



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	16 november 2021
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Verzoekbesluit Onteigeningsplan Zuidwand
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Wethouder Tielemans

---

### **Samenvatting:**

Om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" (ten behoeve van het Onteigeningsplan Zuidwand) is de gemeente al een geruime periode in overleg met de eigenaren, huurders en gebruikers in de Zuidwand. Deze overleggen hebben het resultaat dat een groot deel van de eigendommen zijn verworven in de Zuidwand en met een aantal huurders afspraken zijn gemaakt over de oplevering van de panden. Het is echter nog niet gelukt om alle eigendommen te verwerven en met alle huurders en gebruikers afspraken te maken. Om de laatste onroerende zaken te kunnen verwerven en eigendommen vrij van huur te maken is het inzetten van het onteigeningsinstrument nodig. De onteigeningsprocedure start met een verzoek tot aanwijzing ter onteigening aan de Kroon (administratieve onteigeningsprocedure).

### **Voorgesteld besluit:**

1. De Kroon op grond van titel IV van de Onteigeningswet te verzoeken, ten name van de gemeente Boekel, (ingevolge artikel 77 en 78 van de Onteigeningswet) te besluiten en ter onteigening aan te wijzen de perceelsgedeelten zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en als zodanig te waarmerken grondplanktekening en lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten, ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel', vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel op 25 juni 2020 en onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 juni 2021, zulks ter realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming(en) "Centrum" ten behoeve van het 'Onteigeningsplan Zuidwand';
2. Aan het college van burgemeester en wethouders op te dragen het onderhavige verzoekbesluit met alle daarop betrekking hebbende stukken tijdig voor te dragen aan de Kroon en ook overige besluiten dan wel (feitelijke) handelingen te verrichten welke van belang zijn in het kader van de procedure naar aanleiding van dit verzoekbesluit;
3. De uitvoering van het onderhavige verzoekbesluit 'Onteigeningsplan Zuidwand' (ingevolge artikel 156 van de Gemeentewet), waaronder de voordracht daarvan bij de Kroon, inclusief alle onderliggende stukken over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, waaronder in ieder geval:

- de bevoegdheid tot het verbeteren en aanvullen van het verzoekbesluit met onderliggende stukken;
  - de bevoegdheid tot het verrichten van alle handelingen die nodig zijn in de procedure naar aanleiding van dit verzoekbesluit;
  - de bevoegdheid om gedurende de procedure de Kroon te verzoeken om gronden die in het verzoekbesluit zijn begrepen niet op te nemen in het Koninklijk Besluit.
- 

### **Inleiding/probleemstelling:**

Om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" is de gemeente al een geruime periode in overleg met de eigenaren, huurders en gebruikers in de Zuidwand. Deze overleggen hebben het resultaat dat een groot deel van de eigendommen zijn verworven in de Zuidwand en met een aantal huurders afspraken zijn gemaakt over de oplevering van de panden. Het is echter nog niet gelukt om alle eigendommen te verwerven en met alle huurders en gebruikers afspraken te maken. Om de laatste appartementen te kunnen verwerven en eigendommen vrij van huur te maken is het inzetten van het onteigeningsinstrument nodig. Wij verzoeken u middels dit voorstel om in te stemmen met het indienen van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening bij de Kroon voor de onteigening van de percelen/perceelsgedeelten zoals aangeduid op Bijlage 2 ten behoeve van het project 'Zuidwand, Boekel'.

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Op 4 oktober 2018 is het ontwikkelvoorstel Zuidwand door u goedgekeurd. Op 25 juni 2020 is het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" door uw raad vastgesteld.

### **Beoogd resultaat:**

De onteigening en het verkrijgen van de eigendom van de op de bijgevoegde lijst van te onteigenen onroerende zaken opgenomen onroerende zaken. Nadat de gemeente door onteigening, dan wel door alsnog bereikte minnelijke overeenstemming, de onroerende zaken in eigendom heeft verkregen kan het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" worden gerealiseerd.

### **Keuzemogelijkheden:**

Indien u er voor kiest om het gevraagde besluit niet te nemen komt de uitvoering van het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" in het geding. Als het in dat geval niet tot minnelijke overeenstemming komt zal het bestemmingsplan niet uitgevoerd kunnen worden.

### **Argumenten:**

Op dit moment heeft de gemeente een groot deel van de benodigde panden en gronden in de Zuidwand verworven. Tot op heden hebben is het nog niet gelukt om met alle eigenaren, huurders en gebruikersovereenstemming te bereiken. Om het bestemmingsplan "Zuidwand, Boekel" te kunnen uitvoeren, is de onteigening daarom noodzakelijk.

De onteigening kan plaatsvinden in het kader van het uitvoeren van het bestemmingsplan, dit is het algemeen belang waarvoor wordt onteigend. Het bestemmingsplan is op 23 juni 2021 onherroepelijk geworden door een positieve uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De onteigeningsprocedure start met een verzoek aan de Kroon (dit wordt de administratieve onteigeningsprocedure genoemd). De Kroon toetst of de onteigening in het publieke belang, noodzakelijk en urgent is. Daarnaast beoordeelt de Kroon

of de gemeente zich voldoende heeft ingespannen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Ten behoeve van de beoordeling door de Kroon heeft de gemeente een zakelijke beschrijving opgesteld, die als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel is gevoegd. In de zakelijke beschrijving ligt de gemeente toe dat aan de vereisten voor onteigening is voldaan. De administratieve onteigeningsprocedure is de bestuurlijke procedure waarin datgene wat onteigend

moet worden, door middel van een Koninklijk besluit, ter onteigening wordt aangewezen. De administratieve onteigeningsprocedure eindigt met het publiceren van het definitief Koninklijk besluit.

Na een Koninklijk Besluit waarbij de gronden ter onteigening zijn aangewezen spreekt de onteigeningsrechter de onteigening uit. De gemeente is verplicht om de volledige schade te vergoeden (dit wordt de schadeloosstelling genoemd). De hoogte van de schadeloosstelling zal door de onteigeningsrechter, na advies van daartoe te benoemen deskundige(n), worden bepaald. De gemeente is verplicht om de kosten van de rechtbank (waaronder griffierecht), de kosten van de rechtbankdeskundigen en de kosten van deskundige (juridische) bijstand voor de te onteigenen partij(en), te vergoeden. Daarnaast maakt de gemeente zelf kosten voor het voeren van de onteigeningsprocedure, zowel door ambtelijke inzet als de kosten van een onteigeningsadvocaat en een deskundige taxateur/verwerver. De onteigening komt tot stand door de inschrijving van het vonnis in de openbare registers van het Kadaster.

Een aantal panden is door de gemeente verworven in verhuurde staat. Dit betekent dat de gemeente met de huurder van dat pand afspraken moet maken over het beëindigen van de huurovereenkomst. Dat is in een aantal gevallen gelukt, echter zijn er nog een aantal huurders waarmee nog geen overeenstemming is bereikt over het einde van de huur en de daarbij behorende schadevergoeding. De gemeente tracht de huurovereenkomsten met wederzijds goedvinden te beëindigen. De onteigeningsprocedure is noodzakelijk voor het geval dat het niet lukt om overeenstemming te bereiken. De gemeente onteigent dan "zichzelf" voor de betreffende percelen, zodat – als gevolg van de zogenoemde 'titelzuiverende werking' van de onteigening – de huurovereenkomsten van rechtswege beëindigd worden (tegen een volledige schadeloosstelling van de huurders).

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

Voor het nemen van het verzoekbesluit door de gemeenteraad zijn de kosten beperkt tot advieskosten van de advocaat en taxateur/verwerver. Deze kosten worden gedekt door de grondexploitatie van de Zuidwand.

#### **Risico's:**

-

#### **Communicatie:**

De eigenaren, huurders en gebruikers zijn in het kader van het met hen gevoerde minnelijk overleg ervan op de hoogte gesteld dat de onteigeningsprocedure in voorbereiding is. Te zijner tijd krijgen de eigenaren en derde belanghebbenden in het kader van de door de Kroon te starten uniforme openbare voorbereidingsprocedure een persoonlijke kennisgeving van het ontwerp Koninklijk besluit.

Binnen drie maanden na het nemen van dit verzoekbesluit moet het verzoek tot onteigening met alle voorgeschreven onteigeningsstukken ingediend zijn bij de Kroon. Als het verzoek later bij de Kroon wordt ingediend dan vervalt dit verzoekbesluit van rechtswege en zal het niet meer in behandeling worden genomen.

#### **Uitvoering en evaluatie:**

Het voorstel is om de uitvoering van het onderhavige verzoekbesluit om praktische overwegingen uit te laten voeren door het college van burgemeester en wethouders.

#### **Voorstel:**

1. De Kroon op grond van titel IV van de Onteigeningswet te verzoeken, ten name van de gemeente Boekel, (ingevolge artikel 77 en 78 van de Onteigeningswet) te besluiten en ter onteigening aan te wijzen de perceelsgedeelten zoals vermeld op de bij dit besluit behorende

en als zodanig te waarmerken grondplankening en lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten, ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel', vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel op 25 juni 2020 en onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 juni 2021, zulks ter realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming(en) "Centrum" ten behoeve van het 'Onteigeningsplan Zuidwand';

2. Aan het college van burgemeester en wethouders op te dragen het onderhavige verzoekbesluit met alle daarop betrekking hebbende stukken tijdig voor te dragen aan de Kroon en ook overige besluiten dan wel (feitelijke) handelingen te verrichten welke van belang zijn in het kader van de procedure naar aanleiding van dit verzoekbesluit;
3. De uitvoering van het onderhavige verzoekbesluit 'Onteigeningsplan Zuidwand' (ingevolge artikel 156 van de Gemeentewet), waaronder de voordracht daarvan bij de Kroon, inclusief alle onderliggende stukken over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, waaronder in ieder geval:
  - de bevoegdheid tot het verbeteren en aanvullen van het verzoekbesluit met onderliggende stukken;
  - de bevoegdheid tot het verrichten van alle handelingen die nodig zijn in de procedure naar aanleiding van dit verzoekbesluit;
  - de bevoegdheid om gedurende de procedure de Kroon te verzoeken om gronden die in het verzoekbesluit zijn begrepen niet op te nemen in het Koninklijk Besluit (bijv. wanneer gronden lopende de procedure al minnelijk in eigendom worden verkregen).

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,                      de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic                      C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 1 Lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten; **(GEHEIM)**

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 2 Grondtekening;
- Bijlage 3 Zakelijke beschrijving;
- Bijlage 4 Verzoekbesluit.