

# **ZAKELIJKE BESCHRIJVING**

## **Onteigeningsplan Zuidwand**

**Onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" ten name van de gemeente Boekel in de gemeente Boekel, Onteigeningsplan Zuidwand**

## **1. Aanhef**

Zakelijke beschrijving behorende bij het verzoek tot het nemen van een besluit tot aanwijzing ter onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" in de gemeente Boekel (Onteigeningsplan Zuidwand).

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

### *2.1 Aanleiding, nut en noodzaak*

Om de kern van de gemeente Boekel levendig en vitaal te houden is ontwikkeling van de Zuidwand noodzakelijk. Het project Zuidwand is reeds opgenomen in de Centrumvisie 2010 om van de zuidwand van het Sint Agathaplein een aantrekkelijke winkelwand te maken. De Zuidwand bestaat grotendeels uit detailhandel en dienstverlening op de begane grond met daarboven woningen. Op de te onteigenen gronden staan nu verschillende aaneengesloten panden waarvan enkele gesplitst zijn in appartementsrechten. Een groot aantal panden is eind jaren zestig gebouwd en voldoet qua afmetingen, hoogte, duurzaamheid et cetera niet aan de eisen van deze tijd. De aantrekkelijkheid nam met de jaren af, mede veroorzaakt door leegstand en de verschillen in uiterlijke verschijningsvorm.

In oktober 2018 heeft de raad van de gemeente Boekel ingestemd met de aanvang van het project. Voor de noodzakelijke vitalisering heeft de gemeenteraad op 25 juni 2020 het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" vastgesteld. Voor de realisatie van het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" heeft de gemeente op 9 maart 2021 een anterieure overeenkomst gesloten met Van Wanrooij Projectontwikkeling.

### *2.2 Planning en urgentie*

Het bouwinitiatief bestaat uit de sloop van panden met winkel- en kantoorruimte en appartementen en de nieuwbouw van een complex met winkel- en kantoorruimte en appartementen. Het creëren van een compact, comfortabel en compleet boodschappencentrum is het beoogde doel. Om dat te bereiken zullen verschillende reeds in Boekel gevestigde en andere (dagelijkse) winkels in deze herontwikkeling een plek krijgen. Op de verdieping komen 60 tot 65 appartementen. Zij zullen allen beschikking hebben over een daktuin.

Voor wat betreft de planning dient de gemeente binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" te kunnen beschikken over de gronden. Het bestemmingsplan is met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 juni 2021 onherroepelijk geworden.

Het project wordt in twee fases gerealiseerd. In fase 1 wordt een deel van de panden gesloopt en wordt de vrijgekomen grond bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelaar. Die start vervolgens met de ontwikkeling van fase 1. Tijdens de ontwikkeling van fase 1 blijft de bebouwing in fase 2 gehandhaafd (bewoners en ondernemers kunnen daar blijven). Na de ontwikkeling van fase 1 kan deze in gebruik worden genomen en kunnen bewoners en ondernemers van fase 2, indien nodig en indien overeengekomen, verhuizen naar fase 1. Daarna worden de panden in fase 2 gesloopt en wordt de grond bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelaar die vervolgens start met de ontwikkeling van fase 2.

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

De werkzaamheden zullen vanaf februari 2023, en dus uiterlijk binnen vijf jaar na dagtekening van het Kroonbesluit, aanvangen.

### Planning:

Vorbereiding sloopwerkzaamheden:	februari 2023 – juli 2023
Sloop fase 1 en bouwrijp maken	juli 2023 – maart 2024
Levering grond fase 1	april 2024
Start bouw fase 1	april 2024 – oktober 2025
Oplevering fase 1	oktober 2025
Verhuizing	oktober 2025
Vorbereiding sloop fase 2	juli 2025 – november 2025
Sloop fase 2 en bouwrijp maken	november 2025 – juli 2026
Levering grond fase 2	juli 2026
Start bouw fase 2	juli 2026
Oplevering fase 2	januari 2028

Het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling. Er bestaat veel interesse voor het kopen/huren van de te realiseren winkel- en woonruimte in het plangebied. Dit blijkt uit dat enkele partijen en bewoners al hebben aangegeven in het nieuwe pand te willen (terug)komen. Het bestemmingsplan is daarmee economisch en financieel uitvoerbaar.

### *2.3 Verzoeker om onteigening*

De verzoeker tot onteigening is de gemeente Boekel.

### *2.4 Noodzaak tot onteigening*

De gemeente heeft besloten om actief het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" te realiseren en daarvoor de huidige bebouwing te verwerven. Daarom heeft de gemeente in 2017 op de betreffende onroerende zaken een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd.

De gemeente heeft met de betrokken eigenaren minnelijk overleg gevoerd. Dit heeft geresulteerd in het feit dat de gemeente van ongeveer 80% van de gronden of appartementsrechten het eigendomsrecht heeft verworven. Voor de overige 20% heeft dit (nog) niet tot overeenstemming geleid. Met een aantal eigenaren en huurders is ondanks meerdere pogingen nog geen overeenstemming bereikt over de aankoop van bij hen in eigendom of gebruik zijnde benodigde gronden of het beëindigen van de huur- of gebruiksovereenkomst. Voor deze gronden heeft de gemeente de onteigeningsprocedure opgestart teneinde tijdig over alle benodigde gronden voor de uitvoering van het werk te kunnen beschikken.

Op dit moment moeten er nog vijf woningen (appartementen) en twee winkels worden aangekocht.

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

Van de te verwerven woningen zijn drie woningen op basis van een reguliere huurovereenkomst verhuurd, worden twee woningen door de eigenaren bewoond, wordt een woning verhuurd op basis van de Leegstandwet en wordt een woning niet bewoond. Er staat een winkel te huur, van de andere winkel is de huurovereenkomst beëindigd per 31 december 2021.

Verder is er een onbebouwd perceelsgedeelte, onderdeel uitmakende van de openbare ruimte, dat nog aangekocht moet worden.

Daarnaast zijn er nog drie commerciële ruimten waarvan de gemeente het eigendom in verhuurde staat heeft overgenomen. Met deze huurders is nog geen minnelijke overeenstemming bereikt over de beëindiging van de huurovereenkomsten.

In de onderhandelingen met de zittende eigenaren en huurders is nog geen zicht op overeenstemming. Tussen de gemeente en twee eigenaren en twee huurders is een aanzienlijk verschil in inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling.

De gemeente blijft zich inzetten om met de betrokken partijen in onderhandeling te blijven en tot overeenstemming te komen. Om tot tijdige realisatie van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, is het noodzakelijk dat de onteigeningsprocedure wordt doorlopen. Zonder onteigening is de uitvoering van het bestemmingsplan niet mogelijk. Voor wat betreft het verloop van het minnelijk overleg verwijst de gemeente naar de logboeken. Voor wat betreft de te onteigenen percelen wordt verwezen naar de bij de onteigeningsstukken behorende grondtekening en de lijst van de te onteigenen onroerende zaken.

Hierbij is nog van belang dat het in enkele gevallen gaat om kadastrale percelen waarvan appartementsrechten zijn afgeleid. Als de gemeente niet met alle eigenaren van appartementsrechten die van hetzelfde kadastrale perceel zijn afgeleid, overeenstemming heeft bereikt, is de onteigening van het gehele kadastrale perceel noodzakelijk. De onteigening van afzonderlijke appartementsrechten is namelijk niet mogelijk.

Parallel aan de onderhandelingen gericht op minnelijke verwerving wordt nu deze onteigeningsprocedure opgestart, maar de gemeente blijft zich maximaal inspannen om via actieve minnelijke verwerving de panden alsnog in bezit en/of leeg te krijgen. Op dit moment is er echter geen zicht op het bereiken van minnelijke overeenstemming met een aantal van de eigenaren en huurders.

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

#### *3.1 Bestemmingsplan*

Ingevolge artikel 77, eerste lid, van de Onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De grondslag van Onteigeningsplan Zuidwand is het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" (NL.IMRO.0755.BKBOEKZUIDWAND-VA02) dat is vastgesteld op 25 juni 2020. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan aanvankelijk door de raad is vastgesteld op 19 december 2019. Na die datum is geconstateerd dat het wenselijk is om

## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

de planregels op een tweetal punten te verduidelijken. Daarbij gaat het om een verduidelijking ten aanzien van de detailhandelsmeters (artikel 3.4.1 van de planregels) en een verduidelijking ten aanzien van parkeren (artikel 8.1 van de planregels). Ook zijn drie onderzoeksrapporten, die als bijlage bij de plantoelichting waren gevoegd, vervangen door een geactualiseerde versie daarvan. Deze wijzigingen van het bestemmingsplan zijn integraal vastgesteld op 25 juni 2020.

Het bestemmingsplan is met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 juni 2021 onherroepelijk geworden.



**Figuur 1** Verbeelding Bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel"

### 3.2 Bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" zijn de volgende bestemmingen en functieaanduidingen opgenomen:

Enkelbestemming:

- Centrum

Dubbelbestemming:

- Waarde-Archeologie

Op alle ter onteigening aan te wijzen gronden rusten de bovengenoemde enkel- en dubbelbestemmingen.

De op de verbeelding als "Centrum" aangewezen gronden zijn volgens artikel 3 van de regels bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen;
- c. kantoren;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. groenvoorzieningen en verharding;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

- j. ondergeschikte horeca;
- k. onderschikte maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Met daarbij behorende:

- l. toegangswegen en -paden;
- m. tuinen;
- n. bergingen.

### 3.3 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" ligt in het centrum van Boekel (zie figuur 2).



**Figuur 2 Ligging plangebied**

De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken zijn met grondplannummers weergegeven op het onderstaande plaatje (figuur 3).



**Figuur 3 Ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken, genummerd 1 tot en met 12.**



#### 4. Beschrijving/toelichting werken

##### 4.1 Bestaande situatie

Het plangebied van bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" (en Onteigeningsplan Zuidwand) ligt in het centrum van de kern Boekel. De bestaande bebouwing in het plangebied vormt de zuidwand van het Sint Agathaplein in Boekel. Aan dit plein liggen onder andere appartementen en bovenwoningen, winkels, horeca en het gemeentehuis. De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat uit verschillende gebouwen. De gebouwen zijn verouderd, vormen geen uniform beeld en hebben nauwelijks historische waarde (zie figuur 4).



**Figuur 4 Huidige situatie**

##### 4.2 Wijze van planuitvoering

Het centrumgebied van Boekel is gelegen rondom het Sint Agathaplein en langs de Kerkstraat. Om aantrekkelijk te blijven als winkelgebied is concentratie van het winkelaanbod in het centrumgebied noodzakelijk. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor binnen Boekel de beste ruimtelijke mogelijkheden. Door het boodschappenaanbod op het Sint Agathaplein te clusteren, ontstaat een levendig dorpsplein.

Het beoogde complex biedt op de begane grond ruimte aan de volgende activiteiten:

- horecabedrijven, met een totaal vloeroppervlak binnen het bestemmingsvlak van maximaal 500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) en maximaal 250 m<sup>2</sup> wvo per horecabedrijf (artikel 3.1, onder e en artikel 3.4.1, onder f, van de planregels);
- diverse detailhandelsruimten uitsluitend op de begane grond van in totaal maximaal 3.650 m<sup>2</sup> wvo, waarvan maximaal één supermarkt ter plaatse van de functieaanduiding met een grootte van minimaal 650 m<sup>2</sup> wvo en maximaal 1.300 m<sup>2</sup> wvo (artikel 3.1, onder a en artikel 3.4.1 onder g, van de planregels);
- 60 tot 65 appartementen op de eerste verdieping en hoger (artikel 3.1, onder b artikel 3.4.1 onder a en b van de planregels);

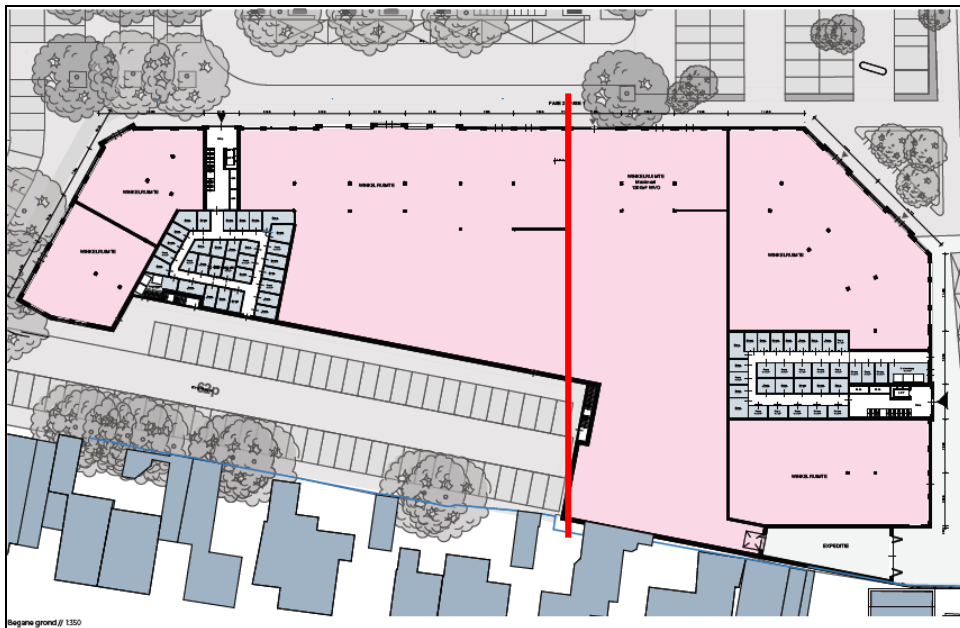
## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

- andere activiteiten zoals kantoorruimte en ruimte voor dienstverlening op de begane grond (zie artikel 3.1, onder c en d en artikel 3.4.1 onder d en e van de planregels).

Verder wordt ruimte geboden aan bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, tuinen, nutsvoorzieningen, parkeerruimte en dergelijke.

Het gebouw zal bestaan uit een begane grond met deels drie, en deels – op het hoogste punt van het gebouw – vier verdiepingen. De ruimte ten zuiden van het bouwblok bestaat uit privé-parkeerplaatsen (zie figuur 5). Op een deel van het dak, aan de achterzijde van de woningen, is een gezamenlijke daktuin voorzien (zie figuur 6).

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2, wordt het complex in twee fasen gebouwd. De eerste fase betreft het gedeelte ten oosten van de rode lijn op figuur 5. Tijdens de sloop van de bestaande bebouwing in fase 1 en de realisatie van de nieuwbouw in fase 1, blijven de gebouwen in fase 2 gehandhaafd. Indien gewenst kunnen de huidige gebruikers van fase 1 als tijdelijke huisvesting gebruik maken van gebouwen in fase 2. Zij kunnen na oplevering van fase 1 naar fase 1 verhuizen, waarna fase 2 gesloopt en bouwrijp wordt, zodat fase 2 aansluitend ontwikkeld kan worden.



**Figuur 5** Impressie begane grond Zuidwand (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten/ Van Wanrooij Projectontwikkeling 2019)



## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



**Figuur 6** Impressie verdieping Zuidwand (Bron: Weusten Liedenaum Architecten/ Van Wanrooij Projectontwikkeling, 2019)

Hieronder is de uitvoering omschreven per grondplannummer:

### *Grondplannummer 1:*

Het werk op de ter onteigening aan te wijzen grond betreft de realisatie van een expeditieruimte voor de supermarkt en een gedeelte van detailhandelsruimte op de begane grond. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in twee bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.



De huidige situatie betreft een bedrijfsgebouw dat bestaat uit één bouwlaag met aan de voorzijde parkeergelegenheid.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaan. Aan de achterzijde bestaat het toekomstige gebouw uit één bouwlaag met een daktuin. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst en grenst vrijwel direct aan de openbare weg.

Het bedrijfsgebouw en de gronden zijn reeds in eigendom bij de gemeente Boekel. Het bedrijfsgebouw en een deel van de parkeerplaatsen zijn verhuurd.



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

De zittende huurder huurt het bedrijfsgebouw met vier van de veertien parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gehuurde van de gemeente Boekel.

Het gehuurde bedrijfspand loopt voor een gedeelte door in grondplannummer 2 (zie hierna).



### *Grondplannummer 2:*

Op grondplannummer 2 bestaat het beoogde complex op de begane grond uit een gedeelte van de supermarkt en een gedeelte van de bergingen en de entree voor de bovengelegen appartementen. Op de verdiepingen zijn aan de straatzijde appartementen in deels twee en deels drie bouwlagen voorzien. Aan de achterzijde van de appartementen is op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin voorzien.

De huidige situatie betreft een bedrijfsgebouw dat bestaat uit één bouwlaag. Het bedrijfsgebouw is opgedeeld in diverse zelfstandig te gebruiken eenheden. Deels staat het bedrijfsgebouw ook op grondplannummer 1 (zie hiervoor).

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit deels drie en deels vier bouwlagen bestaan. Aan de achterzijde bestaat het nieuwe gebouw uit één bouwlaag met een daktuin. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst.

De eigendom van het bedrijfsgebouw en de gronden berust reeds bij de gemeente Boekel.

Het gedeelte van het bedrijfsgebouw dat ook deels op grondplannummer 1 staat, wordt gehuurd door de huurder die ook is vermeld onder grondplannummer 1. Het overige gedeelte wordt niet gebruikt (en staat leeg).

### *Grondplannummer 3:*

Het werk dat is voorzien op de ter onteigening aan te wijzen gronden betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de supermarkt en een gedeelte van de bergingen en de entree voor de bovengelegen appartementen. Op de eerste verdieping bevindt zich een gedeelte van de daktuin.

De huidige situatie betreft een bedrijfsgebouw dat bestaat uit één bouwlaag.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw uit één bouwlaag met een daktuin bestaan.

De eigendom berust reeds bij de gemeente Boekel.

Een gedeelte van het bedrijfsgebouw wordt gebruikt door de huurder van grondplannummer 5. Het overige gedeelte van het gebouw wordt niet gebruikt, met uitzondering van een garage.

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

### *Grondplannummer 4:*

Het werk op de ter onteigening aan te wijzen grond betreft de realisatie op de begane grond van een gedeelte van de detailhandelsruimte. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in drie bouwlagen.

Het betreft in de huidige situatie een gedeelte van het openbaar gebied dat in gebruik is als verkeersruimte.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw uit vier bouwlagen bestaan.

De gemeente voert minnelijk overleg met de eigenaar om zodoende het eigendom te verwerven.

Niet het gehele perceel Boekel I 2486 ligt binnen het bestemmingsplan Zuidwand. Het huidige gebruik van het perceel ter grootte van 3.309 m<sup>2</sup> dat buiten voornoemd bestemmingsplan valt, is openbare verkeersruimte. In de nieuwe situatie zal dit niet veranderen.

### *Grondplannummer 5:*

Het werk dat is voorzien op de ter onteigening aan te wijzen grond betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de supermarkt, detailhandelsruimte en een gedeelte van de bergingen en de entree voor de bovengelige appartementen. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in drie bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.

De huidige situatie betreft een winkelpand op de begane grond en een bovenwoning en bestaat aan de voorzijde uit twee bouwlagen en aan de achterzijde uit één bouwlaag.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Daarachter bestaat het uit één bouwlaag met een daktuin. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst.



De eigendom berust reeds bij de gemeente Boekel. Het pand is verhuurd.

De huidige huurder huurt uitsluitend de aanwezige winkel op de begane grond, welke geheel binnen het bestemmingsplan Zuidwand valt. De huurder van de winkel heeft tevens een gedeelte van grondplannummer 3 in gebruik. De bovenwoning wordt niet bewoond (en staat leeg).

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

Niet het gehele perceel Boekel I 1510 ligt binnen het bestemmingsplan Zuidwand. Het huidige gebruik van de 11 m<sup>2</sup> dat buiten voornoemd bestemmingsplan valt, is openbare verkeersruimte. In de nieuwe situatie zal dit niet veranderen.

### *Grondplannummer 6:*

Het werk dat is voorzien op de ter onteigening aan te wijzen grond betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de supermarkt. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in drie bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.

De huidige situatie betreft een gebouw dat aan de voorzijde bestaat uit drie bouwlagen (detailhandel op de begane grond en daarboven op de twee bouwlagen woningen) en voor het overige gedeelte uit één bouwlaag. Op het achtergelegen terrein bevindt zich een parkeerplaats met garageboxen en bergingen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Aan de achterzijde bestaat het nieuwe gebouw uit één bouwlaag met een daktuin. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst.

In de bestaande situatie betreft dit een in achttien appartementsrechten overgegaan perceel waarvan veertien appartementsrechten in eigendom van de gemeente Boekel zijn en nog vier appartementsrechten te verwerven zijn, waarvan twee appartementsrechten door de eigenaar zijn verhuurd. De te verwerven appartementsrechten betreffen twee appartementen met bijbehorende bergingen.

De overige appartementsrechten betreffen commerciële ruimten en appartementen die deels op basis van de Leegstandwet verhuurd zijn en deels leeg staan.



**Figuur 7 Gevel Sint Agathaplein**

### *Grondplannummer 7:*

Het werk op de ter onteigening aan te wijzen grond betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de detailhandelsruimte en een gedeelte van de parkeerplaatsen in de buitenruimte op de begane grond. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in drie bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.





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

In de huidige situatie bestaat het bestaande gebouw aan de voorzijde uit vier bouwlagen (op begane grond detailhandel en op de drie bouwlagen erboven twee woningen). Daarachter is een gedeelte met één bouwlaag en aan het einde van het perceel is het gebouw weer twee bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag (kantoor) met een trap uitkomt op grondplannummer 8.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Daarachter bestaat het uit één bouwlaag met een daktuin.

Een klein gedeelte van het perceel zal als parkeerplaats gebruikt worden. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst.

Grondplannummer 7 en grondplannummer 8 zijn tezamen in vier appartementsrechten overgegaan waarvan één appartementsrecht mandelig is.

De gemeente Boekel heeft één appartementsrecht gelegen op grondplannummer 7 verworven. Dit betreft een appartement waarvan de bijbehorende gedeelde garage op grondplannummer 8 ligt.

De gemeente Boekel heeft de appartementsrechten voor de detailhandelsruimte op de begane grond met achterliggend kantoor op de eerste verdieping en de bovenwoning op de bovenste twee bouwlagen nog niet eigendom.

De detailhandelsruimte staat momenteel leeg, maar wordt door de eigenaar te huur aangeboden en zelf heeft de eigenaar het kantoor aan de achterzijde op de eerste verdieping in gebruik.

De bovenwoning waarvan het appartementsrecht nog niet is verworven, wordt door de huidige eigenaar verhuurd op basis van de Leegstandwet.

### *Grondplannummer 8:*

Het werk op de ter ontheffing aan te wijzen grond betreft de realisatie van een gedeelte van de parkeerplaatsen in de buitenruimte op de begane grond.

De huidige situatie betreft een gedeelte van het gebouw dat ook op grondplannummer 7 staat, wat uit één bouwlaag bestaat.

Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt de situatie, omdat op dit perceel parkeerplaatsen worden aangelegd. De bestaande bebouwing moet verdwijnen.

Zoals ook toegelicht onder het kopje "Grondplannummer 7", zijn grondplannummer 8 en grondplannummer 7 tezamen in vier appartementsrechten overgegaan waarvan één appartementsrecht mandelig is.

De gemeente Boekel heeft één gedeelte van het mandelig appartementsrecht verworven dat op grondplannummer 8 ligt. Dit betrof een gedeelde garage, behorende bij een appartement op grondplannummer 7.

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

### *Grondplannummer 9:*

Het werk op de ter onteigening aan te wijzen grond betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de detailhandelsruimte en een gedeelte van de parkeerplaatsen in de buitenruimte. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in vier bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.

De huidige situatie betreft een woon-winkelpand dat aan de voorzijde bestaat uit drie bouwlagen (begane grond detailhandel met twee bovenwoningen ieder bestaande uit twee bouwlagen). Daarachter bestaat het gebouw uit één bouwlaag en aan de achterzijde ligt een tuin met parkeergelegenheid.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Daarachter bestaat het uit één bouwlaag met een daktuin en op het achterste gedeelte worden op de begane grond parkeerplaatsen in de buitenlucht aangelegd. De voorgevel van het nieuwe gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst.

De eigendom berust reeds bij de gemeente Boekel. De detailhandelsruimte op de begane grond is opgedeeld in drie te verhuren gedeelten. Eén gedeelte wordt door de zittende huurder gehuurd (dit betreft het adres Sint Agathaplein 51). De overige detailhandelsruimten zijn op basis van tijdelijke huurovereenkomsten verhuurd. Eén bovenwoning wordt verhuurd op basis van een reguliere huurovereenkomst en één bovenwoning wordt verhuurd op basis van de Leegstandswet.

### *Grondplannummer 10:*

Het werk voorzien op de ter onteigening aan te wijzen gronden betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de detailhandelsruimte, een gedeelte van de bergingen en de entree van de bovengelegen appartementen en een gedeelte van de parkeerplaatsen in de buitenruimte. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in vier bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.

De huidige situatie betreft een gebouw dat aan de voorzijde bestaat uit drie bouwlagen (begane grond detailhandel, met twee bovenwoningen ieder bestaande uit twee bouwlagen). Daarachter bestaat het gebouw uit één bouwlaag en aan de achterzijde ligt een tuin met parkeergelegenheid.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Daarachter bestaat het uit één bouwlaag met een daktuin en op het achterste gedeelte worden op de begane grond parkeerplaatsen in de buitenlucht aangelegd. Het gebouw zal ten opzichte van de huidige situatie naar voren worden geplaatst.

Het betreft een in vier appartementsrechten overgegaan perceel waarvan alle appartementsrechten in eigendom van de gemeente Boekel zijn.

Een voormalig eigenaar gebruikt de tweede bouwlaag van de bovenwoning Sint Agathaplein 49a. Eén huurder huurt op basis van een reguliere huurovereenkomst een



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

bovenwoning. De overige huurders van de bovenwoningen huren op basis van de Leegstandwet.

De detailhandelsruimte op de begane grond wordt niet gebruikt (en staat leeg).

### *Grondplannummer 11:*

Het werk op de ter ontheinging aan te wijzen grond betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de detailhandelsruimte, een gedeelte van de bergingen/entree van de bovengelegen appartementen en een gedeelte van de parkeerplaatsen in de buitenruimte. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in drie bouwlagen met daarachter op de eerste verdieping een gedeelte van de daktuin.

De huidige situatie betreft een gebouw dat aan de voorzijde bestaat uit drie bouwlagen (begane grond detailhandel met een bovenwoning bestaande uit twee bouwlagen). Daarachter bestaat het gebouw uit één bouwlaag en aan de achterzijde ligt een tuin met parkeergelegenheid.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Daarachter bestaat het uit één bouwlaag met een daktuin en op het achterste gedeelte worden op de begane grond parkeerplaatsen in de buitenlucht aangelegd. Het gebouw zal ten opzichte van de bestaande situatie naar voren worden geplaatst.

De gemeente heeft met de eigenaar minnelijke overeenstemming bereikt over de aankoop van het eigendom. De juridische levering vindt plaats in januari 2022. Na juridische levering heeft de dan voormalige eigenaar het recht op voortgezet gebruik tot moment van feitelijke levering tot uiterlijk 1 november 2023. Indien de juridische levering succesvol is afgerond, zal de gemeente de Kroon hiervan op de hoogte stellen.

### *Grondplannummer 12:*

Het werk op de ter ontheinging aan te wijzen grond betreft op de begane grond de realisatie van een gedeelte van de detailhandelsruimte. Daarboven komen aan de straatzijde appartementen in drie bouwlagen.

De huidige situatie betreft een gebouw dat aan de voorzijde bestaat uit drie bouwlagen (begane grond detailhandel met een bovenwoning bestaande uit twee bouwlagen). Daarachter bestaat het gebouw uit één bouwlaag.

Ten opzichte van de huidige situatie zal op dit perceel het nieuwe gebouw aan de straatzijde uit vier bouwlagen bestaan. Het gebouw zal ten opzichte van de bestaande situatie naar voren worden geplaatst.

Het betreft een perceel dat in de bestaande situatie is gesplitst in twee appartementsrechten. Het appartementsrecht voor de begane grond is reeds in eigendom van de gemeente Boekel.

De bovenwoning wordt door de eigenaar van het appartementsrecht bewoond en het appartementsrecht daarvan is nog niet in eigendom van de gemeente.

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

Niet het gehele perceel Boekel I 2005 ligt binnen het bestemmingsplan Zuidwand. Het huidige gebruik van de 8 m<sup>2</sup> dat buiten voornoemd bestemmingsplan valt, is openbare verkeersruimte. In de nieuwe situatie zal dit niet veranderen.

### **5. Gemeente**

Alle ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen in de gemeente Boekel.

### **6. Tenaamstelling onteigening**

De onteigening ten algemenen nutte op grond van titel IV van de Onteigeningswet, zal geschieden ten name van de gemeente Boekel.