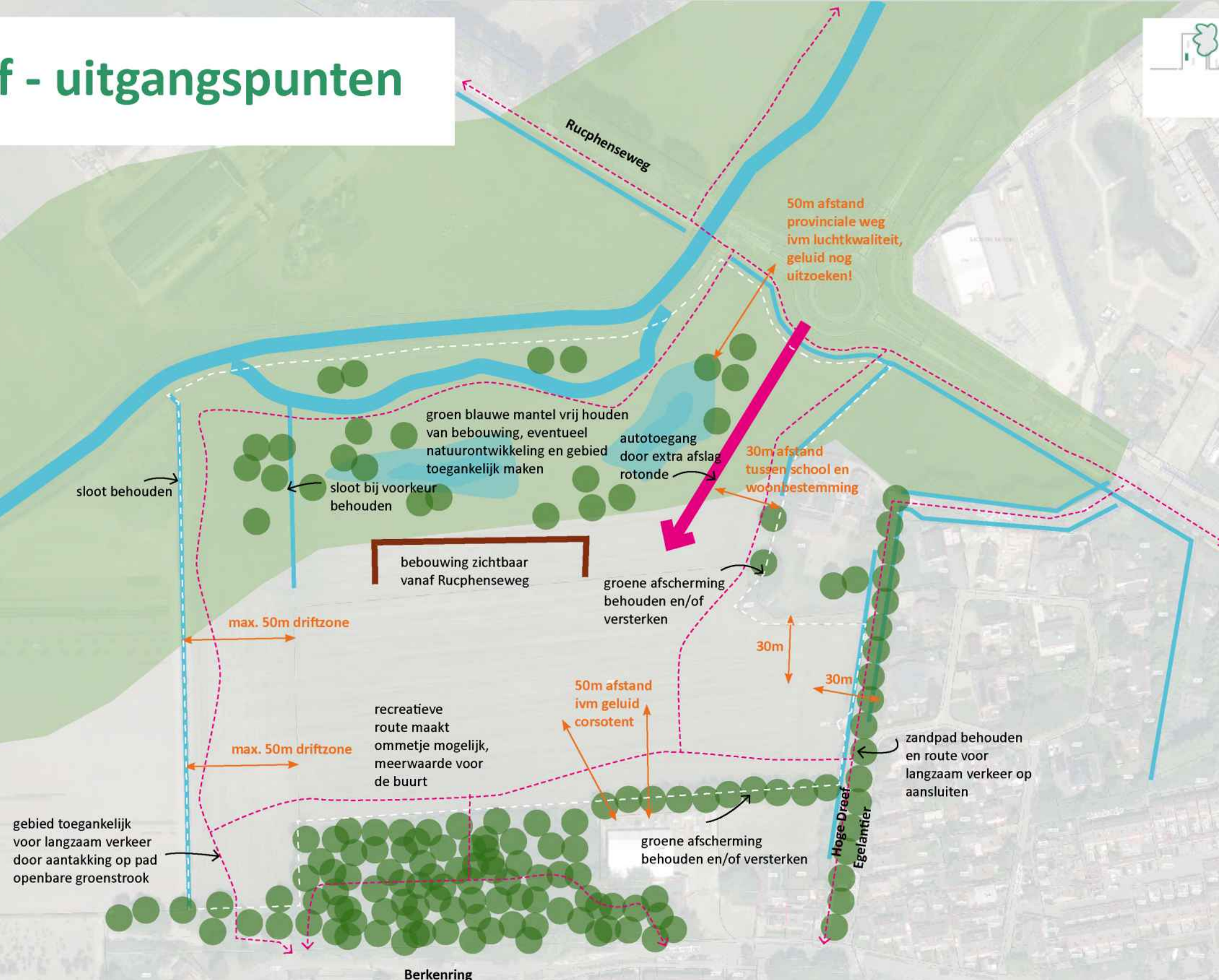
Hoge Dreef - bestemmingsplan



Hoge Dreef - analyse



Hoge Dreef - uitgangspunten



Toelichting

driftzone = zone waarbinnen mogelijk bestrijdingsmiddelen vanuit het agrarisch buurperceel terecht kunnen komen, dit vraagt om nader onderzoek/overleg

volgens de VNG richtlijnen mag een school plus buitenruimte (zonder extra maatregelen) niet dichterbij een bestaande woonbestemming komen dan 30m

Hoge Dreef - schetsmodel



Hoge Dreef - schetsmodel



Totale oppervlakte terrein
ca. 67.000m²

BVO gebouwen

begane grond IKC ca. 2150m²
verdieping IKC ca. 1650m²
sporthal begane grond ca. 2500m²

Oppervlaktes pleinen

plein 1 ca. 500m²
plein 2 ca. 1100m²
plein 3 ca. 2350m²
totaal ca. 3950 m²

Parkeren

79 parkeerplaatsen waarvan 22 speciaal ingericht als K&R met schuinparkeerplaatsen, overige parkeerterrein kan ook gebruikt voor halen en brengen

fietsenstalling ca. 500m²



referenties

Hoge Dreef - impressie



Eigendom

- grond nog niet in bezit, bereidheid van de eigenaar om in gesprek te gaan over verkoop is nog onbekend
- groot perceel van ca 67.000m² nog aan te kopen: Deel van grond binnen groenblauwe mantel aankopen tbv natuurontwikkeling, als dit agrarisch blijft dan is school niet mogelijk ivm driftzone. Westelijk perceel aankopen ivm aantakken op langzaamverkeersverbinding ten zuiden en eveneens ivm driftzone (hier zijn wellicht afspraken over te maken, waardoor niet het hele perceel nodig is).

Functioneel

- alle ruimtelijke wensen zijn hier mogelijk

Aanpassingen omgeving

- nieuwe afslag maken op rotonde - overleg provincie - financiële consequenties
- langzaamverkeerspaden aantakken op omgeving op meerdere plaatsen, wellicht aanpassingen nodig in omgeving
- groot gebied in te richten

Bezwaar

- mogelijk bezwaar vanuit aangrenzend woonperceel en vanuit natuurorganisaties

Nader onderzoek

- buitenlokaal ligt binnen driftzone van 50m - mag dat? - nader onderzoek
- overstort van hoge dreef naar beek, waterbassin tussen hoge dreef en egelantier - behoeft dit nog nader onderzoek?
- geluidshinder provinciale weg nog onderzoeken

Overig

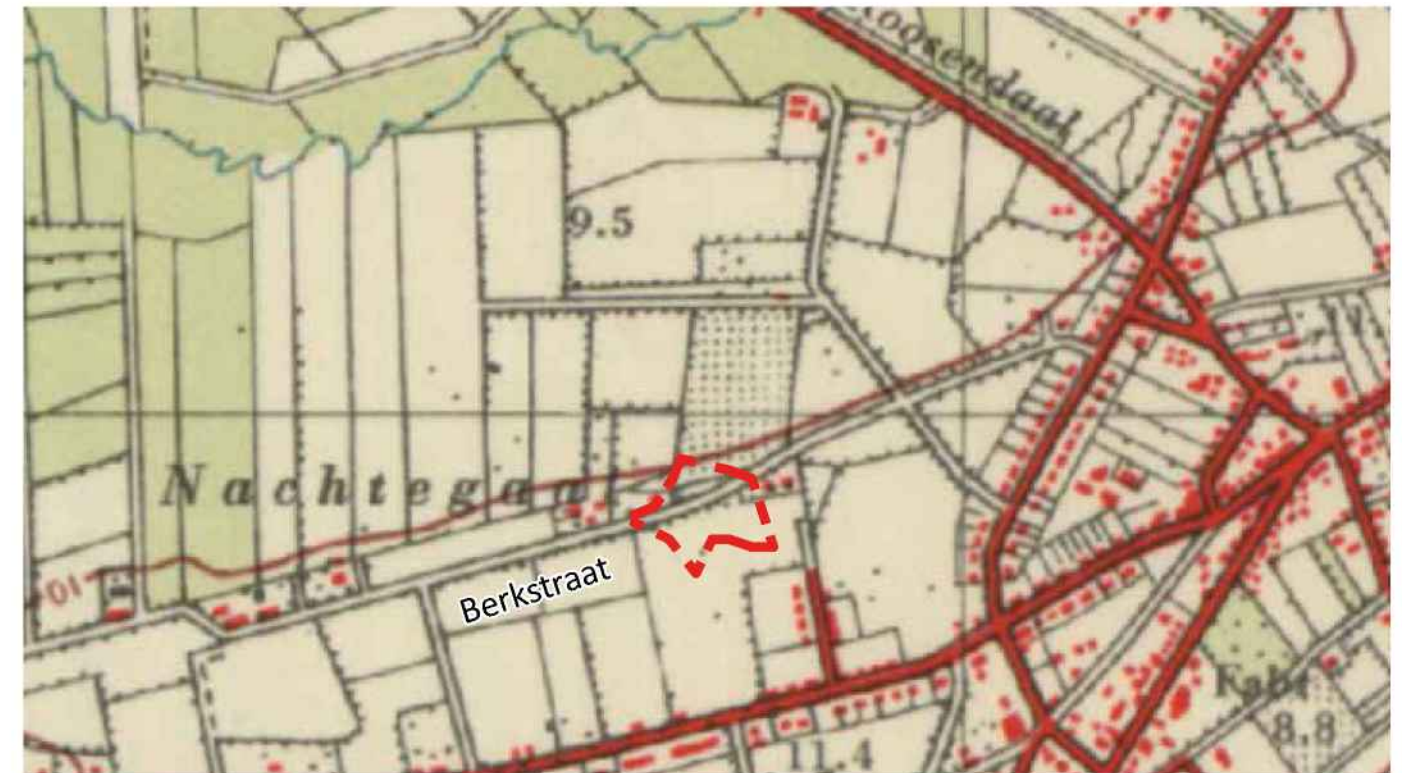
- In de vorige bestuursperiode heeft het college de mogelijkheden en nut- en noodzaak van een Zuidelijke Verkeersontsluiting in de kern Zundert laten onderzoeken. Een zuidelijke verkeersontsluiting kan daarbij zowel een verbinding aan de zuidwestzijde vormen, maar eveneens een meer zuidoostelijk gelegen verbinding. Deze locatie maakt onderdeel uit van het plangebied wat destijds is onderzocht (zuid oost gelegen kant). In de coalitie vorming van de huidige bestuursperiode is gebleken dat niet alle partijen op één lijn zitten over de te ondernemen stappen voor een eventuele tracékeuze ZVO. De coalitie heeft daarom aangegeven in deze bestuursperiode dit dossier opnieuw op te pakken. Indien deze locatie wordt gekozen voor een IKC is deze plek wellicht niet meer te gebruiken voor een eventuele Zuidelijke Verkeersontsluiting.

Annaschool

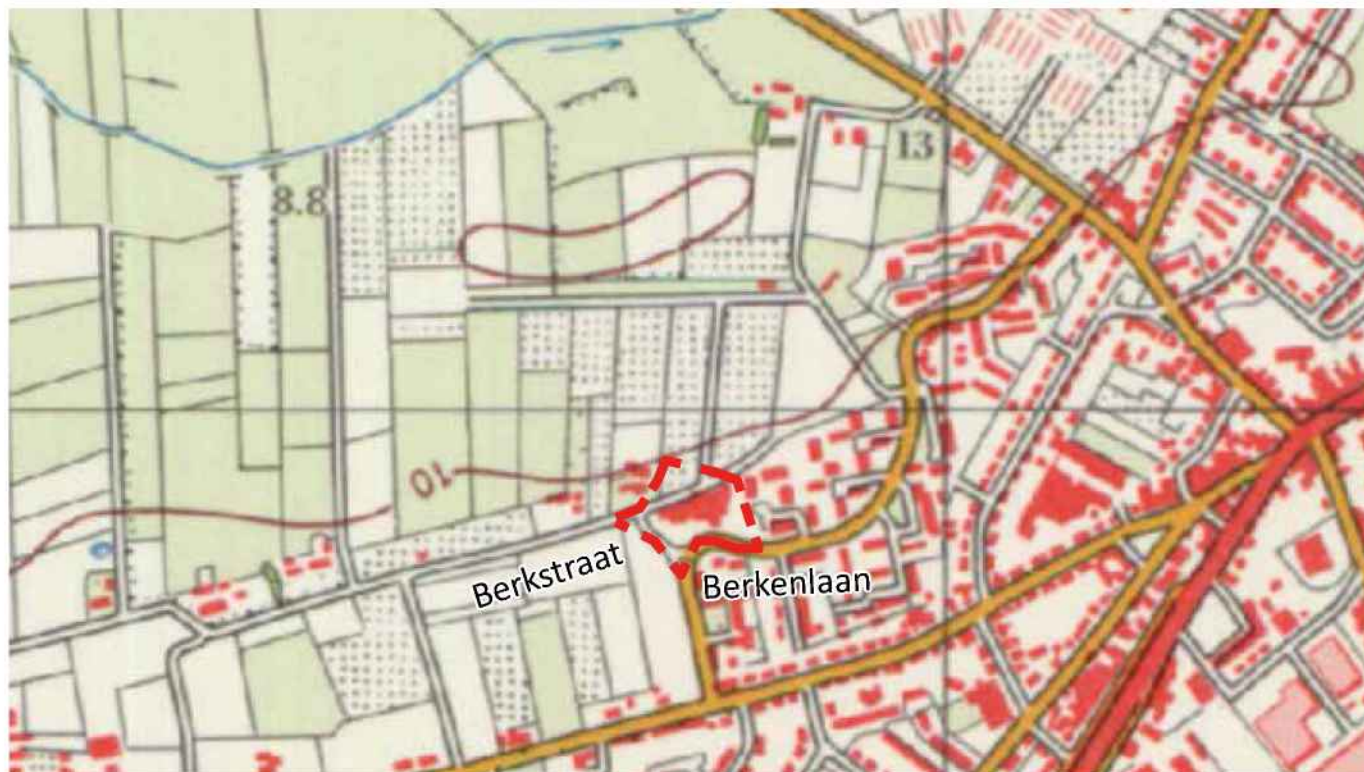
Annaschool - Historie



1900 Aan de hoger gelegen gronden van de Wernhoutseweg-Molenstraat-Bredaseweg onstond het eerste bebouwingslint van Zundert. Op de lager gelegen, natte gronden bij de Kleine Beek, werden van oorsprong de dieren gehouden. Ter plaatse van het plangebied liep de Berkstraat toen nog rechtdoor. Dit was een straat parallel aan de ontsluitingsweg richting Achtmaal op de grens van de hogere en lagere gronden. De Berkstraat was de straat die de lange percelen aan de Kleine Beek ontsloot. Er kwam geen woonbebouwing voor aan de straat.



1960 Tussen de historische linten worden straten doorgetrokken die vervolgens bebouwd raken. Vanaf de jaren '30 werd hier en daar bebouwing toegevoegd aan de Berkstraat.

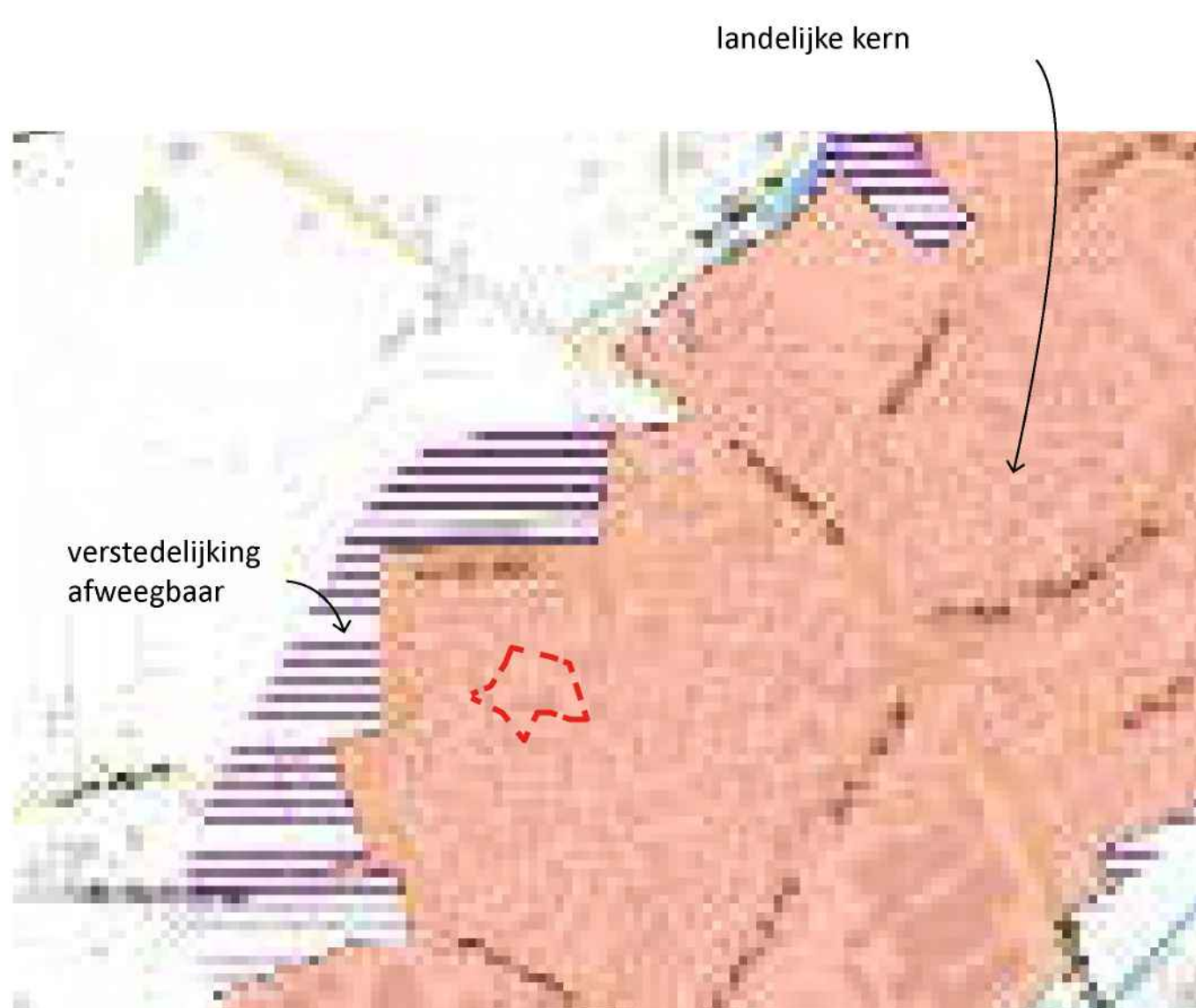


1980 In de jaren '70 en '80 breidt Zundert flink uit. Ten zuiden van het plangebied wordt een woonwijk gebouwd. De Berkenlaan vormt de nieuwe ontsluitingsweg van deze wijk. Binnen het plangebied, tussen de dan nieuwe Berkenlaan en de historische Berkstraat, wordt een school gebouwd.

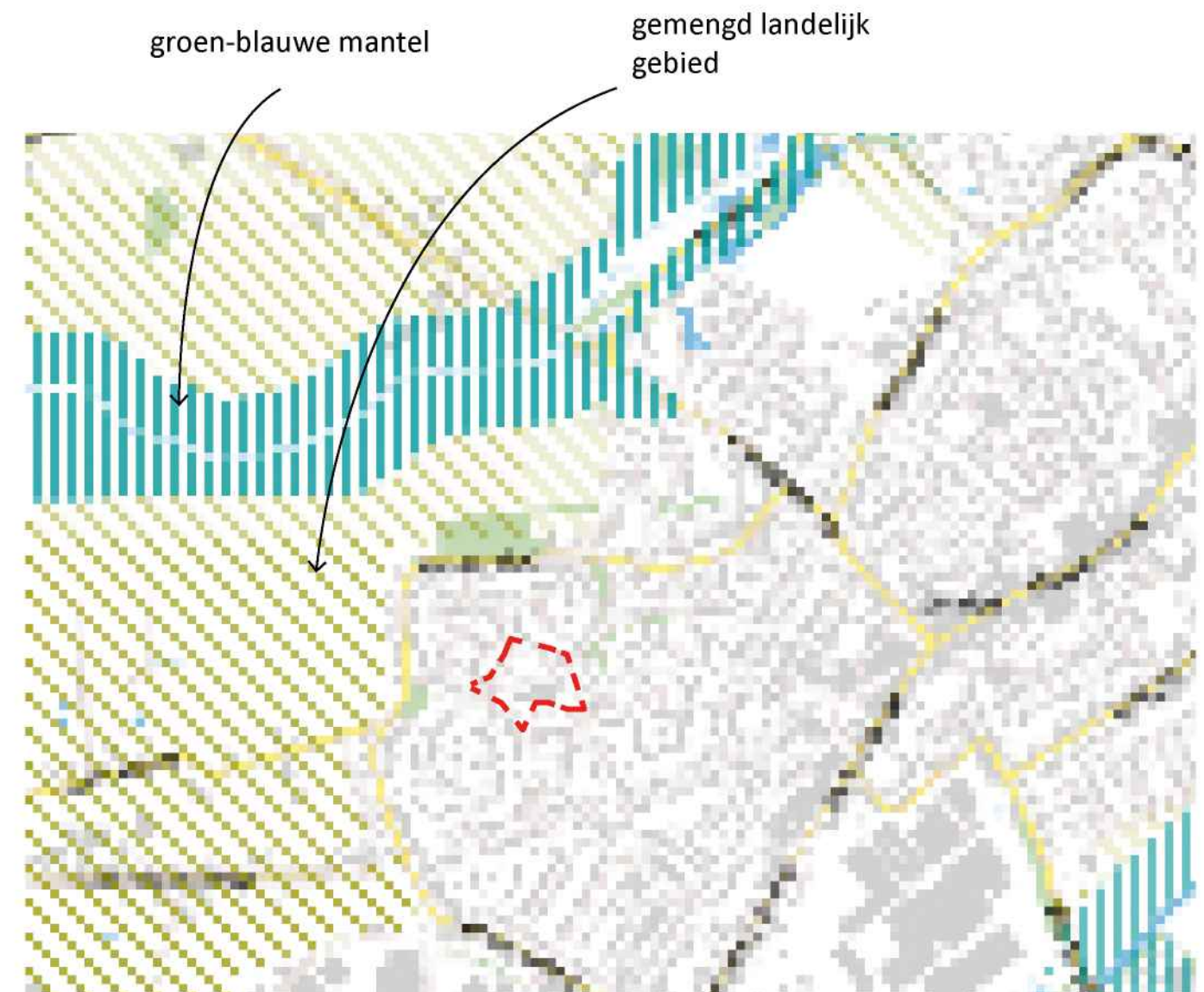


2022 In de jaren na de bouw van de school wordt een nieuwe uitbreidingswijk met ringstructuren rondom de school aangelegd. De Berkstraat verliest zijn doorlopende functie. Het wordt een langzaamverkeerspad dat nog steeds langs de school loopt. Rondom de nieuwbouwwijk wordt de Berkenring aangelegd, een nieuwe ontsluitingsweg.

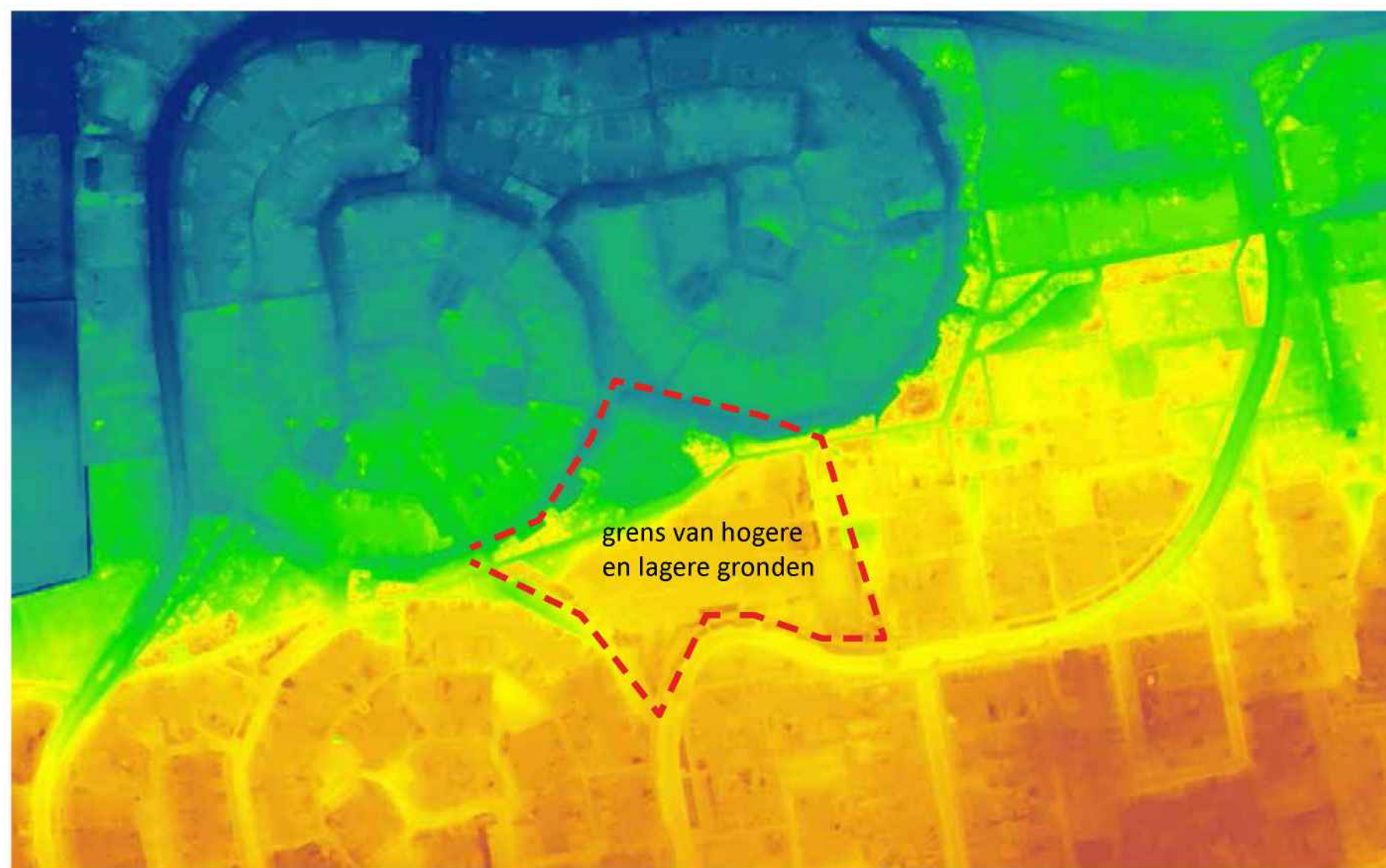
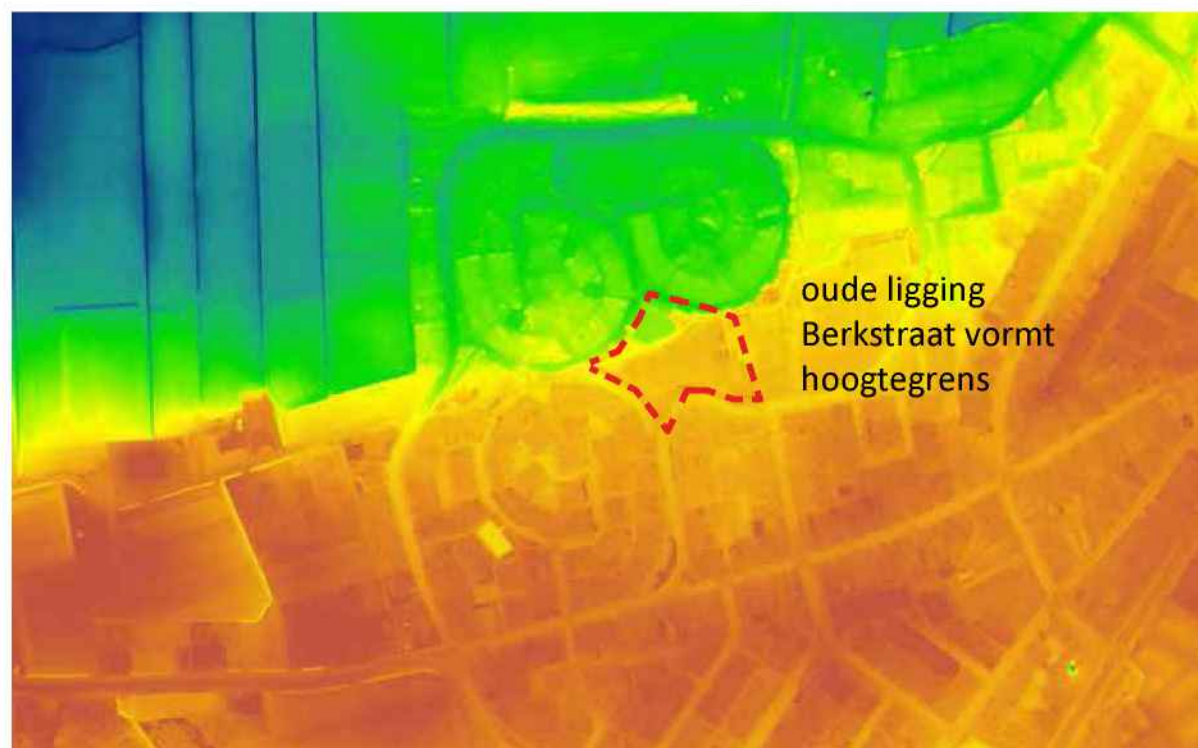
Annaschool - Interim Omgevingsverordening



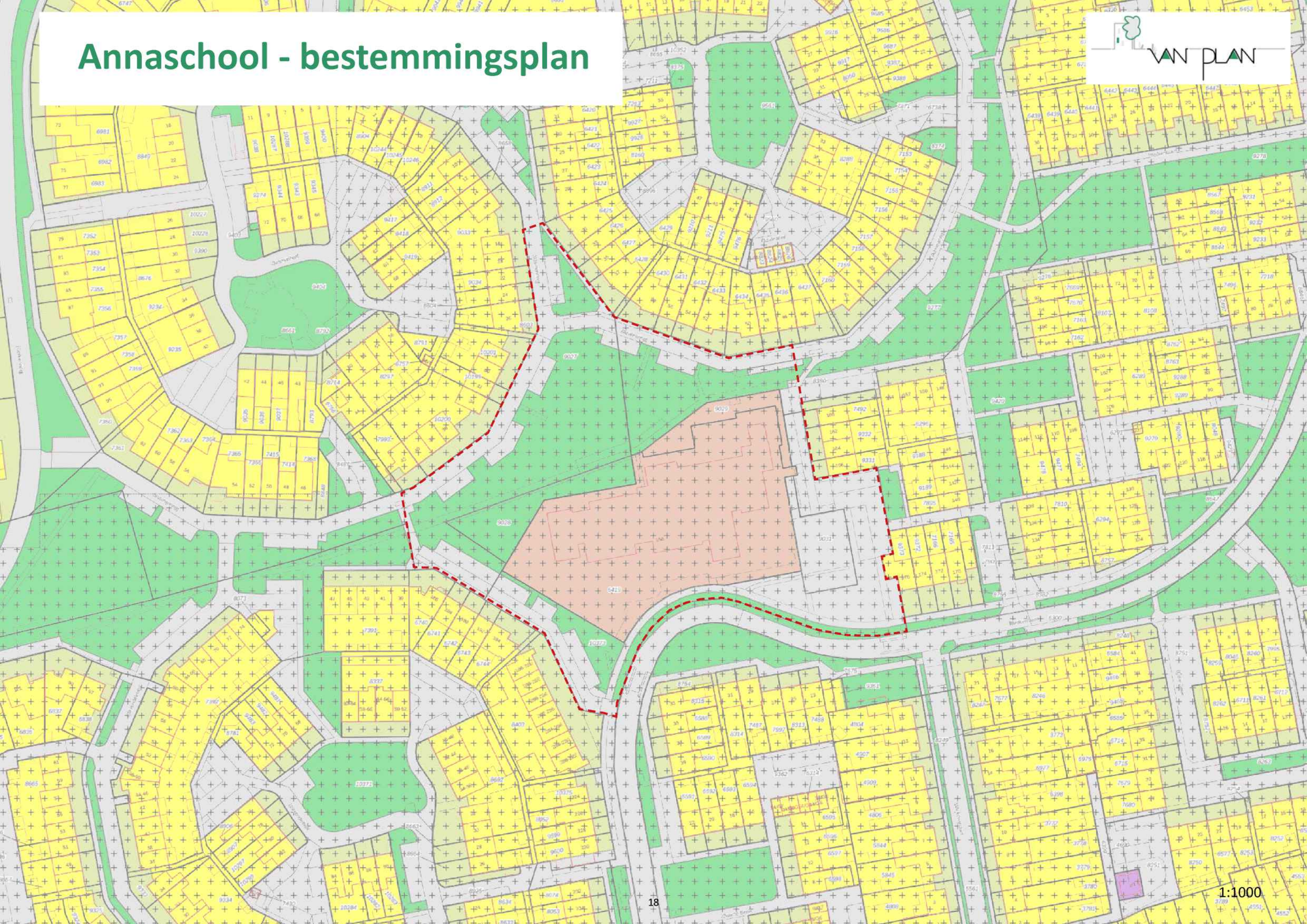
instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



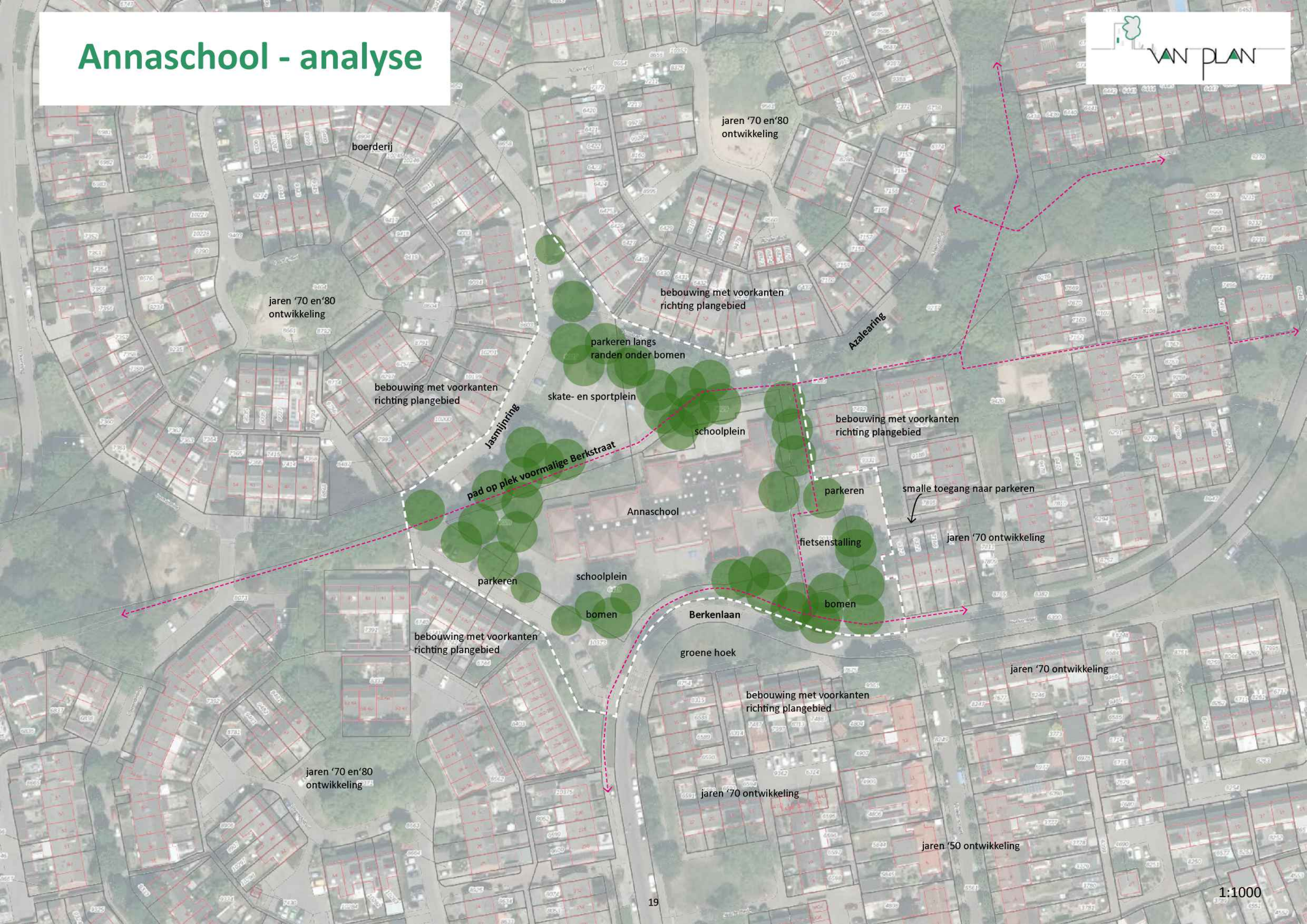
instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied



Annaschool - bestemmingsplan



Annaschool - analyse



Annaschool - uitgangspunten



Annaschool - schetsmodel

binnen stippellijn is afstand van 30m ten opzichte van woonbestemming aangehouden of is nu al de maatschappelijke functie aanwezig

behoud zoveel mogelijk bestaande bomen, spelen onder bomen



Totale oppervlakte terrein
ca. 8000m²

BVO gebouwen

begane grond IKC ca. 2123m²
verdieping IKC ca. 1650m²

Oppervlaktes pleinen

plein 1 ca. 550m²
plein 2 ca. 1900m²*
plein 3 ca. 450m²
totaal ca. 2800m²

**waarvan ca. 1000m² binnen huidige maatschappelijke bestemming of op tenminste 30m van de woonbestemming ligt*

Parkeren

totaal 45 parkeerplaatsen: 34 op parkeerterrein (incl K&R) en 11 langs Berklaan**

***in huidige situatie 13pp tpv parkeerterrein aanwezig voor omwonenden, die moeten beschikbaar blijven voor bewoners*

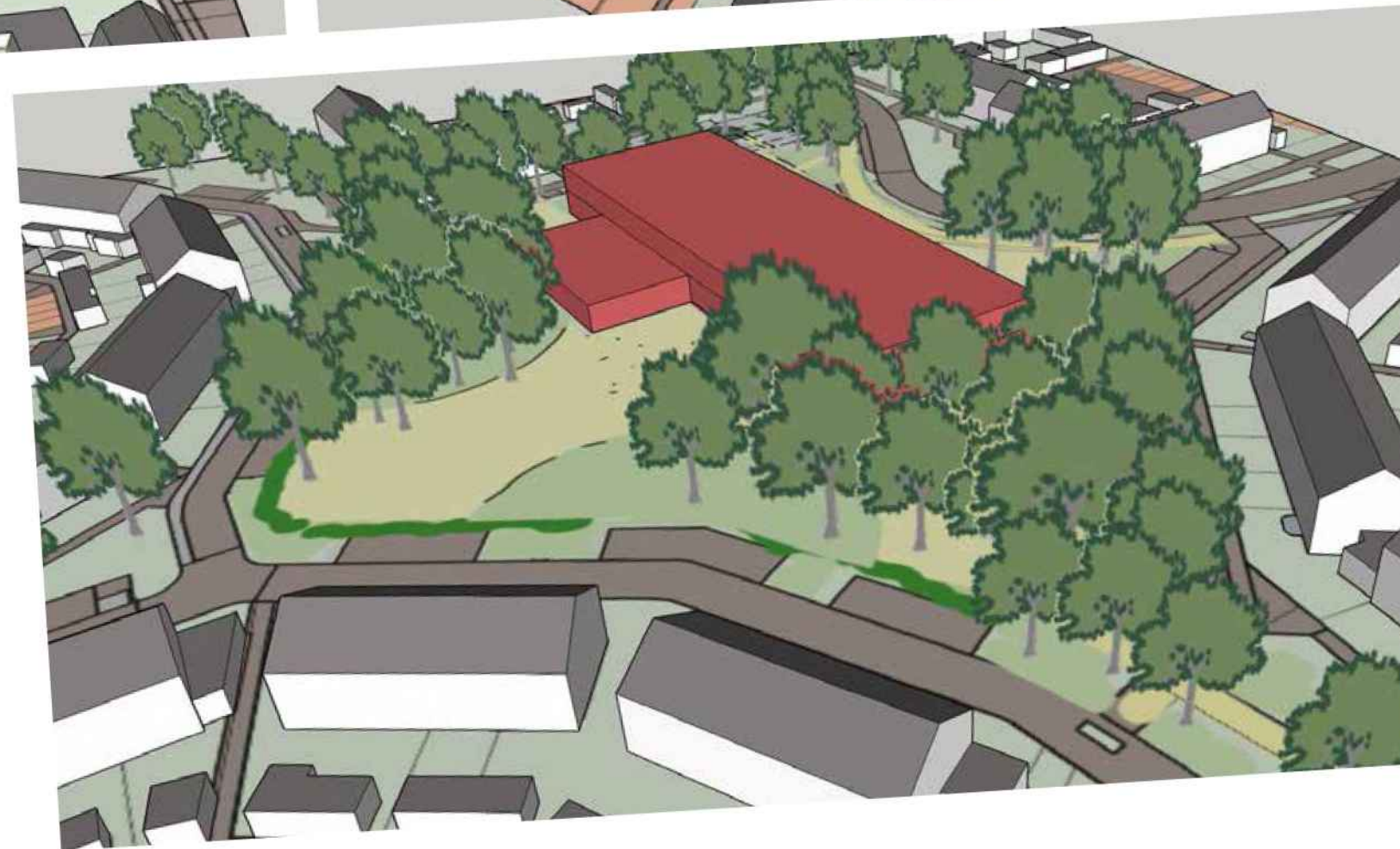
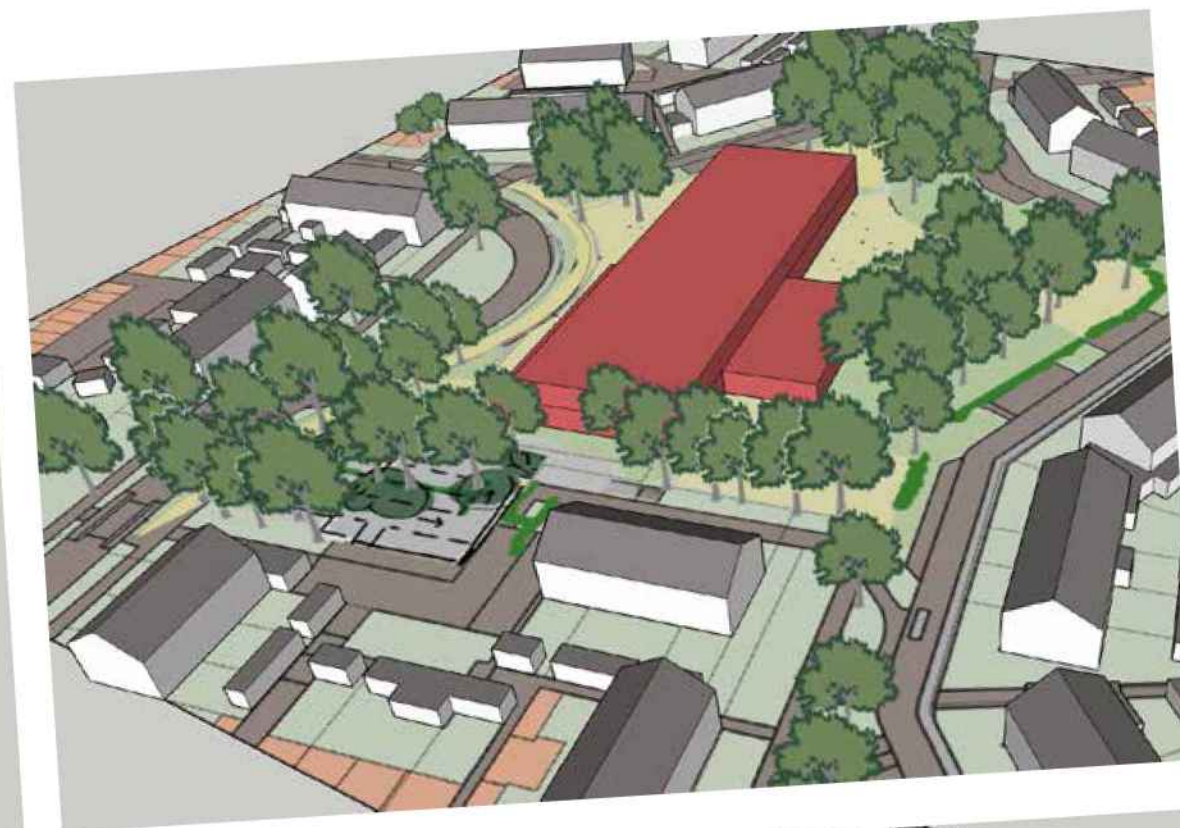
bestaande haaksparkerplaatsen rondom school: 71
de helft daarvan kan voor dubbelgebruik meegerekend volgens beleid gemeente, dus deel personeel IKC parkeert in omgeving

fietsenstalling ca. 400m²



referenties

Annaschool - impressie



Eigendom

- grond in bezit SPOZ en gemeente
- sloop-nieuwbouw nodig

Functioneel

- school moet zich voegen naar omgeving (bomen, woningen, vorm perceel), dit kan een beperking opleveren voor een ideale invulling
- minder ruimte voor flexibiliteit/uitbreiding en geen mogelijkheden om de omgeving van het gebouw te gebruiken voor onderwijsdoeleinden (bijvoorbeeld natuurlessen)
- niet mogelijk een sportfaciliteit op de locatie te realiseren, dus leerlingen moeten naar Onder de Mast op 1300m, dit betekent veel verlies in onderwijstijd voor de leerlingen en kosten voor de gemeente voor het regelen van gymvervoer
- speelplein deels onder bomen
- uitbreiding alleen mogelijk op verdieping

Aanpassingen omgeving

- bomen verloren tpv parkeren aan Berkenlaan en aan oostzijde school

Bezwaar

- veel omwonenden die mogelijk bezwaar kunnen maken, opvang zorgt voor geluid meer verspreid over de dag

Nader onderzoek

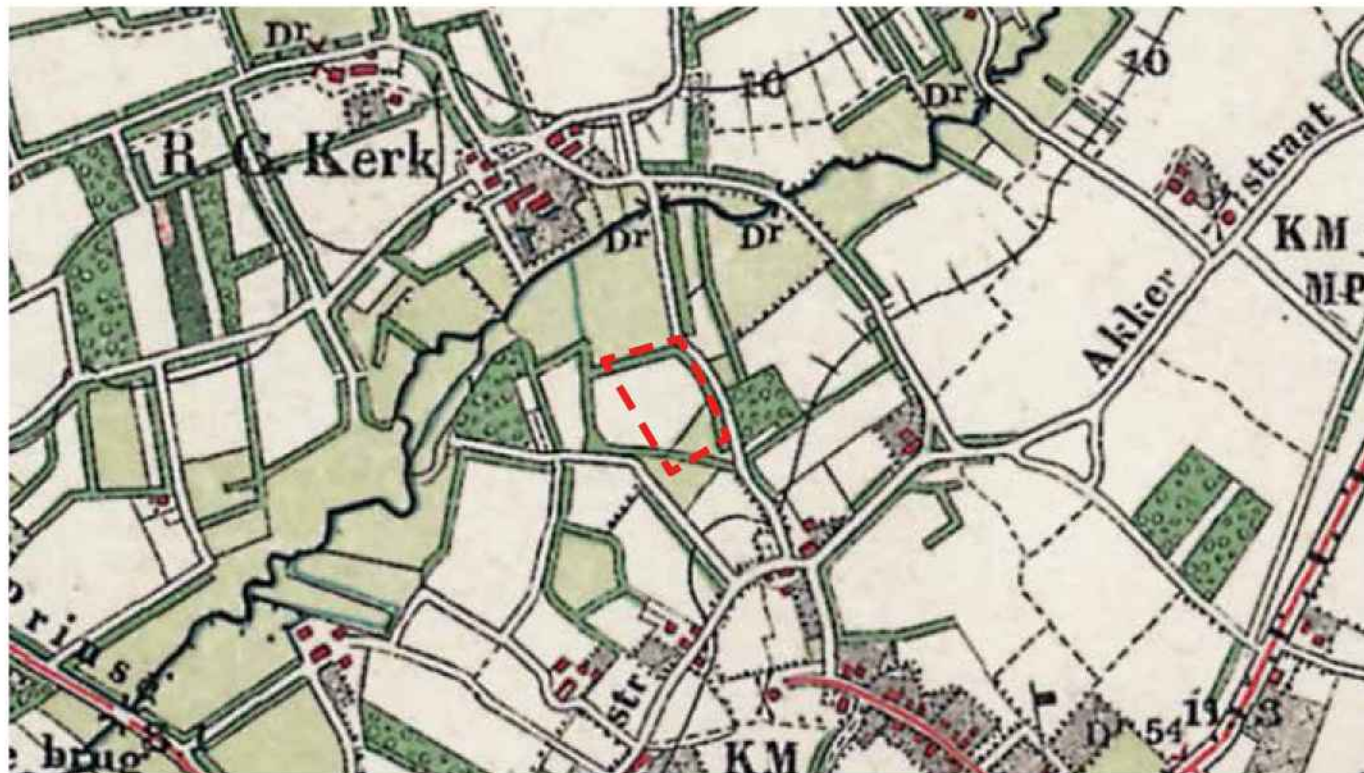
- niet zeker of strook binnen 30m van woningen betrokken kan worden bij schoolplein, het is nu ook een speelterrein, maar heeft geen maatschappelijke bestemming en dan geldt in principe de 30m VNG richtlijn - nader onderzoek
- parkeerdruk onderzoeken in omgeving, volgens 'Nota parkeernormen gemeente Zundert' kan gerekend met de helft dubbelgebruik dus dan zijn er ruim voldoende pp
- geluidshinder Berkenlaan eventueel nader onderzoeken, school komt dichterbij weg dan in huidige situatie, kinderopvang heeft andere eisen dan school
- geluidshinder die IKC geeft op omgeving
- de staat van de bomen in kaart brengen

Overig

- tijdelijke huisvesting langer nodig - huidige tijdelijke huisvesting bij JKC is vergund tot medio 2027 en het is onzeker of we dan tijdig de nieuwbouw hier gerealiseerd hebben (vanwege bestemmingsplanprocedures etc.)
- bestaande wandelroute langs school overdag niet meer toegankelijk, eventueel in na schoolsluiting toegankelijk maken

JeeKaaCee

JeeKaaCee - Historie



1900 Rond 1900 ligt deze locatie tussen Zundert en Klein Zundert, aan de weg die beide kernen met elkaar verbindt. De locatie ligt aangrenzend aan het beekdal van de Kleine Beek en wordt omgeven door houtwallen.



1940 In de periode 1900 - 1940 is relatief weinig veranderd in de bebouwing, verkeersstructuur en landschappelijke structuur. Wel zijn een aantal houtwallen en bosjes verdwenen.

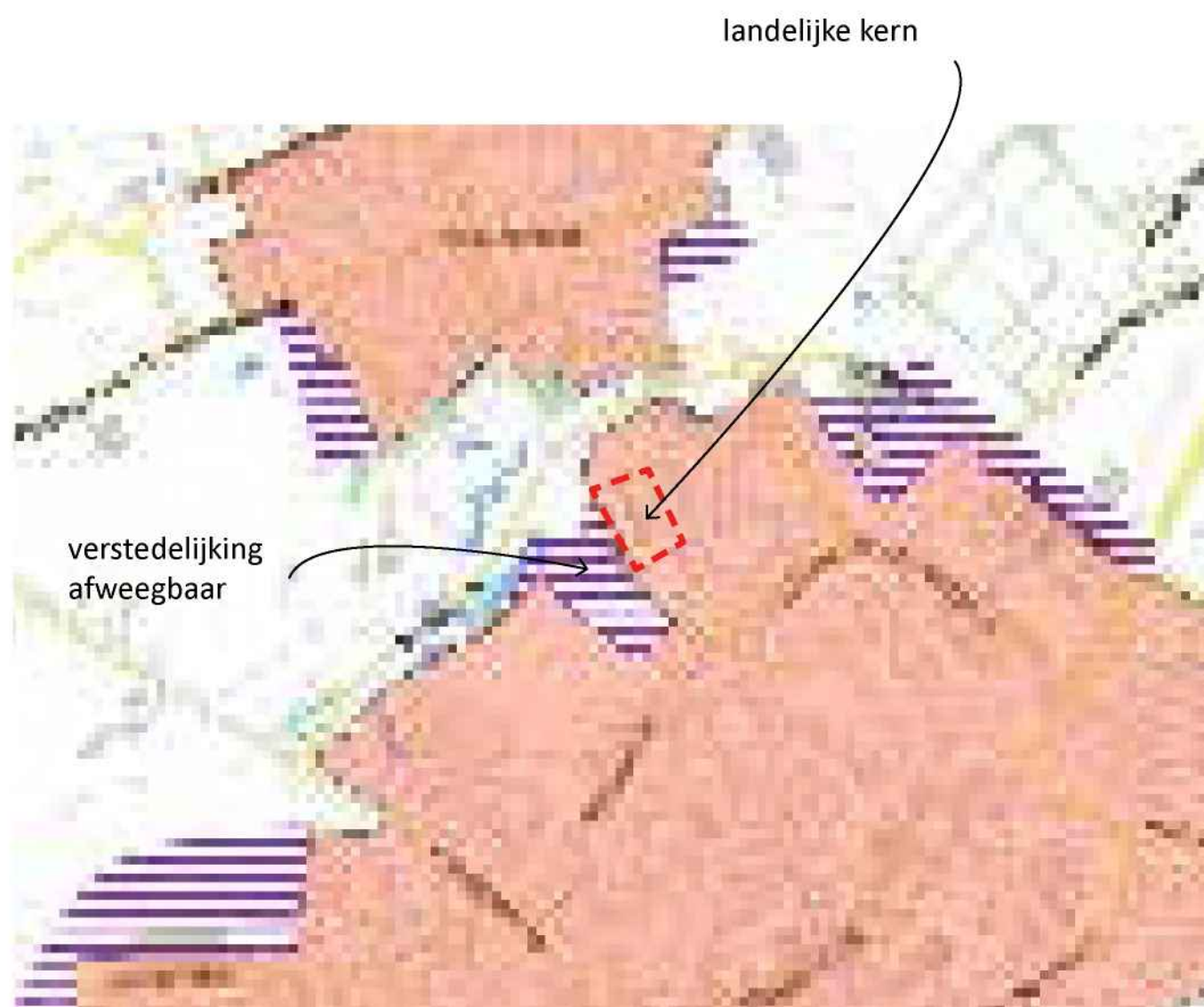


1980 Zowel Klein Zundert als Zundert breiden uit, in bescheiden mate. Langs de ontsluitingswegen komt nieuwe bebouwing, en tussen de radialen ontstaan nieuwe woonwijken. De Kleine Beek is rechtgetrokken. Het groen in de omgeving van de locatie (houtwallen en bosjes) is volledig verdwenen.



2022 Klein Zundert en Zundert zijn enorm gegroeid met nieuwe wijken en bedrijventerreinen. Beide kernen zijn nog van elkaar gescheiden door de Kleine Beek (die weer meandert) en de nieuwe ringweg rond Zundert. Houtwallen en bosjes zijn teruggebracht in het landschap, met name aan de west en noordwestzijde van de locatie. De oorspronkelijke verbinding tussen Klein Zundert en Zundert, langs de locatie, is een doodlopende weg geworden. De nieuwe verbinding ligt meer oostelijk. Wel is er een verbinding voor fietsers en voetgangers langs de locatie gerealiseerd, naar Klein Zundert.

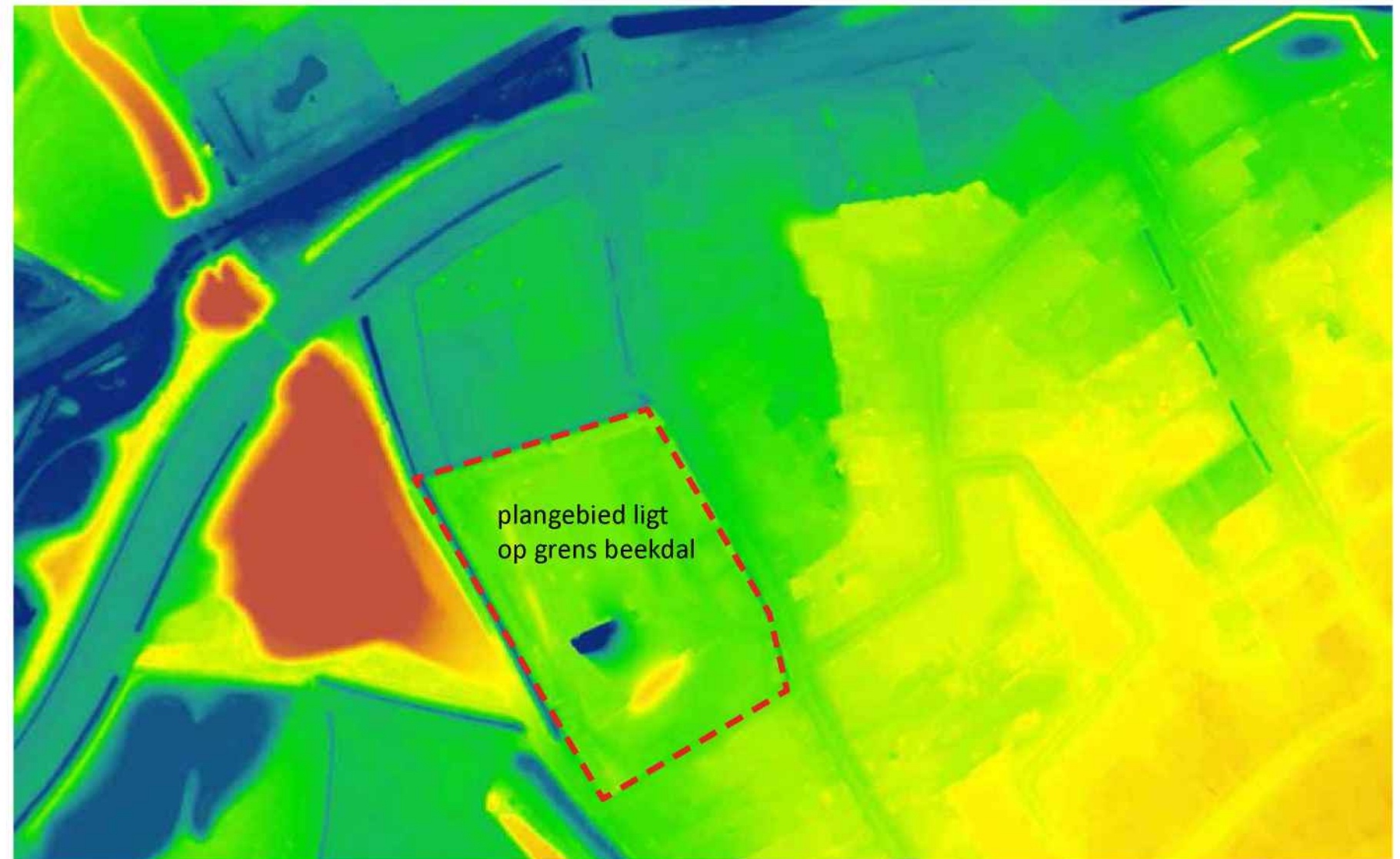
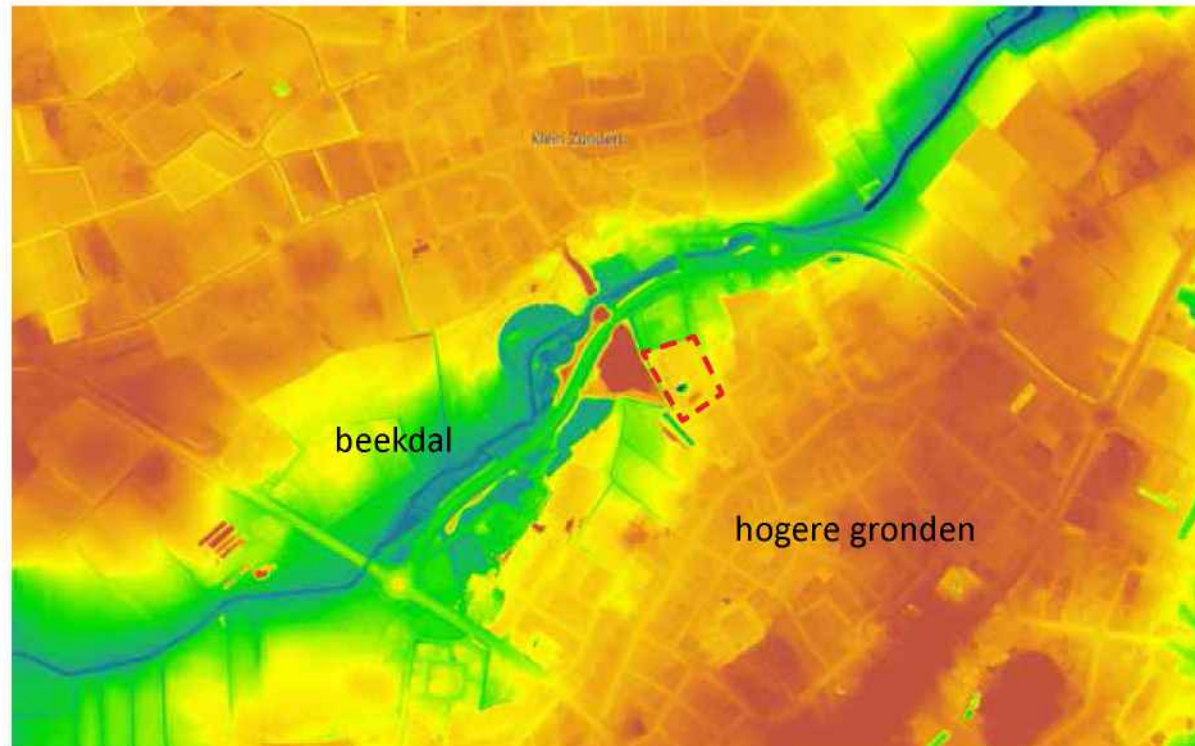
JeeKaaCee - Interim Omgevingsverordening



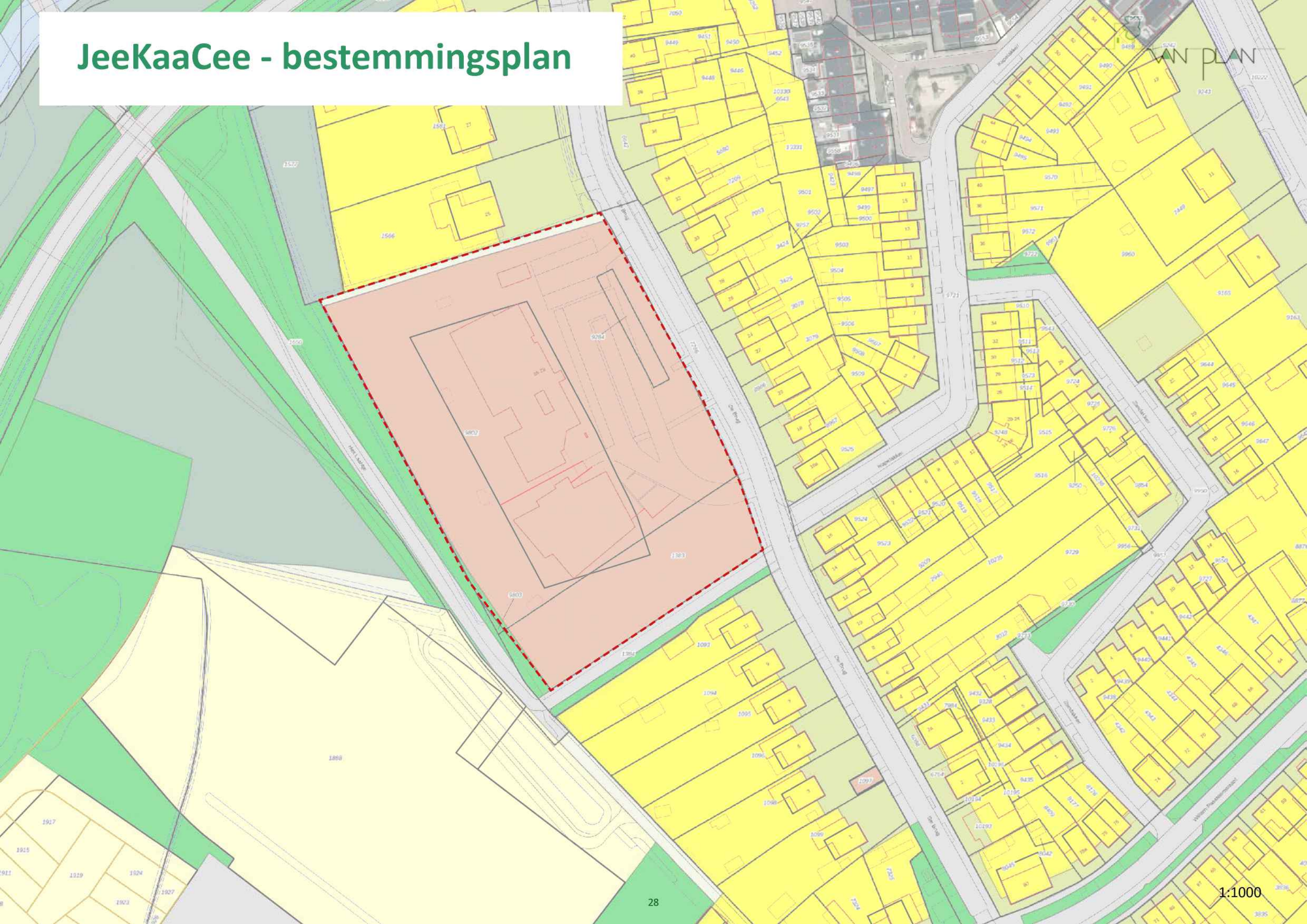
instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



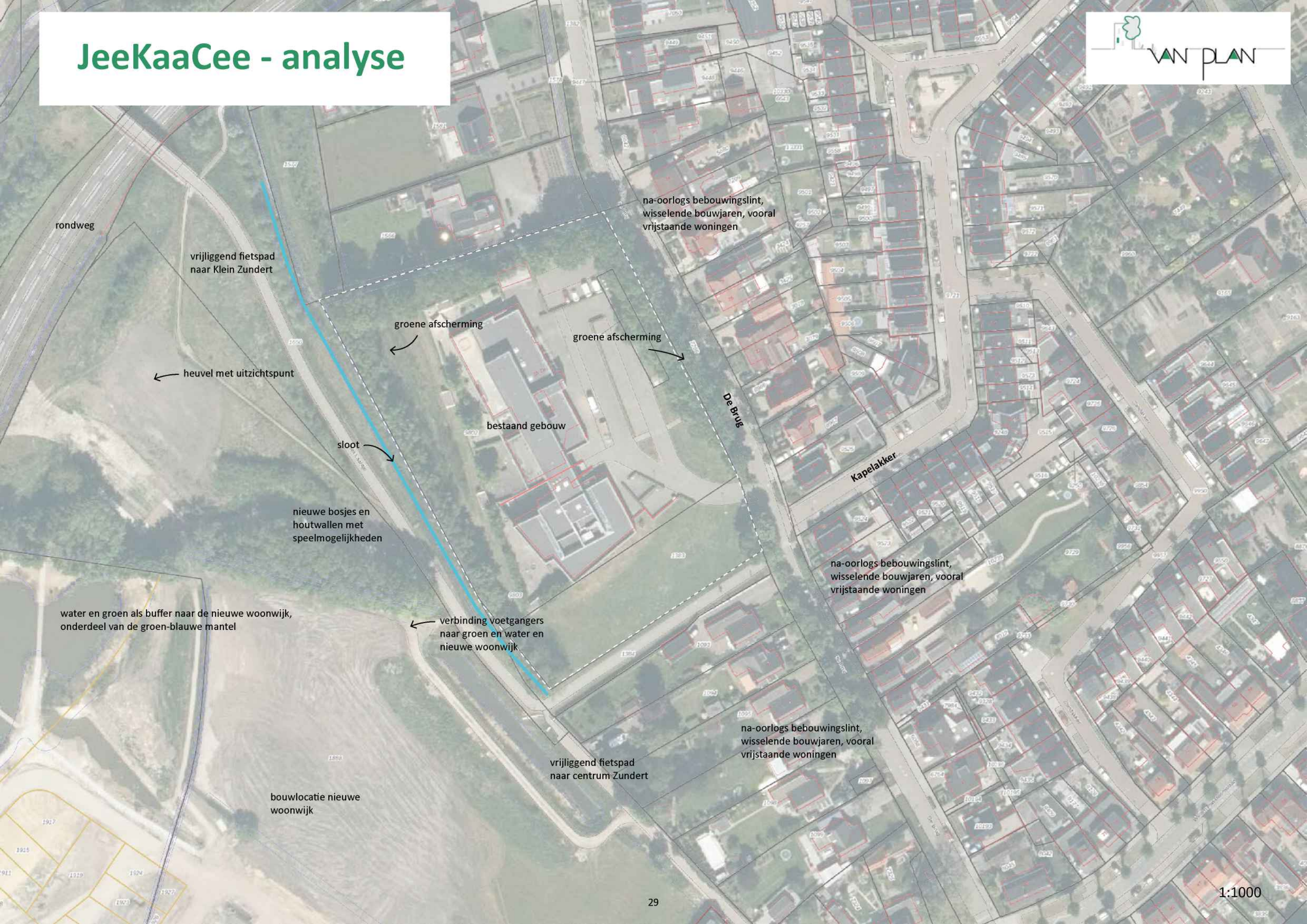
instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied



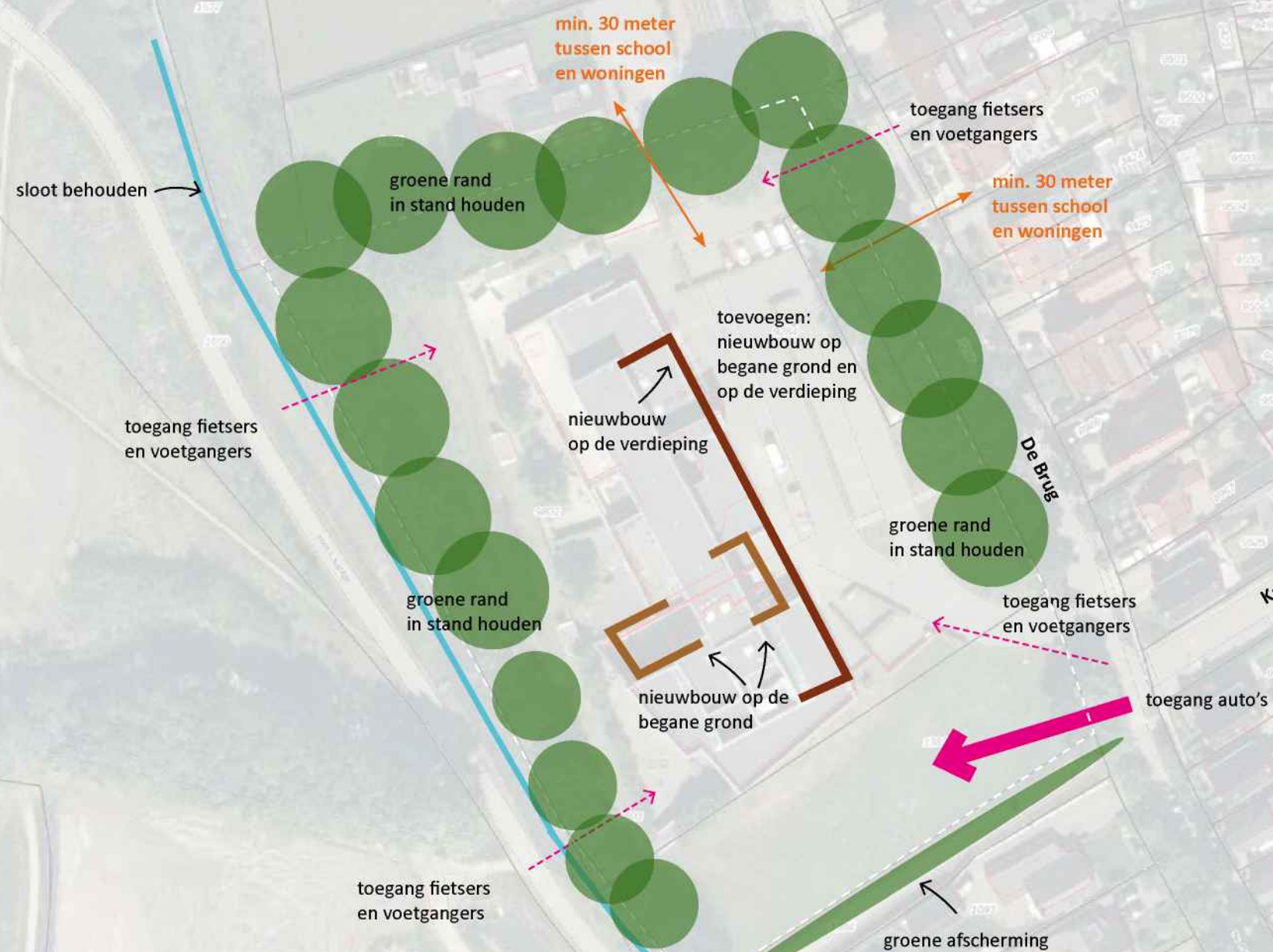
JeeKaaCee - bestemmingsplan



JeeKaaCee - analyse



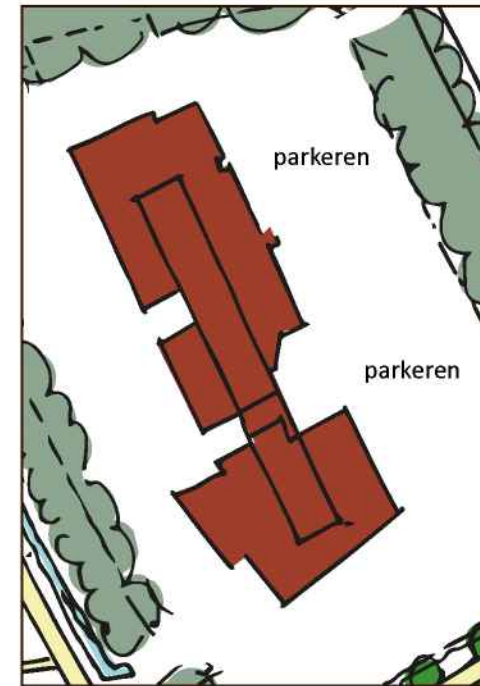
JeeKaaCee - uitgangspunten



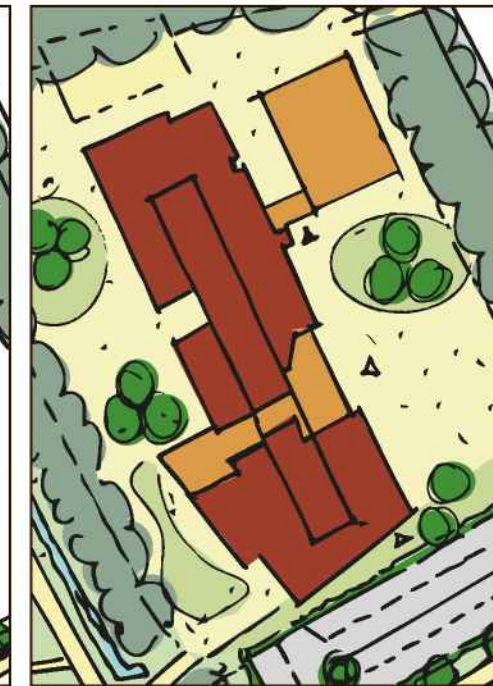
JeeKaaCee - schetsmodel



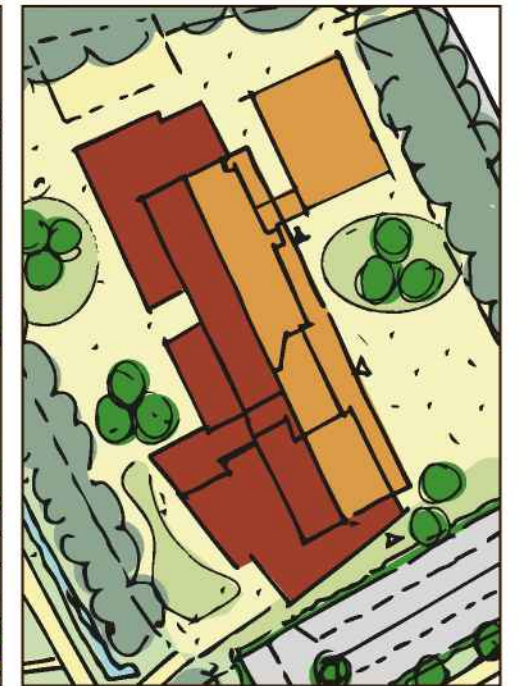
gebouw bestaand



begane grond uitbreiding



verdieping uitbreiding



Totale oppervlakte terrein
ca. 12.000 m²

BVO gebouwen
begane grond IKC ca. 2300m²
verdieping IKC ca. 1700m²

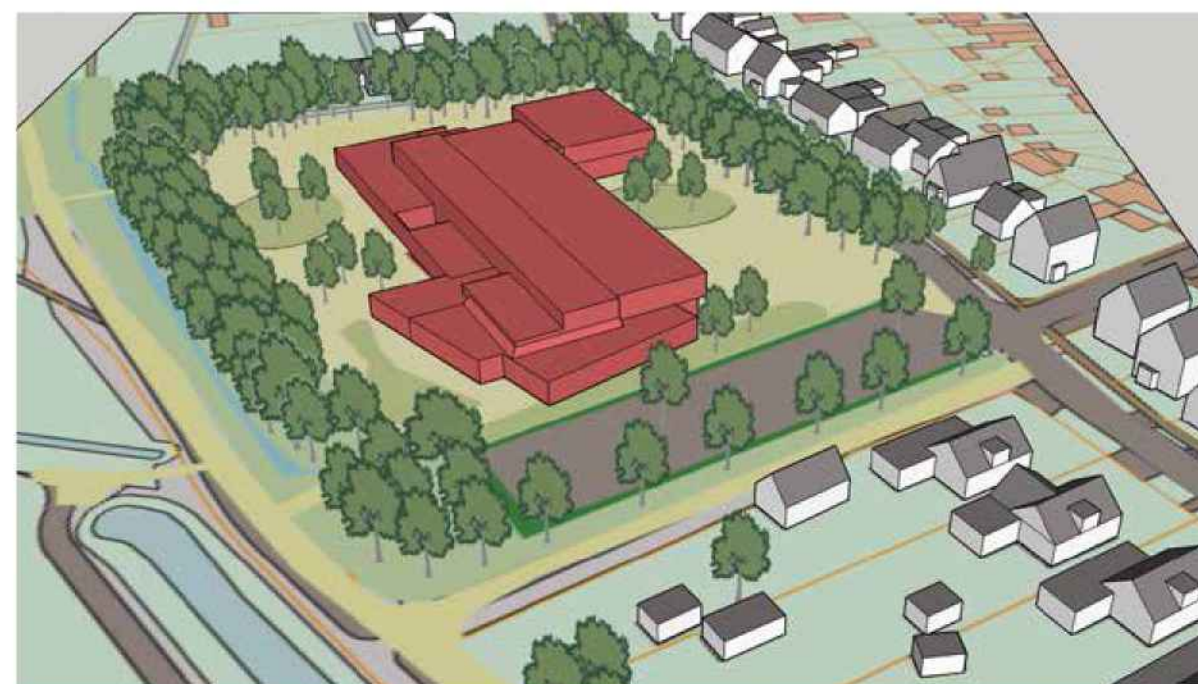
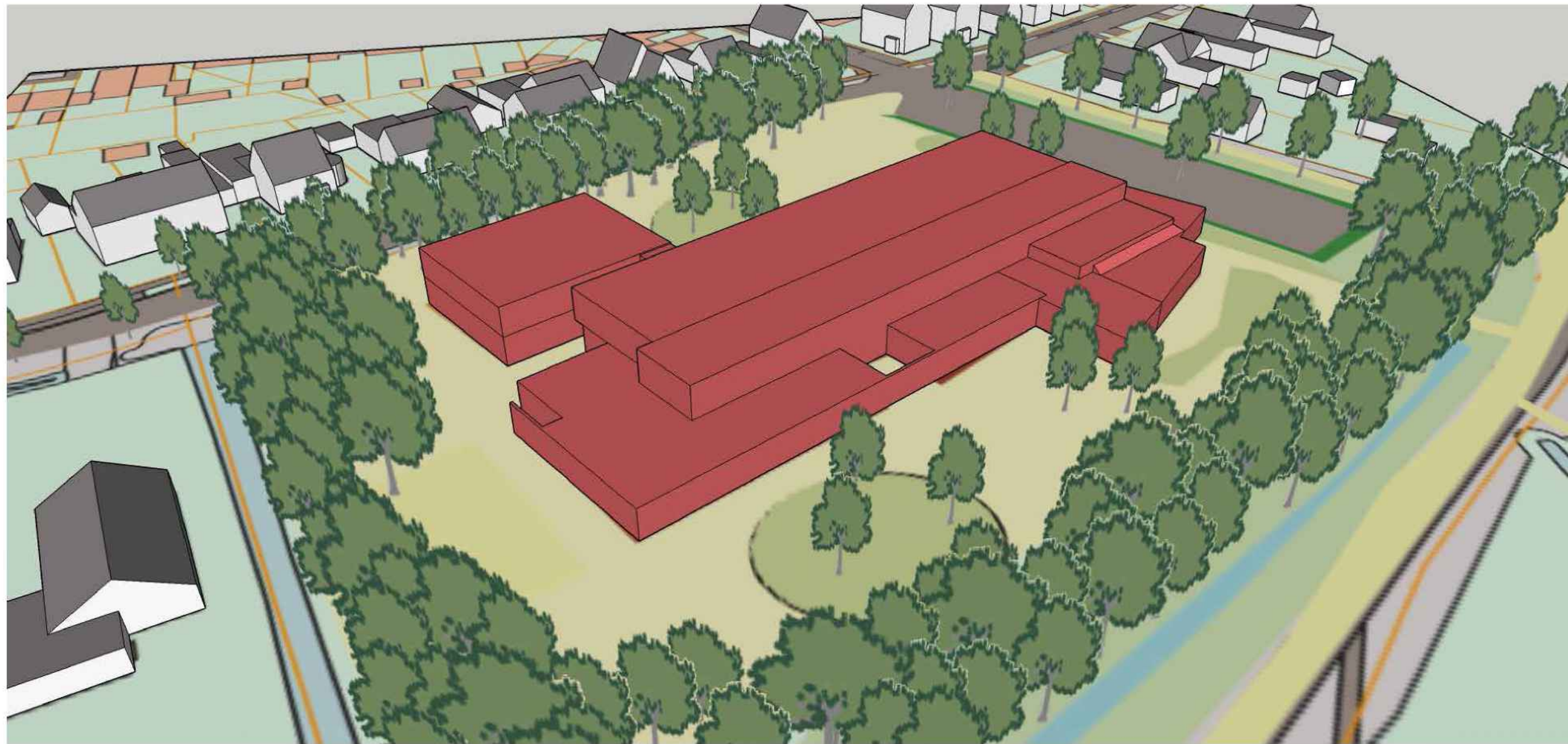
Oppervlaktes pleinen
plein 1 ca. 1200m²
plein 2 ca. 360m²
plein 3 ca. 1400m²

Parkeren
parkeerterrein: 40 parkeerplaatsen
waarvan 20 K&R
fietsenstalling ca. 300m²



referenties

JeeKaaCee - impressie



Eigendom

- niet in bezit gemeente, bereidheid van de eigenaar om in gesprek te gaan over verkoop is nog onbekend
- hier liggen afspraken tussen de gemeente en Thuisvester dat op lange termijn (in ieder geval pas na afloop tijdelijke onderwijshuisvesting) in overleg gekeken gaat worden naar eventuele woningbouwontwikkeling; die afspraken moeten worden open gebroken als het IKC op deze locatie zou komen
- bestaand gebouw transformeren

Functioneel

- nieuwbouw los gebouw kan ook elders
- minder ruimte voor uitbreiding en flexibiliteit vanwege bestaande (relatief nieuwe) gebouw
- niet mogelijk een sportfaciliteit op de locatie te realiseren, dus leerlingen moeten naar Onder de Mast, dat is relatief dichtbij (550m)

Aanpassingen omgeving

- bruggetjes aanleggen

Bezwaar

- bezwaren van omwonenden zijn te verwachten omdat er bij deze omwonenden ook al veel onrust aanwezig is vanwege de tijdelijke onderwijshuisvesting

Nader onderzoek

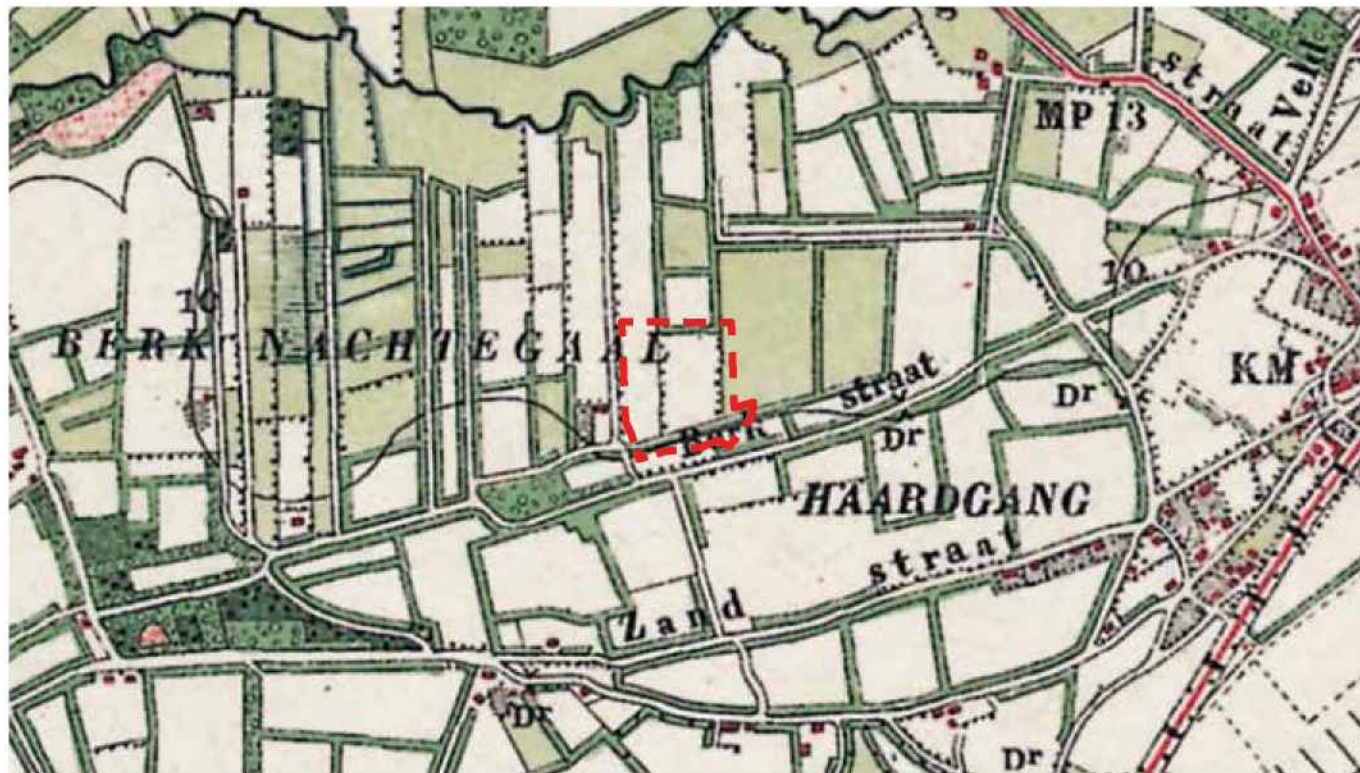
- uitvoeriger onderzoeken of het bestaande pand gerenoveerd kan worden (dit is wel de intentie)
- bergbezinkbassin nabij huidige entree JKC terrein, hier niet op bouwen - hoeft dit nog nader onderzoek?

Overig

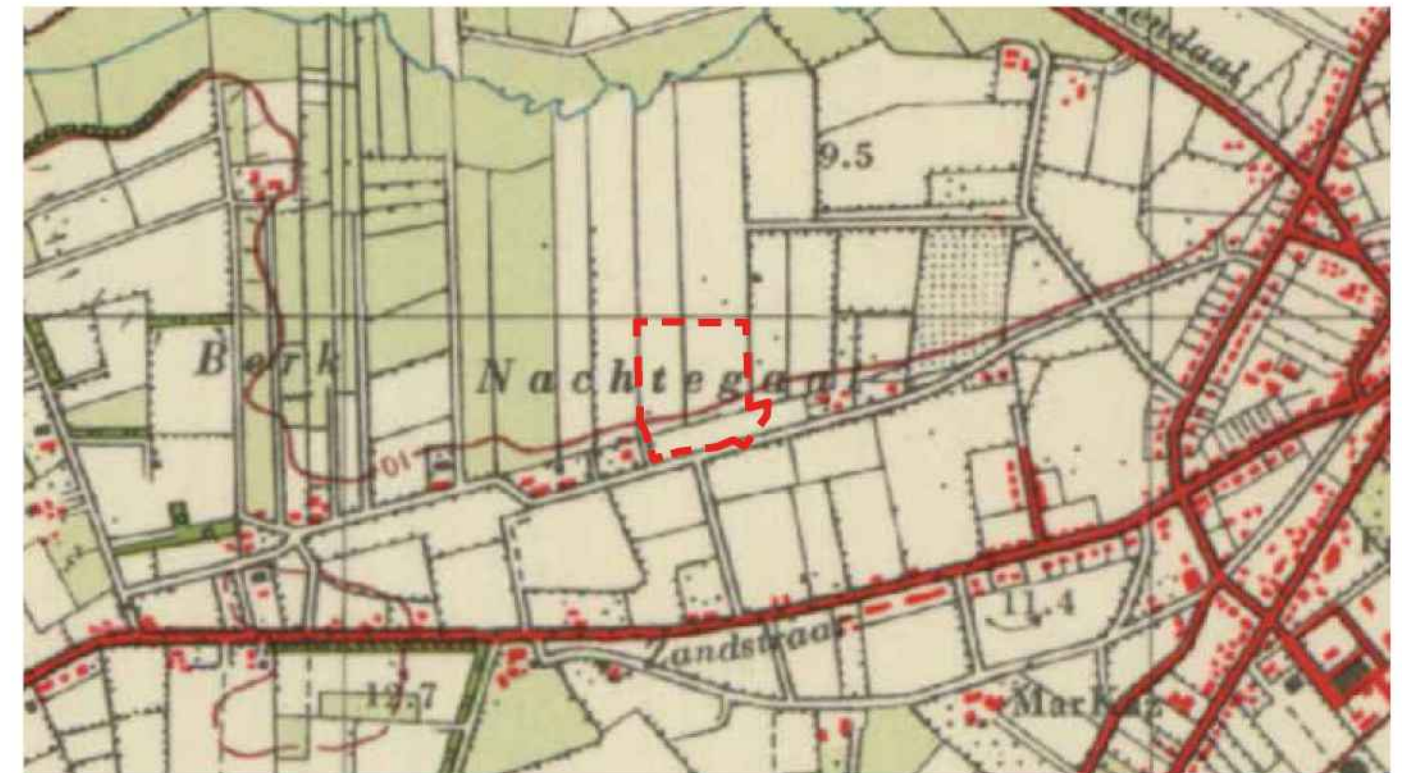
- Kober moet tijdelijk worden verplaatst bij de verbouwing van het JeeKaaCee gebouw
- bestemmingsplan aanpassen omdat los blok mogelijk te maken, wel kortere ruimtelijke procedure
- er moet rekening gehouden worden met de architect die het gebouw heeft ontworpen en mogelijke auteursrechten (persoonlijkheidsrechten) die op dit gebouw rusten.
- aandacht voor de huisvesting van het Stokperdje en jongerenwerk. In gesprek met partijen bekijken of dat onderdeel kan worden van het IKC/multifunctioneel gebruik en anders zoeken naar een alternatieve locatie.

Berkstraat

Berkstraat - Historie



1900 De Berkstraat liep van oudsher min of meer evenwijdig aan de Zandstraat, de hoofdroute tussen Zundert en Achtmaal. Vanuit de Berkstraat liepen kleinschalige weidegronden en akkers tot aan de beek. De akkers werden begrensd door houtwallen. Over de gehele lengte van de Berkstraat stonden aan weerszijden bomen.



1960 Door ruilverkaveling zijn de percelen in de loop van de jaren vergroot en rechtgetrokken. De houtwallen zijn volledig verdwenen. Hetzelfde geldt voor de boombeplanting langs de Berkstraat. Langs de Berkstraat staan enkele woningen.

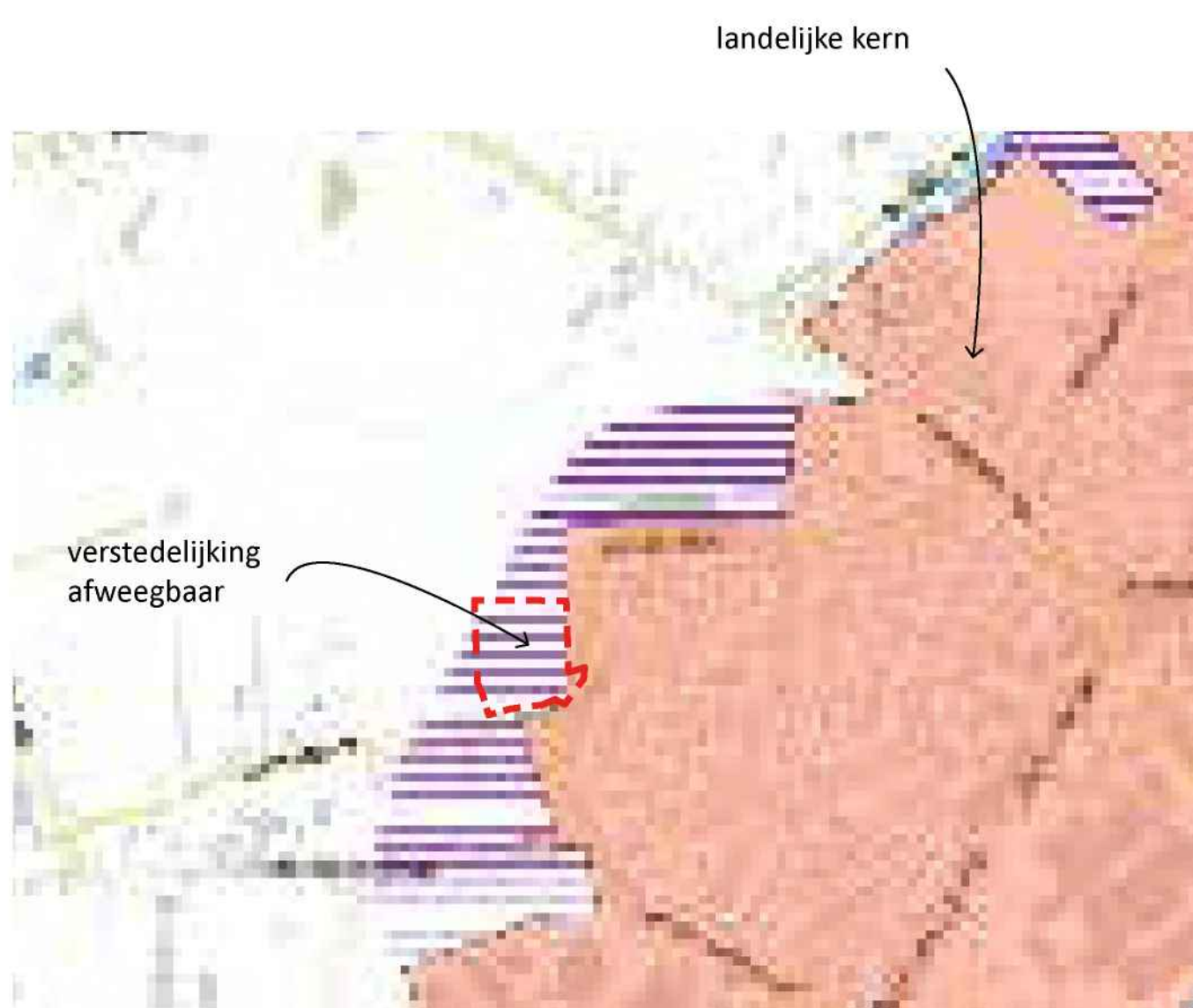


1990 Zundert breidt steeds verder uit met nieuwe woonwijken. De locatie ligt nu aangrenzend aan Zundert. Aan de oost- en zuidoostzijde liggen de uitbreidingen uit de jaren '80. Ook de vrijstaande woningen aan de Berkenring stammen uit die periode. De omliggende gronden aan de noord- en westzijde kennen een agrarisch gebruik en boomteelt.

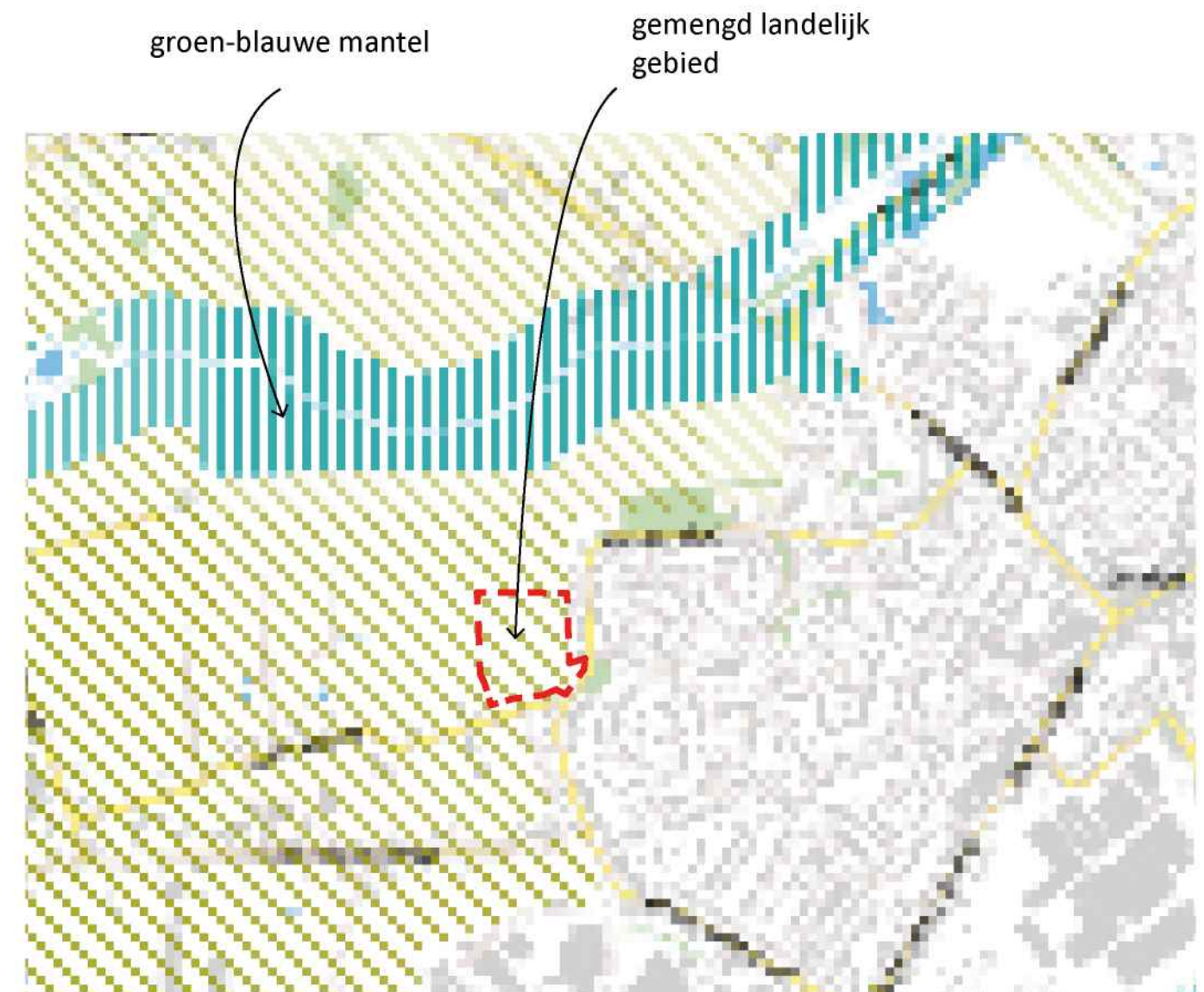


2022 Sinds 1990 is er weinig meer veranderd aan deze kant van Zundert. Op de locatie is aangrenzend aan de Berkstraat een trapveldje gerealiseerd.

Berkstraat - Interim Omgevingsverordening

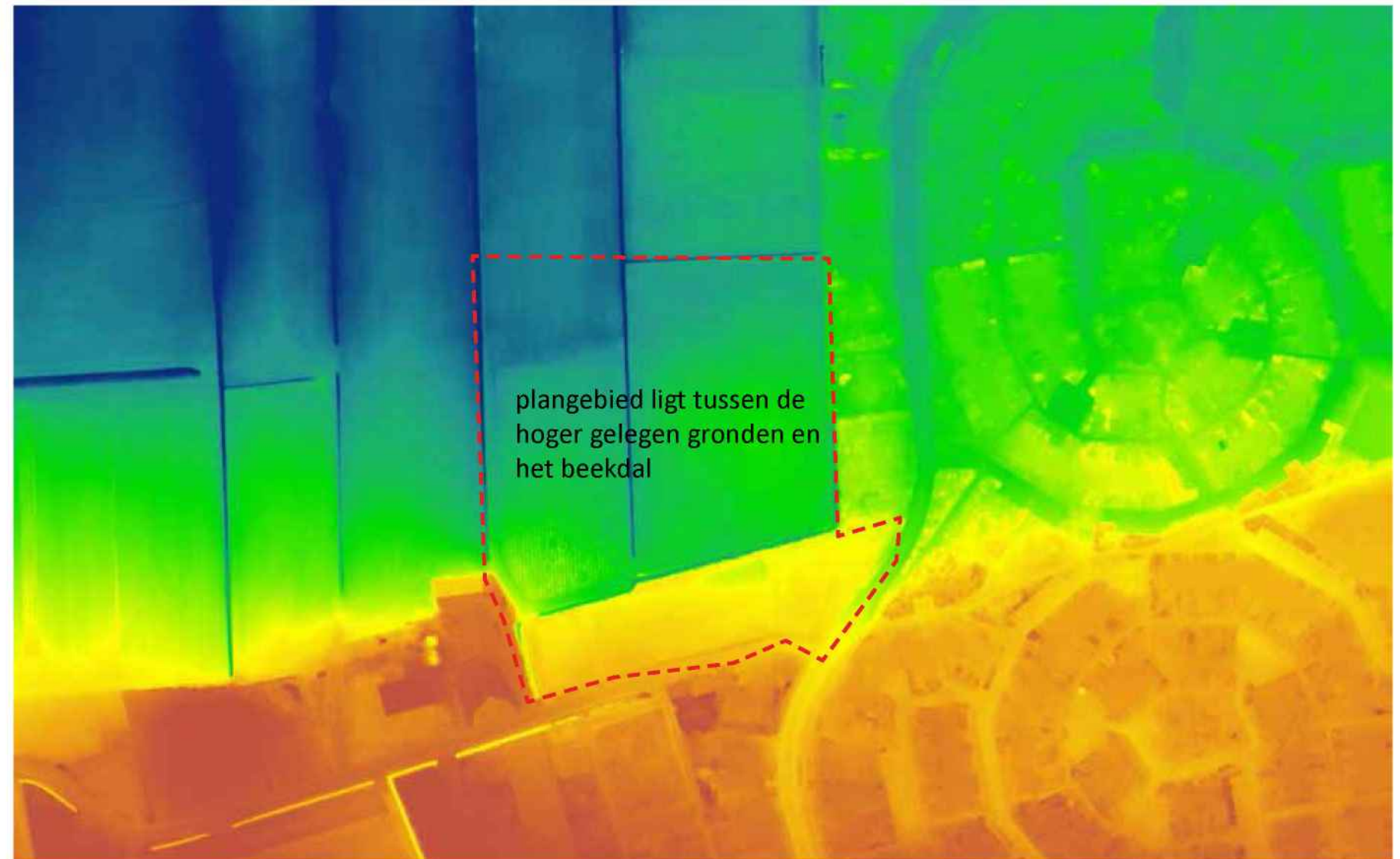
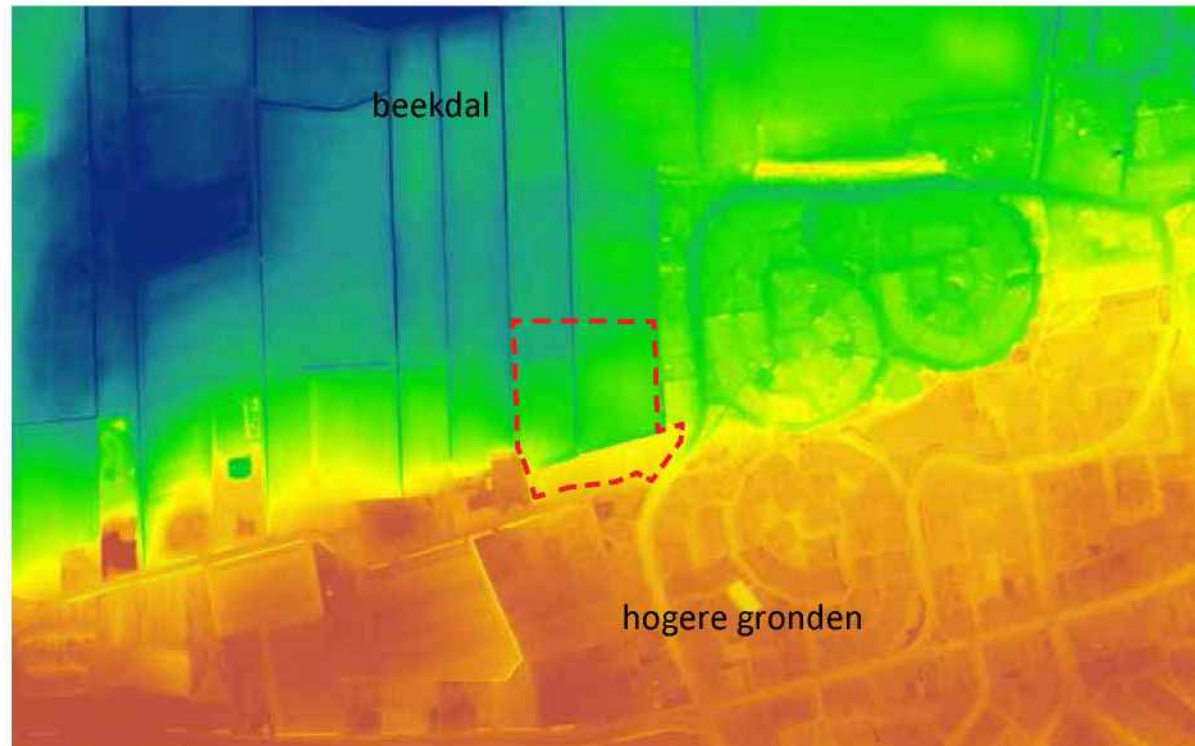


instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

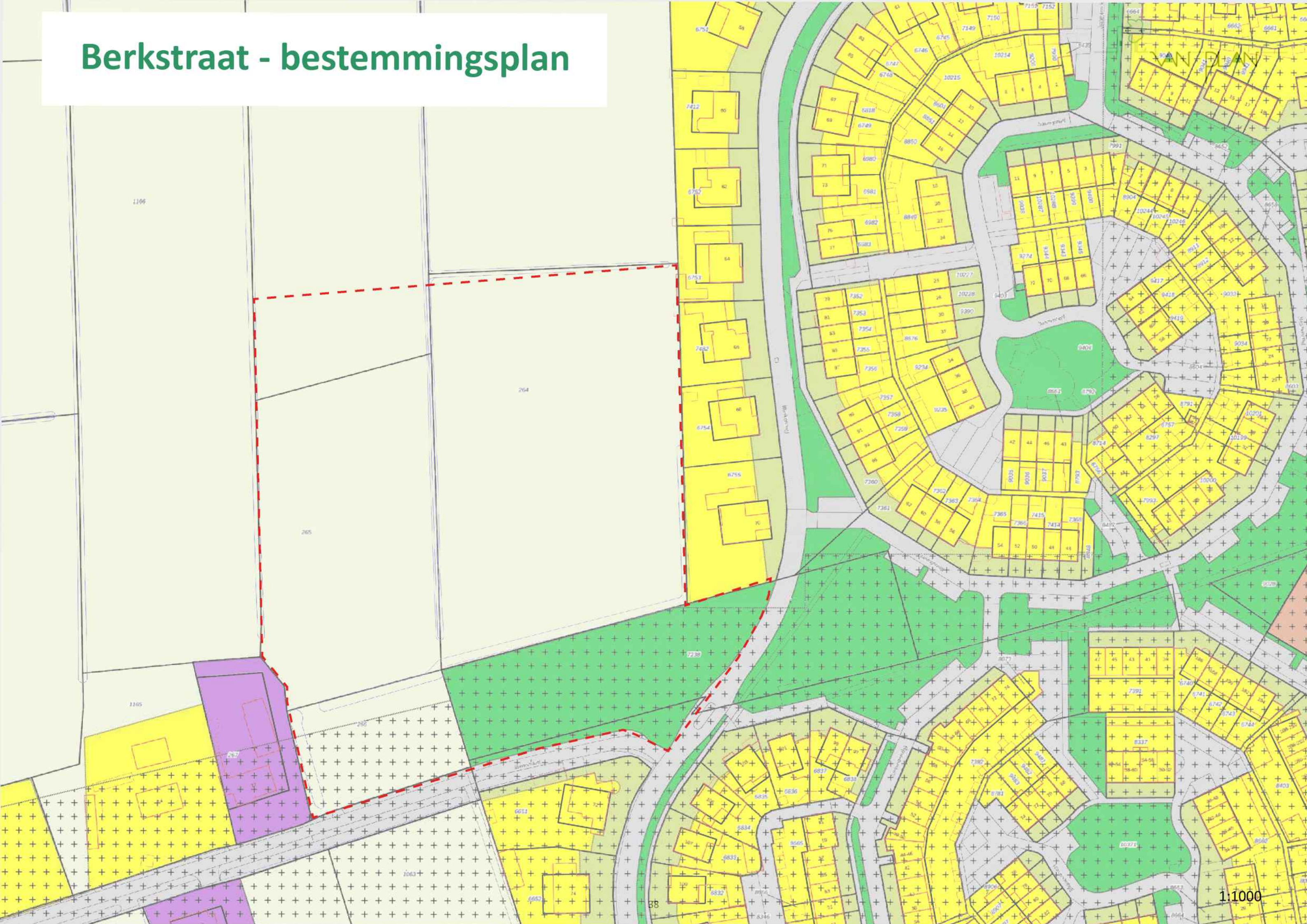


instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

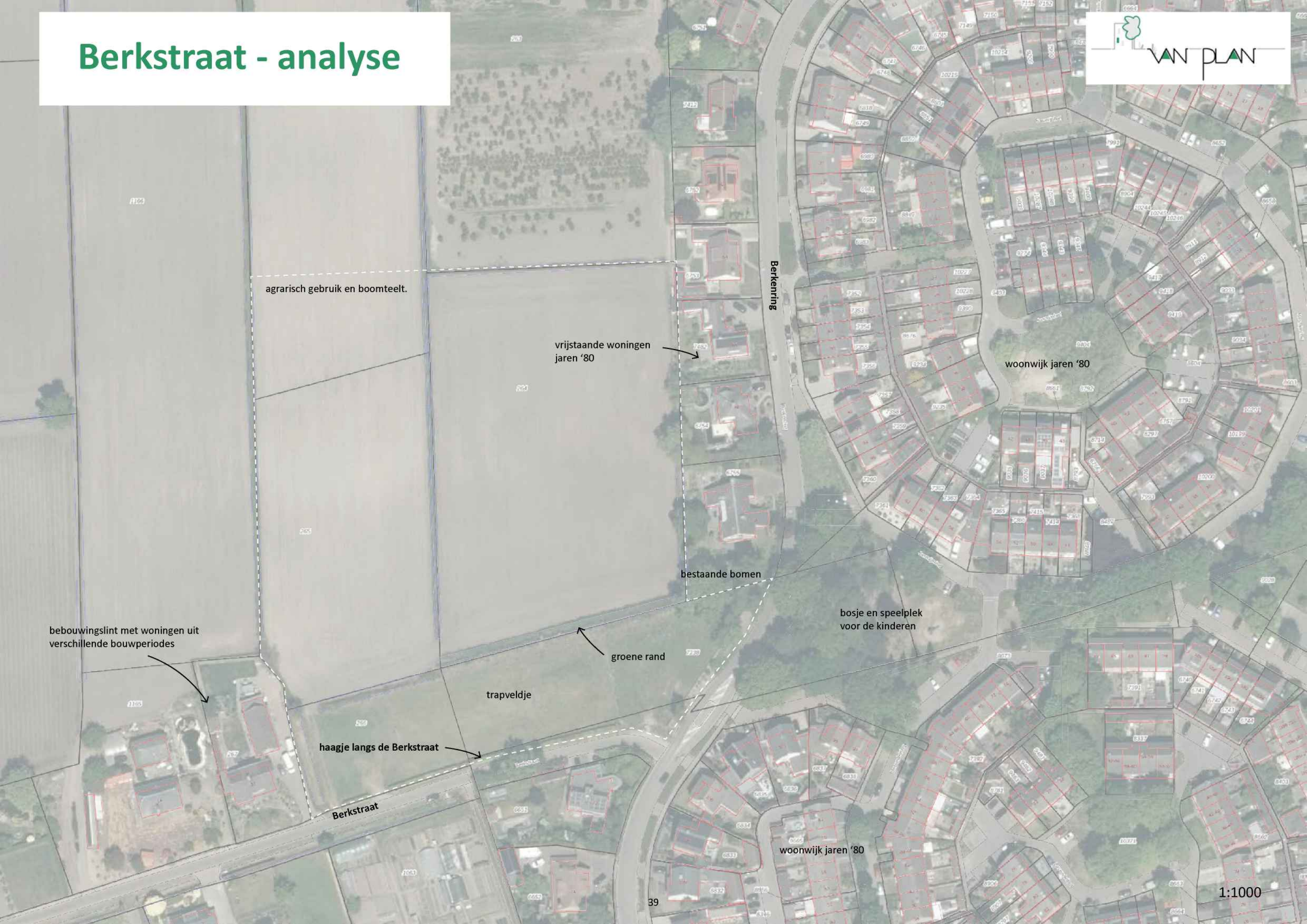
Berkstraat - AHN



Berkstraat - bestemmingsplan



Berkstraat - analyse



Berkstraat - uitgangspunten

landschappelijke
overgang d.m.v. groen
en zichtopeningen

max. 50 meter
driftzone

max. 50 meter driftzone

min. 30 meter tot
omliggende woningen

min. 30 meter tot
bedrijf(swoning)

min. 30 meter tot
omliggende woningen

toegang fietsers en
voetgangers

toegang auto's

Berkstraat

Berkening

Berkstraat - schetsmodel



Totale oppervlakte terrein
ca. 22.000m²

BVO gebouwen

begane grond IKC ca. 2200m²
verdieping IKC ca. 1800m²
gymzaal ca. 640m²

Oppervlaktes pleinen

plein 1 ca. 1100m²
plein 2 ca. 520m²
plein 3 ca. 600m²

Parkeren

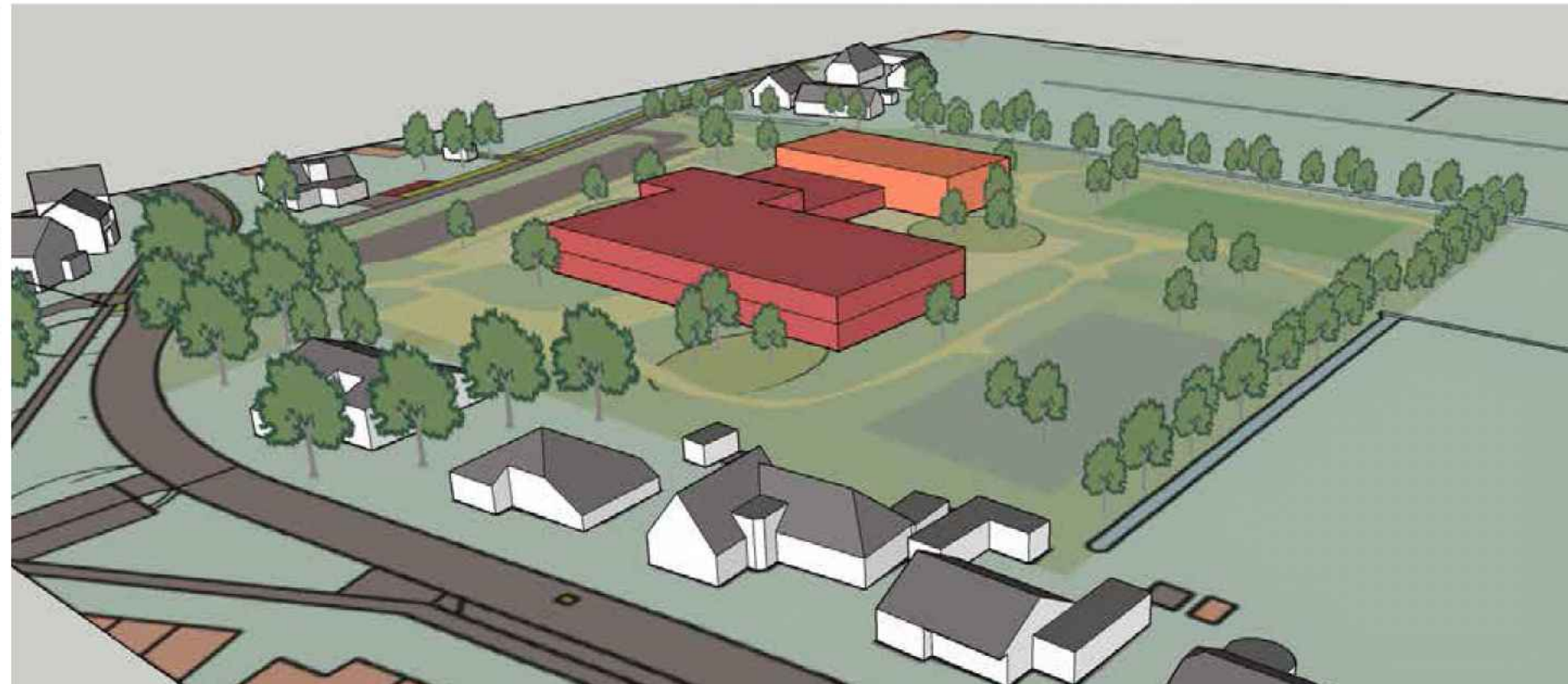
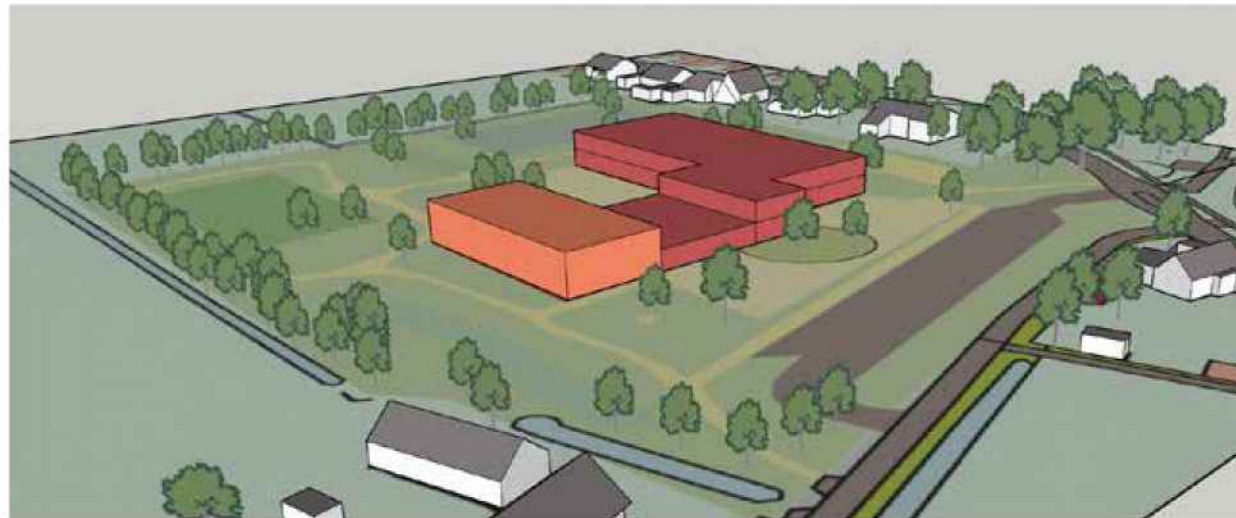
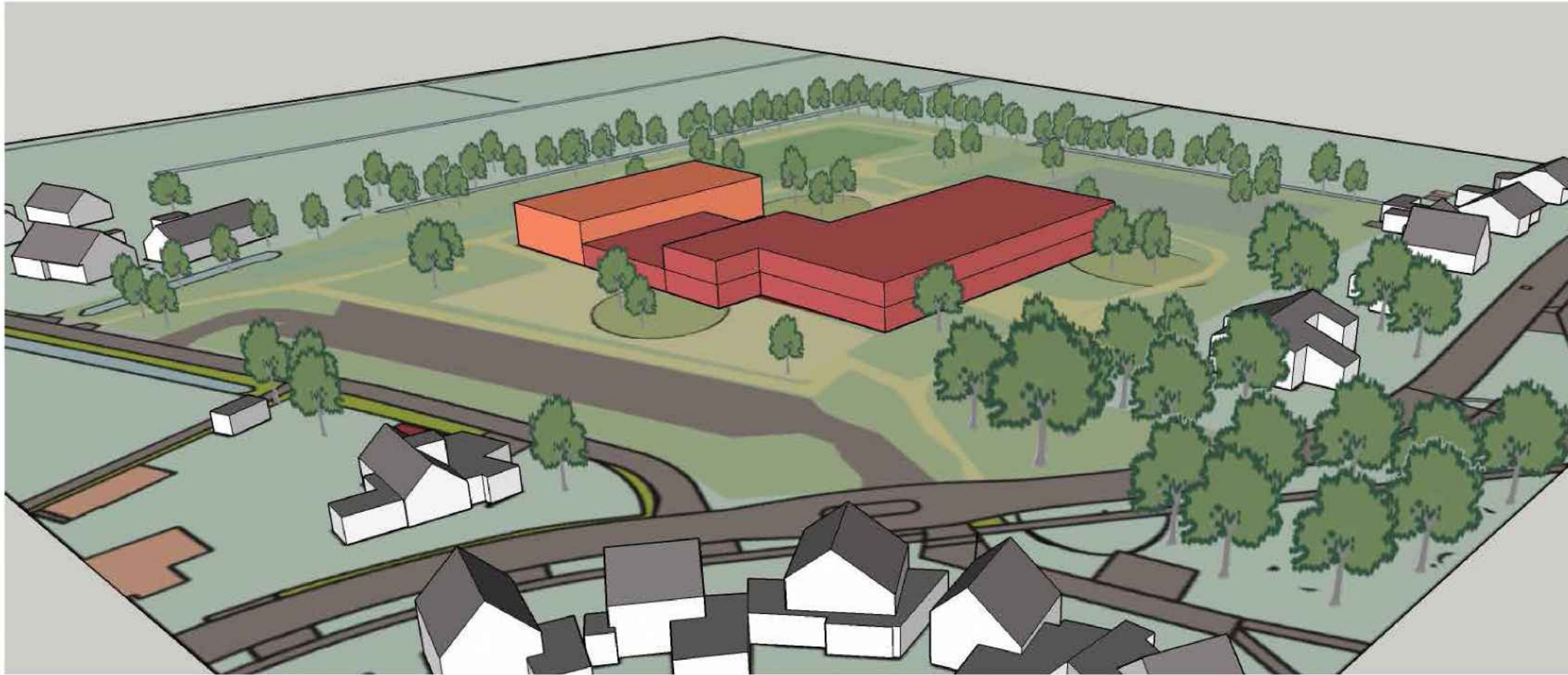
parkeerterrein: 58 parkeerplaatsen waarvan 24 K&R
fietsenstalling ca. 350m²

referenties



het college heeft bij het vaststellen van het afwegingskader de wens uitgesproken geen gymzaal te willen toevoegen bij een IKC, maar alleen te willen kijken naar het toevoegen van een sportzaal/sporthal in plaats van Onder de Mast

Berkstraat - impressie



Berkstraat - aandachtspunten

Eigendom

- grond deels nog niet in bezit en is van twee verschillende private eigenaren, bereidheid van de eigenaar om in gesprek te gaan over verkoop is nog onbekend
- totale perceel is 22.000m², waarvan ca. 17.000m² nog aan te kopen

Functioneel

- groot deel van grond kan niet worden benut voor de school en de pleinruimte vanwege de 50m driftzone aan de noord- en westzijde, en de 30m zone aan de oostzijde
- afstand tot sporthal Onder de Mast is voor wandelaars ca. 1500m
- het college heeft bij het vaststellen van het afwegingskader de wens uitgesproken geen gymzaal te willen toevoegen bij een IKC maar alleen wil kijken naar het toevoegen van een sportzaal/sporthal in plaats van Onder de Mast

Aanpassingen omgeving

- nieuwe inrit maken vanaf de Berkenring
- veilige oversteek maken Berkenring

Bezwaar

- mogelijk bezwaar vanuit aangrenzende woonpercelen, grote impact op uitzicht en rust

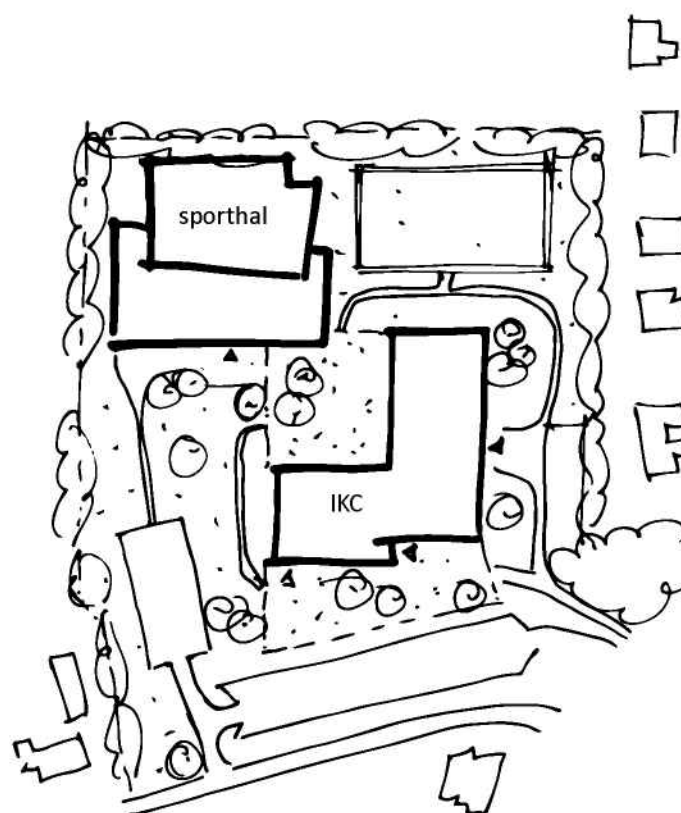
Nader onderzoek

- gymzaal ligt binnen driftzone van 50m - mag dat? - nader onderzoek
- voetbalveld ligt (net als op de huidige locatie) binnen driftzone van 50m - mag dat? - nader onderzoek
- moestuin binnen driftzone van 50m - mag dat? - nader onderzoek

Overig

- omgeving rondom school openbaar toegankelijk, echter gezien de ligging beperkte sociale controle
- afstand vanuit deel van Zundert naar IKC is relatief groot
- In de vorige bestuursperiode heeft het college de mogelijkheden en nut- en noodzaak van een Zuidelijke Verkeersontsluiting in de kern Zundert laten onderzoeken. Een zuidelijke verkeersontsluiting kan daarbij zowel een verbinding aan de zuidwestzijde vormen, maar eveneens een meer zuidoostelijk gelegen verbinding. Deze locatie maakt onderdeel uit van het plangebied wat destijds is onderzocht (zuid oost gelegen kant). In de coalitie vorming van de huidige bestuursperiode is gebleken dat niet alle partijen op één lijn zitten over de te ondernemen stappen voor een eventuele tracékeuze ZVO. De coalitie heeft daarom aangegeven in deze bestuursperiode dit dossier opnieuw op te pakken. Indien deze locatie wordt gekozen voor een IKC is deze plek wellicht niet meer te gebruiken voor een eventuele Zuidelijke Verkeersontsluiting.

Berkstraat - mogelijke sporthal



aanvullende aandachtspunten:

- sporthal ligt binnen driftzone van 50m - mag dat? - nader onderzoek
- sporthal heeft vanwege situering en massa impact op het omliggende buitengebied
- minder mogelijkheden om parkachtig gebied rondom de school te maken, uitzicht richting buitengebied verdwijnt vanaf plein en IKC
- grote impact omgeving ivm verkeersdrukke ook in avonden en weekenden

Conclusie & Aanbevelingen

Overzicht



Hoge dreef 1:2000



Jeekaacee 1:2000



Annaschool 1:2000



Berkstraat 1:2000

X het college heeft de wens uitgesproken geen gymzaal te willen toevoegen bij een IKC, maar alleen te willen kijken naar het toevoegen van een sportzaal/sporthal

Voor- en nadelen per locatie



Hoge Dreef

Voordelen

- Functioneel alle wensen in te passen
- Mooie groene inspirerende plek voor kinderen
- Ruimte voor groei
- Mogelijkheid sportaccommodatie toe te voegen in toekomst

Nadelen

- Grond niet in eigendom - lijkt niet te verwerven
- Verdragende factoren: zoekgebied rondweg, overleg provincie nodig
- Dubbelgebruik beperkt mogelijk vanwege ligging wat verder van woningen



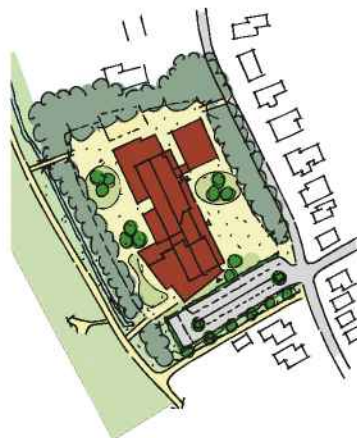
Annaschool

Voordelen

- Grond in bezit
- Midden in woonwijk, rustige plek met veel zicht op locatie
- Nu al schoollocatie dus iedereen is hieraan gewend
- Mogelijkheid op snel proces
- Dubbelgebruik mogelijk
- Impuls voor de wijk

Nadelen

- Niet alle ruimtelijke wensen zijn hier te verwezenlijken
- Vorm perceel zorgt voor beperkingen, weinig flexibiliteit
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- Sportaccommodatie op forse afstand en geen mogelijkheid die op locatie te realiseren
- Kosten tijdelijke huisvesting



JeeKaaCee

Voordelen

- Mooie, groene inspirerende omgeving voor kinderen, onder andere assortimentstuin
- Nu al maatschappelijke bestemming
- Al aanwezige, veilige verbinding voor voetgangers en fietsers
- Sportaccommodatie op korte afstand
- Combinatie met Stokperdje blijft aanwezig en mogelijke combinatie met bijvoorbeeld fysio, logopedie of voorschoolse educatie in het gebouw

Nadelen

- Hoge kosten door aankoop gebouw en grond
- Minder flexibiliteit door transformatie bestaand gebouw
- Uitbreiding mogelijk maar plaatsing bestaand gebouw biedt beperkingen
- Autoverbinding niet optimaal



Berkstraat

Voordelen

- Functioneel veel wensen in te passen
- Mooie groene inspirerende omgeving voor kinderen
- Ruimte voor groei als aangrenzende gronden ook gekocht worden

Nadelen

- Grond niet in eigendom - lijkt bespreekbaar
- Impact op omgeving (o.a. privacy, geluid, verkeer)
- Verdragende factor: zoekgebied rondweg
- Sportaccommodatie op forse afstand en mogelijkheid die op locatie te realiseren kent beperkingen en maakt locatie minder aansprekend

Conclusie en aanbevelingen

In de zoektocht naar het vinden van de meest geschikte locatie voor een IKC in Zundert heeft de stuurgroep (bestaande uit afgevaardigden van Spoz, Kober, gemeente Zundert en stedenbouwkundig bureau Van Plan) een afwegingskader opgesteld. Het kader bestaat uit 2 delen: de randvoorwaarden waar een locatie minimaal aan moet voldoen en het afwegingskader zelf.

Alle locaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden zijn op voorhand afgefallen. Ook locaties waar het IKC (het gebouw) in de groenblauwe mantel komt te liggen zijn vervolgens afgefallen: de provincie zal hier niet mee instemmen als er andere locaties voorhanden zijn.

Er zijn uiteindelijk vier locaties overgebleven, te weten Hoge Dreef, JeeKaaCee, Berkstraat en Annaschool. Voor deze locaties is een schetsontwerp gemaakt die de mogelijkheden en beperkingen van de locaties laat zien. Ten slotte is het afwegingskader ingevuld en vervolgens vastgesteld door de stuurgroep.

Het afwegingskader bestaat uit de volgende categorieën:

- A. Ruimtelijk
- B. Functioneel
- C. Bereikbaarheid en Ligging
- D. Financiën
- E. Planning
- F. Regelgeving

Deze categorieën zijn uitgesplitst in meerdere aspecten en wegen alle zes even zwaar. Het afwegingskader is als los document toegevoegd.

Voortschrijdend inzicht

Tijdens het invullen van het kader bleek dat de categorie financiën niet één op één in te vullen was omdat de kosten in hoogte verschillen en op verschillende manieren doorwerken in de begroting. Incidentele lasten (zoals tijdelijke huisvesting) komen rechtstreeks terug op de begroting, structurele lasten (zoals grondaankoop) mogen verdeeld worden over 40 jaar.

De stuurgroep heeft besloten om de categorie financiën daarom uit het afwegingskader te halen.

Het afwegingskader (zonder financiën) leidt tot de volgende score:

Overzicht scores per deelgebied en totaalscore

	HD	Anna	JKC	Berk
A Ruimtelijk	4,25	2,75	2,75	3,25
B Functioneel	4,88	2,63	3,38	4,13
C Bereikbaarheid en ligging	3,00	3,60	3,80	2,80
E Planning	2,00	4,25	3,50	2,00
F Regelgeving	4,00	4,44	4,44	4,11
TOTAAL	18,1	17,7	17,9	16,3

Conclusie

De stuurgroep concludeert dat alle locaties dicht bij elkaar liggen qua score, maar dat de Hoge Dreef er boven uit steekt. De stuurgroep spreekt daarom haar voorkeur uit voor de Hoge Dreef. De stuurgroep concludeert bovendien dat het JeeKaaCee tweede wordt. De locaties Berkstraat en Annaschool worden gedeeld derde.

De stuurgroep heeft hierbij de volgende overwegingen gehanteerd:

1. Hoge Dreef

De stuurgroep is het er over eens dat op de locatie van de Hoge Dreef (zoals ook volgt uit het afwegingskader) het meest ideale IKC gerealiseerd kan worden in een groene omgeving met ruimte voor de toekomst. Deze locatie biedt alle vrijheid om het IKC terrein zo optimaal mogelijk in te richten. De bereikbaarheid is bovendien goed.

2. JeeKaaCee

Deze locatie ligt relatief dichtbij het centrum, de sporthal, de assortimentstuin en nieuwbouwwijk De Tuinderij. De assortimentstuin kan gebruikt worden door zowel onderwijs als opvang. De sporthal in de nabijheid maakt dat de lestijd optimaal benut kan worden. Verder is de locatie groot genoeg voor uitbreiding in de toekomst en zijn er ruime speelpleinen mogelijk. Daarnaast is de locatie maatschappelijk breed inzetbaar doordat Stokperdje daar nu al aanwezig is en aanwezig kan blijven, mogelijk in combinatie met voorschoolse educatie, fysio en logopedie. De toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers is mogelijk vanaf de rustige westkant.

3. Berkstraat en Annaschool

De locatie Berkstraat biedt mogelijkheden, maar ligt gevoelsmatig wat verder weg van de kern. Dit gevoel verandert overigens waarschijnlijk wel als de school gebouwd is. De locatie ligt ver van de sportvoorziening en het proces kan relatief lang duren. Tegelijkertijd is hier de ruimte om iets te bouwen voor de toekomst.

De locatie Annaschool biedt functionele beperkingen waardoor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden beperkter zijn dan op andere locaties. Gunstig is wel de ligging in een woonwijk waardoor een veilige, prettige omgeving ontstaat. Verder is de kans op een snel proces hier het grootst aangezien hier in de huidige situatie ook een school aanwezig is.

Aanbevelingen

Eerder in dit schetsboek zijn aandachtspunten per locatie meegegeven. Die aandachtspunten zijn belangrijk in de verdere uitwerking. Per locatie zijn hier de belangrijkste aanbevelingen nog eens extra uitgelicht.

Hoge Dreef

- Voor deze locatie is de beslissing over de mogelijke aanleg van de randweg belangrijk. Als deze optie open moet blijven, is het aan te raden te onderzoeken of een IKC dan nog steeds mogelijk is en of de locatie dan nog steeds aantrekkelijk is.
- Het is aan te raden te overleggen met de provincie over de mogelijkheden voor een extra afslag op de rotonde naar het parkeerterrein en de ligging nabij de groenblauwe mantel.

JeeKaaCee

- We adviseren een architect en constructeur te laten beoordelen wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot transformatie van het gebouw, daarbij ook voorsortierend op uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst.
- Het is aan te raden in gesprek te gaan met Stokperdje/jongerenwerk over multifunctioneel gebruik en tijdelijke huisvesting tijdens de bouw.

De Berkstraat

- Ook voor deze locatie is de beslissing over de mogelijke aanleg van de randweg belangrijk. Als deze optie open moet blijven, is het aan te raden te onderzoeken of een IKC dan nog steeds mogelijk is en of de locatie dan nog steeds aantrekkelijk is.

- Voor de locatie Berkstraat is het verstandig te onderzoeken of de aangrenzende noordelijke percelen 257 en 263 en wellicht perceel 1166 ook (deels) aan te kopen zijn om enerzijds de factor 'drift' te beperken en anderzijds uitbreiding voor de toekomst mogelijk te maken. Als ze niet zijn aan te kopen is het wellicht mogelijk afspraken te maken over de beperkingen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen om zo de driftzone terug te brengen.
- Als de mogelijkheid hier een sportzaal - sporthal te realiseren open moet blijven, is het verstandig een verkeersonderzoek te doen om te beoordelen of de locatie deze extra druk aan kan.

Annaschool

- Voor deze locatie is het verstandig een architect de mogelijkheden verder in kaart te brengen, met name voor toekomstige uitbreidingen, rekening houdende met de 30m richtafstanden van VNG en de bestaande bomen.
- Verder is aan te raden een geluidsonderzoek te doen om te bepalen in welke mate een kinderopvang impact heeft op de omgeving en andersom.

Algemeen

- Het is aan te raden om in gesprek te gaan met andere partijen die mogelijk kunnen aansluiten bij een breed maatschappelijk IKC.

Bijlage 1

IKC Locatie Zundert
Randvoorwaarden en Afwegingskader



datum 5 september 2025
projectnummer 0496364.100
betreft Ladderonderbouwing KC Zundert

Bijlage 4: Afwegingskader

IKC locatie Zundert

Randvoorwaarden en Afwegingskader

- opgesteld 6 juni 2023

- invulling vastgesteld door stuurgroep op 10 juli 2023

Stuurgroep:
gemeente Zundert, SPOZ en Kober
ontwerpbureau Van Plan



Randvoorwaarden IKC Zundert

In dit overzicht is een opsomming van randvoorwaarden opgenomen waaraan een locatie moet voldoen om geschikt te zijn voor het nieuwe IKC in Zundert. Deze randvoorwaarden zijn opgesteld samen met de gemeente Zundert, SPOZ en Kober. Indien niet aan een of meerdere van deze randvoorwaarden kan worden voldaan, is de locatie niet geschikt en valt deze af als potentiële locatie. Het afwegingskader is dan niet van toepassing. Voor de locaties die voldoen aan de randvoorwaarden, kan door middel van het afwegingskader onderzocht worden wat de meest geschikte locatie is.

Randvoorwaarden:

- Het gebouw past op de locatie (min. 5000 m2 nodig voor gebouw en buitenruimte)
- Het gebouw is inpasbaar in maximaal twee lagen, met een minimaal BVO op de begane grond van 2.123 m2.
- Mogelijkheid veilige routes voor voetgangers
- Mogelijkheid veilige routes voor fietsers
- De locatie is financieel haalbaar
- De locatie is in/aan de kern Zundert gesitueerd/grenzend, en niet binnen een contour van 450 meter van de Antoniuschool in Klein-Zundert (gemeten vanaf het midden van het perceel)

Afwegingskader IKC Zundert

Dit afwegingskader is opgesteld in overleg met de gemeente Zundert, SPOZ en Kober en heeft als doel de meest geschikte locatie voor het nieuwe IKC in Zundert te vinden. Voordat de locaties worden getoetst binnen dit afwegingskader, wordt gecontroleerd of de locatie voldoet aan de 'randvoorwaarden IKC Zundert 6 juni 2023'. De locaties die daar niet aan voldoen, vallen af als potentiële locatie en worden niet getoetst aan het afwegingskader.

In het afwegingskader worden de toetsingscriteria verdeeld in zes categorieën te weten *ruimtelijk* (is het IKC goed inpasbaar op de locatie), *functioneel* (kan het IKC goed functioneren op de locatie), *bereikbaarheid en ligging* (is het IKC goed en veilig toegankelijk), *financiën* (is het IKC financieel haalbaar op de locatie), *planning* (kan het op redelijk afzienbare termijn worden gerealiseerd) en *regelgeving* (zijn er wetten en regels die de mogelijkheden beperken op een locatie).

Deze categorieën zijn onderverdeeld in verschillende aspecten. De beoordeling kan plaatsvinden door scores per aspect, van 1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig). Dit leidt tot een gemiddelde score per categorie, en bij elkaar opgeteld tot een totaalscore per locatie.

Bij de eerdere check aan de randvoorwaarden, vallen locaties af. Het is daarmee echter niet uitgesloten dat één van de andere, hieronder weergegeven aspecten in het afwegingskader, ook leidt tot het afvallen van een locatie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er niet wordt voldaan aan een wettelijke (milieu)regel en er op de specifieke locatie ook geen uitzonderingen mogelijk blijken te zijn.

Na toetsing zijn vier locaties overgebleven. Voor die locaties is het afwegingskader ingevuld.

De volgende afkortingen worden vanaf nu gebruikt bij het invullen van het afwegingskader:

*HD = Hoge Dreef
Anna = Annaschool
JKC = Jeekaacee
Berk = Berkstraat*

A. Ruimtelijk 1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)

	HD	Anna	JKC	Berk
1. Vorm van de locatie biedt mogelijkheden voor inpassing in de omgeving	5	2	3	5
2. Impact op omliggende woningen (privacy, schaduw, geluid, verkeer)	4	2	2	1
3. Mogelijkheden voor een inspirerende, groene omgeving voor kinderen	5	2	3	4
4. Mogelijkheden voor dubbelgebruik van de speelplek voor kinderen uit de omgeving	3	5	3	3
Totaal categorie Ruimtelijk : score 1 tot en met 4 opgeteld, gedeeld door 4	4,25	2,75	2,75	3,25

Toelichting

1. Veel ruimte voor inpassing bij HD en Berk, vorm Anna zorgt voor beperkingen, huidige pand JKC ook
2. HD impact mn verkeer op 1 woning, wel afstand aangehouden, Anna en JKC zijn deels bestaande situaties, uitbreiding zorgt voor toename impact, Anna en JKC mn geluid en verkeer, Berk verandert veel op gebied privacy, geluid en verkeer
3. HD en Berk op eigen terrein veel mogelijk, JKC ligt in inspirerende omgeving, Anna bomen aanwezig maar beperkte ruimte en minder groene omgeving
4. Anna veel omwonenden, goede routes en zicht op speelplek, JKC tussen woningen, minder in zicht, HD en Berk met name grotere kinderen vanwege wat afgelegen ligging, vanuit sportkantine HD eventueel zicht op speelplek in avond

B. Functioneel 1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)

	HD	Anna	JKC	Berk
1. Mogelijkheid van extra m2 pleinruimte/groene ruimte/natuurlokaal bovenop de standaard norm. Een speelplein van minimaal 1698 m2 is gewenst (totale kavel minimaal 5000 m2)	5	3	4	5
2. Mogelijkheid voor een kiss&ride strook van minimaal 475 m2	5	4	4	5
3. Voldoende m2 op de locatie om in de toekomst een sporthal mogelijk te maken (sporthal is 2.475 m2)	5	1	1	3
4. Voldoende m2 op de locatie om een sportzaal mogelijk te maken (sportzaal is 1.232 m2)	5	1	1	4
5. Mogelijkheid verschillende entrees voor verschillende doelgroepen	5	5	5	5
6. Voldoende ruimte voor flexibiliteit toekomst (meer lokalen)	5	2	3	3
7. Mogelijkheid om de omgeving van het gebouw te gebruiken voor onderwijsdoeleinden (bijvoorbeeld natuurlessen)	5	1	4	5
8. Mogelijkheid om bestaand groen/bestaande bomen in te passen (duurzaamheid en biodiversiteit)	4	4	5	3
Totaal categorie Functioneel: score 1 tot en met 8 opgeteld, gedeeld door 8	4,88	2,63	3,38	4,13

Toelichting

1. Alle locaties voldoen aan norm, Anna heeft daarin minste speling, HD en Berk ruimte voor natuurlokaal
2. Elke locatie heeft mogelijkheden voor K&R, de grotere locaties zitten er net iets ruimer in
3. en 4. Op locatie Anna en JKC is dit niet mogelijk, bij JKC gaan we er vanuit dat het gebouw van JKC getransformeerd wordt, door de plaatsing midden op het perceel is het niet mogelijk een sportfaciliteit toe te voegen, HD wel mogelijk, Berk wel mogelijk maar beperkte frontbreedte werkt door in mogelijkheden voor een goede invulling
5. Kan op alle locaties
6. Anna alleen op verdieping, HD veel mogelijk, JKC bestaande gebouw geeft beperkingen maar eventueel extra volume toevoegen, Berk bij uitbreiding zijn afspraken nodig over driftzone of moet extra grond aangekocht
7. HD en Berk op eigen terrein ruimte voor moestuin, buitenlokaal, dierenwei, JKC mogelijkheden in omgeving, Anna niet
8. Anna en JKC bestaande bomen zoveel mogelijk behouden, bij Anna vervallen enkele bomen, HD bestaand groen omgeving blijft, beek natuurontwikkeling, Berk bomen komen te vervallen

C. Bereikbaarheid en Ligging

1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)

	HD	Anna	JKC	Berk
1. Ligging in het dorp ten opzichte van het voedingsgebied (score 5 "binnen bebouwd gebied", score 3 "tegen de rand van Zundert" en score 1 "buiten Zundert, los van de rand")	3	5	5	3
2. Ligging in het dorp ten opzichte van sporthal (score 5 bij een afstand minder dan 500 meter, score 3 tussen 500 en 1000 meter, score 1 bij meer dan 1000 meter)	1	1	3	1
3. Mogelijkheid veilige routes voor voetgangers	3	4	4	3
4. Mogelijkheid veilige routes voor fietsers	3	4	5	3
5. Mogelijkheid goede ontsluiting voor auto's	5	4	2	4
Totaal categorie Bereikbaarheid: score 1 tot en met 5 opgeteld, gedeeld door 5	3,00	3,60	3,80	2,80

Toelichting

1. Anna en JKC binnen bebouwd gebied, HD en Berk aan rand

2. JKC 550m, Berk 1600m, Anna 1300m, HD 1200m

3. HD en Berk Berkenring en/of Prinsenstraat oversteken, Anna en JKC in rustig woongebied

4. HD en Berk Berkenring en/of Prinsenstraat oversteken, Anna in rustig woongebied, JKC aparte ontsluiting voor fietsers

5. JKC profiel breed genoeg maar doodlopende straat, Anna en Berk goed bereikbaar, HD te koppelen aan rotonde (NB overleg provincie nog nodig)

D. Financiën 1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)

	HD	Anna	JKC	Berk
1. Mogelijke extra kosten door de aanleg van een voetgangers-/fietsersbrug				
2. Mogelijke extra kosten door de sloop van een bestaand pand				
3. Mogelijke extra kosten door de verplaatsing van een aanwezige functie				
4. Mogelijke extra kosten door tijdelijke huisvesting				
5. Mogelijke extra kosten door de aanpassing van de verkeerssituatie				
6. Mogelijke extra kosten door de aankoop van grond				
7. Mogelijke extra kosten door de aanleg van natuur of landschap				
8. Mogelijke extra kosten door de afstand tot de sporthal (nieuwbouw sporthal, of busvervoer leerlingen)				
Totaal categorie Financiën: score 1 tot en met 8 opgeteld, gedeeld door 8				

Toelichting

Tijdens het invullen van het kader bleek dat de categorie financiën niet 1 op 1 in op deze manier in te vullen is omdat de kosten in hoogte verschillen en op verschillende manieren doorwerken in de begroting. Incidentele lasten (zoals tijdelijke huisvesting) komen rechtstreeks terug op de begroting, structurele lasten (zoals grondaankoop) mogen verdeeld worden over 40 jaar. In de stuurgroep is besloten dit onderdeel niet in het kader in te vullen.

E. Planning 1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)

1. Mogelijkheid van een snel proces, tempo in de ontwikkeling
2. Mogelijke vertraging door bestaand gebouw op de locatie
3. Mogelijke vertraging door regelgeving
4. Mogelijke vertraging doordat de locatie niet in eigendom is van de gemeente

Totaal categorie Planning: score 1 tot en met 4 opgeteld, gedeeld door 4

HD	Anna	JKC	Berk
1	4	4	1
5	4	4	5
1	4	4	1
1	5	2	1
2,00	4,25	3,50	2,00

Toelichting

1. HD overleg provincie extra afslag rotonde en groenblauwe mantel, mogelijk bezwaar, beslissing gemeenteraad over doortrekken randweg. Anna en JKC tijdelijke huisvesting nodig, bezwaar omwonenden. Berk mogelijk bezwaar, beslissing gemeenteraad over doortrekken randweg. Overige aspecten die invloed hebben op de planning worden gewogen in punt E2, E3 en E4.
2. HD en Berk geen gebouw aanwezig, JKC gebouw wordt getransformeerd dat levert enige vertraging op, Annaschool moet worden gesloopt, dat levert enige vertraging op
3. HD bestemmingplan volledig veranderen, groenblauwe mantel, ladder duurzame stedenbouw. Berk bestemmingplan volledig veranderen, ladder duurzame stedenbouw. JKC en Anna bestemmingsplan in beperkte mate veranderen.
4. Alleen Anna in eigendom. JKC in eigendom Thuisvester, daar afspraken mee maken.

F. Regelgeving	1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)	HD	Anna	JKC	Berk
1. Provinciaal beleid: groenblauwe mantel (beperkingen voor bouwen in beekdal)		4	5	5	5
2. Richtlijn VNG: minimaal 30 meter afstand tot omliggende woningen bij nieuwe locaties zonder onderwijsbestemming		5	3	4	4
3. Contouren agrarische bedrijven met impact voor de locatie		3	5	5	3
4. Milieucontouren van bedrijventerreinen met impact voor de locatie		5	5	5	5
5. Toepassing ladder duurzame verstedelijking bij locatie in het buitengebied		4	5	5	4
6. Mogelijkheid waterberging op eigen terrein		5	2	3	5
7. Beperkingen door geluid van omliggende wegen		5	5	5	5
8. Overige beperkingen (molenbiotoop, corsotent)		4	5	5	5
9. Een IKC op de locatie is strijdig met de vastgestelde omgevingsvisie of andere plannen op die locatie		1	5	3	1
Totaal categorie Regelgeving: score 1 tot en met 9 opgeteld, gedeeld door 9		4,00	4,44	4,44	4,11

Toelichting

1. HD afslag loopt deels door groenblauwe mantel, natuurontwikkeling mogelijk. Andere locaties nvt
2. Anna heeft al onderwijsbestemming bij voorkeur wel speelplein binnen 30m maar niet noodzakelijk. (Fiets)parkeren wel dichterbij dan 30m. JKC (Fiets)parkeren wel dichterbij dan 30m. Berk (Fiets)parkeren wel dichterbij dan 30m. HD nvt.
3. HD en Berk alleen driftzones, daar is in de plannen al rekening mee gehouden. Anna en JKC nvt.
4. nvt op alle locaties
5. HD en Berk aan dorpsrand, in interim omgevingsverordening van provincie wel aangegeven met 'verstedelijking afweegbaar'.
6. HD en Berk veel mogelijkheden, Anna en JKC technische oplossingen, bestaande bomen leveren beperkingen op, JKC iets meer ruimte
7. Voor zover te beoordelen geen beperkingen verwacht
8. HD corsotent aanwezig 50m afstand nodig, daar is in plannen al rekening mee gehouden maar heeft wel impact, Berk bedrijfswoning is ook rekening mee gehouden, impact van 30m gelijk aan afstand tot woningen
9. HD en Berk liggen in zoekgebied doortrekken randweg, JKC plannen om om te vormen naar woningbouw op lange termijn, Anna nvt

TOTAAL SCORE

categorie A, B, C, E en F opgetelde scores

gemiddeld A, B, C, E en F 1 (zeer ongunstig) tot 5 (zeer gunstig)

HD	Anna	JKC	Berk
18,1	17,7	17,9	16,3
3,6	3,5	3,6	3,3

Conclusie: Hoge Dreef komt als voorkeurslocatie uit het afwegingskader. De locatie scoort het beste op totaal van de vijf categorieën A, B, C, E en F.

Kanttekening: De scores liggen dicht bij elkaar. Het kader is ingevuld met de toen beschikbare info. Het is mogelijk dat verderop in het proces nieuwe input beschikbaar komt, die van invloed kan zijn op de uitkomst van het kader.

Overzicht scores per deelgebied en totaalscore

	HD	Anna	JKC	Berk
A Ruimtelijk	4,25	2,75	2,75	3,25
B Functioneel	4,88	2,63	3,38	4,13
C Bereikbaarheid en ligging	3,00	3,60	3,80	2,80
E Planning	2,00	4,25	3,50	2,00
F Regelgeving	4,00	4,44	4,44	4,11
TOTAAL	18,1	17,7	17,9	16,3

datum 5 september 2025
projectnummer 0496364.100
betreft Ladderonderbouwing KC Zundert

Bijlage 5: Conclusies en aanbevelingen bureau Van Plan

Conclusie & Aanbevelingen

Overzicht



Hoge dreef 1:2000



Jeekaacee 1:2000



Annaschool 1:2000



Berkstraat 1:2000

X het college heeft de wens uitgesproken geen gymzaal te willen toevoegen bij een IKC, maar alleen te willen kijken naar het toevoegen van een sportzaal/sporthal

Voor- en nadelen per locatie



Hoge Dreef

Voordelen

- Functioneel alle wensen in te passen
- Mooie groene inspirerende plek voor kinderen
- Ruimte voor groei
- Mogelijkheid sportaccommodatie toe te voegen in toekomst

Nadelen

- Grond niet in eigendom - lijkt niet te verwerven
- Verdragende factoren: zoekgebied rondweg, overleg provincie nodig
- Dubbelgebruik beperkt mogelijk vanwege ligging wat verder van woningen



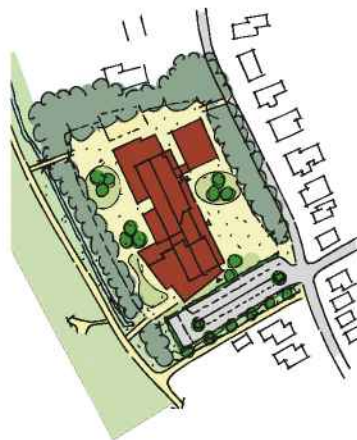
Annaschool

Voordelen

- Grond in bezit
- Midden in woonwijk, rustige plek met veel zicht op locatie
- Nu al schoollocatie dus iedereen is hieraan gewend
- Mogelijkheid op snel proces
- Dubbelgebruik mogelijk
- Impuls voor de wijk

Nadelen

- Niet alle ruimtelijke wensen zijn hier te verwezelijken
- Vorm perceel zorgt voor beperkingen, weinig flexibiliteit
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden
- Sportaccommodatie op forse afstand en geen mogelijkheid die op locatie te realiseren
- Kosten tijdelijke huisvesting



JeeKaaCee

Voordelen

- Mooie, groene inspirerende omgeving voor kinderen, onder andere assortimentstuin
- Nu al maatschappelijke bestemming
- Al aanwezige, veilige verbinding voor voetgangers en fietsers
- Sportaccommodatie op korte afstand
- Combinatie met Stokperdje blijft aanwezig en mogelijke combinatie met bijvoorbeeld fysio, logopedie of voorschoolse educatie in het gebouw

Nadelen

- Hoge kosten door aankoop gebouw en grond
- Minder flexibiliteit door transformatie bestaand gebouw
- Uitbreiding mogelijk maar plaatsing bestaand gebouw biedt beperkingen
- Autoverbinding niet optimaal



Berkstraat

Voordelen

- Functioneel veel wensen in te passen
- Mooie groene inspirerende omgeving voor kinderen
- Ruimte voor groei als aangrenzende gronden ook gekocht worden

Nadelen

- Grond niet in eigendom - lijkt bespreekbaar
- Impact op omgeving (o.a. privacy, geluid, verkeer)
- Verdragende factor: zoekgebied rondweg
- Sportaccommodatie op forse afstand en mogelijkheid die op locatie te realiseren kent beperkingen en maakt locatie minder aansprekend

Conclusie en aanbevelingen

In de zoektocht naar het vinden van de meest geschikte locatie voor een IKC in Zundert heeft de stuurgroep (bestaande uit afgevaardigden van Spoz, Kober, gemeente Zundert en stedenbouwkundig bureau Van Plan) een afwegingskader opgesteld. Het kader bestaat uit 2 delen: de randvoorwaarden waar een locatie minimaal aan moet voldoen en het afwegingskader zelf.

Alle locaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden zijn op voorhand afgefallen. Ook locaties waar het IKC (het gebouw) in de groenblauwe mantel komt te liggen zijn vervolgens afgefallen: de provincie zal hier niet mee instemmen als er andere locaties voorhanden zijn.

Er zijn uiteindelijk vier locaties overgebleven, te weten Hoge Dreef, JeeKaaCee, Berkstraat en Annaschool. Voor deze locaties is een schetsontwerp gemaakt die de mogelijkheden en beperkingen van de locaties laat zien. Ten slotte is het afwegingskader ingevuld en vervolgens vastgesteld door de stuurgroep.

Het afwegingskader bestaat uit de volgende categorieën:

- A. Ruimtelijk
- B. Functioneel
- C. Bereikbaarheid en Ligging
- D. Financiën
- E. Planning
- F. Regelgeving

Deze categorieën zijn uitgesplitst in meerdere aspecten en wegen alle zes even zwaar. Het afwegingskader is als los document toegevoegd.

Voortschrijdend inzicht

Tijdens het invullen van het kader bleek dat de categorie financiën niet één op één in te vullen was omdat de kosten in hoogte verschillen en op verschillende manieren doorwerken in de begroting. Incidentele lasten (zoals tijdelijke huisvesting) komen rechtstreeks terug op de begroting, structurele lasten (zoals grondaankoop) mogen verdeeld worden over 40 jaar.

De stuurgroep heeft besloten om de categorie financiën daarom uit het afwegingskader te halen.

Het afwegingskader (zonder financiën) leidt tot de volgende score:

Overzicht scores per deelgebied en totaalscore

	HD	Anna	JKC	Berk
A Ruimtelijk	4,25	2,75	2,75	3,25
B Functioneel	4,88	2,63	3,38	4,13
C Bereikbaarheid en ligging	3,00	3,60	3,80	2,80
E Planning	2,00	4,25	3,50	2,00
F Regelgeving	4,00	4,44	4,44	4,11
TOTAAL	18,1	17,7	17,9	16,3

Conclusie

De stuurgroep concludeert dat alle locaties dicht bij elkaar liggen qua score, maar dat de Hoge Dreef er boven uit steekt. De stuurgroep spreekt daarom haar voorkeur uit voor de Hoge Dreef. De stuurgroep concludeert bovendien dat het JeeKaaCee tweede wordt. De locaties Berkstraat en Annaschool worden gedeeld derde.

De stuurgroep heeft hierbij de volgende overwegingen gehanteerd:

1. Hoge Dreef

De stuurgroep is het er over eens dat op de locatie van de Hoge Dreef (zoals ook volgt uit het afwegingskader) het meest ideale IKC gerealiseerd kan worden in een groene omgeving met ruimte voor de toekomst. Deze locatie biedt alle vrijheid om het IKC terrein zo optimaal mogelijk in te richten. De bereikbaarheid is bovendien goed.

2. JeeKaaCee

Deze locatie ligt relatief dichtbij het centrum, de sporthal, de assortimentstuin en nieuwbouwwijk De Tuinderij. De assortimentstuin kan gebruikt worden door zowel onderwijs als opvang. De sporthal in de nabijheid maakt dat de lestijd optimaal benut kan worden. Verder is de locatie groot genoeg voor uitbreiding in de toekomst en zijn er ruime speelpleinen mogelijk. Daarnaast is de locatie maatschappelijk breed inzetbaar doordat Stokperdje daar nu al aanwezig is en aanwezig kan blijven, mogelijk in combinatie met voorschoolse educatie, fysio en logopedie. De toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers is mogelijk vanaf de rustige westkant.

3. Berkstraat en Annaschool

De locatie Berkstraat biedt mogelijkheden, maar ligt gevoelsmatig wat verder weg van de kern. Dit gevoel verandert overigens waarschijnlijk wel als de school gebouwd is. De locatie ligt ver van de sportvoorziening en het proces kan relatief lang duren. Tegelijkertijd is hier de ruimte om iets te bouwen voor de toekomst.

De locatie Annaschool biedt functionele beperkingen waardoor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden beperkter zijn dan op andere locaties. Gunstig is wel de ligging in een woonwijk waardoor een veilige, prettige omgeving ontstaat. Verder is de kans op een snel proces hier het grootst aangezien hier in de huidige situatie ook een school aanwezig is.

Aanbevelingen

Eerder in dit schetsboek zijn aandachtspunten per locatie meegegeven. Die aandachtspunten zijn belangrijk in de verdere uitwerking. Per locatie zijn hier de belangrijkste aanbevelingen nog eens extra uitgelicht.

Hoge Dreef

- Voor deze locatie is de beslissing over de mogelijke aanleg van de randweg belangrijk. Als deze optie open moet blijven, is het aan te raden te onderzoeken of een IKC dan nog steeds mogelijk is en of de locatie dan nog steeds aantrekkelijk is.
- Het is aan te raden te overleggen met de provincie over de mogelijkheden voor een extra afslag op de rotonde naar het parkeerterrein en de ligging nabij de groenblauwe mantel.

JeeKaaCee

- We adviseren een architect en constructeur te laten beoordelen wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot transformatie van het gebouw, daarbij ook voorsortend op uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst.
- Het is aan te raden in gesprek te gaan met Stokperdje/jongerenwerk over multifunctioneel gebruik en tijdelijke huisvesting tijdens de bouw.

De Berkstraat

- Ook voor deze locatie is de beslissing over de mogelijke aanleg van de randweg belangrijk. Als deze optie open moet blijven, is het aan te raden te onderzoeken of een IKC dan nog steeds mogelijk is en of de locatie dan nog steeds aantrekkelijk is.

- Voor de locatie Berkstraat is het verstandig te onderzoeken of de aangrenzende noordelijke percelen 257 en 263 en wellicht perceel 1166 ook (deels) aan te kopen zijn om enerzijds de factor 'drift' te beperken en anderzijds uitbreiding voor de toekomst mogelijk te maken. Als ze niet zijn aan te kopen is het wellicht mogelijk afspraken te maken over de beperkingen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen om zo de driftzone terug te brengen.
- Als de mogelijkheid hier een sportzaal - sporthal te realiseren open moet blijven, is het verstandig een verkeersonderzoek te doen om te beoordelen of de locatie deze extra druk aan kan.

Annaschool

- Voor deze locatie is het verstandig een architect de mogelijkheden verder in kaart te brengen, met name voor toekomstige uitbreidingen, rekening houdende met de 30m richtafstanden van VNG en de bestaande bomen.
- Verder is aan te raden een geluidsonderzoek te doen om te bepalen in welke mate een kinderopvang impact heeft op de omgeving en andersom.

Algemeen

- Het is aan te raden om in gesprek te gaan met andere partijen die mogelijk kunnen aansluiten bij een breed maatschappelijk IKC.