



Raadsvergadering	
Volgnummer	126-2019
Onderwerp	Verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaken ter onteigening ten behoeve van bestemmingsplan Retailpark Belvédère
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019-28481
Collegevergadering	01-10-2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	CAW Peeters-Willems Telefoonnummer: 043-350 4265 Carla.Willems@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Grondtekening bijlage 3 Overzicht te onteigenen gronden Retailpark Belvédère
Bijlage ter inzage bij raadsgriffie	Lijst van de te onteigenen onroerende zaken

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

In vervolg op de vaststelling door uw raad op 18 juni 2019 van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère dienen voor de uitvoering van de directe bestemmingen DH-PDV+ (Detailhandel - PDV+) en V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied) eigendommen van derden te worden verkregen, vrij van daarop rustende rechten en lasten. Uw raad wordt gevraagd een verzoekbesluit tot onteigening voor deze eigendommen te nemen, welk besluit vervolgens aan de Kroon wordt voorgelegd met het verzoek om de eigendommen bij koninklijk besluit ter onteigening aan te wijzen.



Beslispunten

1. Ter uitvoering van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère de Kroon verzoeken om ten name van gemeente Maastricht en op grond van artikelen 77 e.v. van de onteigeningswet bij koninklijk besluit overgaan tot de aanwijzing ter onteigening van de onroerende zaken zoals deze zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en zoals deze zijn omschreven in de eveneens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte lijst van te onteigenen onroerende zaken.
2. De uitvoering van dit besluit, waaronder de inzending daarvan aan de Kroon, opdragen aan het college van burgemeester van wethouders, met inachtneming van de termijnen en voorwaarden van artikel 79 van de onteigeningswet, met inbegrip van de bevoegdheid tot het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit (verzoek) tot aanwijzing ter onteigening, alsmede de bevoegdheid tot het lopende de administratieve onteigeningsprocedure aan de Kroon doorgeven van wijzigingen ten opzichte van dit besluit, onder meer in verband met tussentijdse minnelijke verwerving van kadastrale percelen, als gevolg waarvan aanwijzing ter onteigening achterwege kan blijven.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Planologisch regime

Het door uw raad op 18 juni 2019 vastgestelde bestemmingsplan Retailpark Belvédère is het juridische kader voor de (gefaseerde) realisering van het Retailpark Belvédère, clusters 2 tot en met 4 met een programma van maximaal 28.500 m² winkelvloeroppervlak perifere en grootschalige detailhandelsvoorziening en maximaal 15.000 m² bruto vloeroppervlak leisure.

Het voorliggend verzoekbesluit tot onteigening is een logisch vervolg op het vastgestelde bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Bij het voorstel tot vaststelling van dat plan is opgemerkt dat de gemeente actief koerst op verwerving dan wel onteigening van de onroerende zaken die nodig zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Voor de realisatie van dit plan moet de gemeente vrij kunnen beschikken over een aantal binnen de plangrens gelegen percelen en met name gelegen binnen cluster 2a. Er zijn drie percelen (onroerende zaken) die nog in eigendom zijn van derden en waarop zich opstallen bevinden die (deels) zijn verhuurd. De onroerende zaken moeten meer specifiek worden verworven voor de



realisering van de directe bestemmingen DH-PDV+ (Detailhandel - PDV+) en V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied). Het betreft een bedrijfswoning met ondergrond en tuin, een wasstraat met ondergrond en terrein en een bedrijfspand met kantoren, ondergrond en terrein welke zijn gelegen aan de Fort Willemweg en aan de Lage Frontweg. De eigendomsgegevens zijn op bijgaande (vertrouwelijke) lijst van de te onteigenen onroerende zaken opgenomen.

Onderhandelingen tot nu toe

De gemeente is al geruime tijd in overleg om te komen tot minnelijke verwerving van betreffende percelen. Alle eigenaren hebben inmiddels biedingen ontvangen gericht op schadeloosstelling. Voor eventuele bedrijfsverplaatsingen zijn in de stad in principe locaties aanwezig. Bij het zoeken naar een alternatief faciliteert de gemeente. Hoewel het overleg over de verwerving van de gronden verder wordt voortgezet en dit niet tijdig tot het gewenste resultaat zou kunnen leiden, wordt aanwijzing van de op de grondtekening aangegeven gronden ter onteigening noodzakelijk geacht om tijdig tot realisatie van de bestemmingen te kunnen overgaan.

Bevoegdheid gemeenteraad

De gemeenteraad is bevoegd tot het indienen van een verzoek bij de Kroon (door tussenkomst van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om de onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van bestemmingsplannen bij koninklijk besluit ter onteigening aan te wijzen. De onteigening heeft tot doel om de benodigde onroerende zaken alsnog en vrij van de daarop rustende lasten en rechten in eigendom te verkrijgen.

2. Gewenste situatie.

Voor dat deel van het bestemmingsplan waarop de directe bestemmingen DH-PDV+ (Detailhandel - PDV+) en V-VB (Verkeer-Verblijfsgebied) rusten zijn voor de uitvoering van dit deel (cluster 2a) van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère de eigendommen van derden nodig en dienen deze eigendommen bovendien vrij van gebruik (huur) beschikbaar te komen. Omdat de onderhandelingen over een minnelijke verwerving (aankoop en beëindiging van de huur) tot nu toe nog niet hebben geresulteerd in overeenstemming wordt onteigening van de benodigde gronden voorgesteld.



Door de indiening van het verzoek met het besluit en bijbehorende stukken start de zogeheten administratieve onteigeningsprocedure. In deze procedure zorgt de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van de Awb voor de terinzagelegging van de stukken gedurende zes weken, dit met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan de belanghebbenden (waaronder eigenaren en huurders). In deze zes weken kunnen de belanghebbenden zienswijzen bij de minister naar voren brengen.

Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon dan binnen zes maanden bij koninklijk besluit de onroerende zaken ter onteigening aanwijzen. Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens - als ook een laatste poging tot overeenstemming te komen mislukt - de eigenaar dagvaarden voor de onteigeningsrechter (rechtbank). Deze dient uiteindelijk de onteigening uit te spreken. Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Gelet hierop is er dus nu met de start van de administratieve onteigeningsprocedure nog geen sprake van daadwerkelijke onteigening. Gedurende deze procedure moet en zal worden doorgegaan met de pogingen om de onroerende zaken langs minnelijke weg in vrije eigendom te verwerven. Voor een beschrijving van de administratieve onteigeningsprocedure van titel IV van de onteigeningswet wordt verwezen naar de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat (<http://publicaties.minienm.nl/documenten/handreiking-administratieve-onteiengingsprocedure>).

De Kroon onderzoekt de onteigening, voordat zij een koninklijk besluit neemt inzake het door de gemeente voorgedragen verzoekbesluit tot onteigening.

In eerste instantie gaat de Kroon na of de wettelijke regels in acht zijn genomen. Verder moet worden vastgesteld of de voorgestelde onteigening wel terecht is. Daarvoor hanteert de Kroon de volgende toetsingsgronden:

1. Strijd met het recht;
2. Ruimtelijk ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang;
3. Publiek belang en noodzaak;
4. Urgentie.



Ad. 1 Strijd met het recht

De Kroon gaat na of de voorgestelde onteigening niet in strijd is met het geschreven of ongeschreven recht. Zo wordt onder meer nagegaan of voldaan is aan de wettelijke vereisten om het koninklijk besluit te kunnen nemen.

Ad. 2 Ruimtelijk ontwikkelings-of volkshuisvestingsbelang

Met de onteigening moet het belang van de ruimtelijke ontwikkeling of de volkshuisvesting gediend zijn. Door de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère wordt in beginsel het belang van de ruimtelijke ontwikkeling gediend. De onteigening is nodig om het bestemmingsplan feitelijk te kunnen uitvoeren.

Ad. 3 Publiek belang en noodzaak

Met de onteigening worden de belangen van de gemeenschap gediend zodat het publiek belang aantoonbaar is. Het Retailpark Belvédère maakt onderdeel uit van de grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling van het gebied Belvédère. De gemeente heeft sinds het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw de ambitie om tot 2030 in het gebied Belvédère een transformatieproces tot stand te brengen waardoor er een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam stedelijk gebied met een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatieklimaat ontstaat.

Uitbreiding aan de stadsrand is gezien het gemeentelijk beleid en de ligging van Maastricht in het nauwe Maasdal nauwelijks mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke begrenzing worden gerealiseerd.

Het gebied Belvédère is samen met de A2-locatie (ondertunneling en gebiedsontwikkeling) de belangrijkste ontwikkelingslocatie. Het is relatief groot (ongeveer 280 hectare) en ligt ten noordwesten van het centrum, sluit aan op de binnenstad en het ontsluitende wegennet. Met de transformatie van het gebied Belvédère - grotendeels bestaand stedelijk gebied met grote milieuproblemen - wordt voorzien in een deel van de gemeentelijke opgave voor wonen, werken en recreëren. Met het Retailpark Belvédère wordt de verdere herstructurering van een van de oudste bedrijventerreinen (Bosscherveld) mogelijk gemaakt. Het Retailpark Belvédère voorziet in de behoefte om in de stad één centrale perifere detailhandelslocatie te hebben die voorziet in lokale en bovenlokale behoefte. Dit is uitgebreid gemotiveerd in onder andere het bestemmingsplan Retailpark Belvédère.



Om het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te kunnen realiseren vinden reeds geruime tijd minnelijke onderhandelingen tot grondverwerving plaats. Dit heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Om het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingen nu binnen de planning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk de administratieve onteigeningsprocedure van titel IV van de onteigeningswet te starten.

Ad. 4 Urgentie

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère bestaat uit een aantal clusters. De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken liggen in cluster 2a en hebben de directe bestemmingen DH - PDV+ (Detailhandel - PDV+) en V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied). Cluster 2a zal (ten opzichte van de overige clusters) als eerste tot uitvoering worden gebracht en wel tussen 2019 en 2022. Daarmee is de urgentie van de onteigening aantoonbaar.

3. Argumenten.

Het besluit om over te gaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure is een logisch vervolg op de vaststelling door uw raad op 18 juni 2019 van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère. De ontwikkeling van het plan bestaat uit een aantal clusters (2 tot en met 4).

Cluster 2a zal ten opzichte van de overige clusters als eerste tot uitvoering worden gebracht en wel tussen 2019 en 2022. Voor de uitvoering heeft de gemeente Maastricht gronden nodig die in eigendom en gebruik zijn bij derden.

In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan staat dat de gemeente actief koerst op verwerving en zo nodig op onteigening van de gronden omdat cluster 2a als vliegwiel dient voor de resterende ontwikkeling van het Retailpark Belvédère. Aangezien het overleg met de eigenaren en gebruikers tot heden niet tot overeenstemming heeft geleid is de start van de administratieve onteigeningsprocedure noodzakelijk om te verzekeren dat het bestemmingsplan tijdig kan worden gerealiseerd. Het overleg met de eigenaren wordt parallel aan de onteigeningsprocedure voortgezet. Gedurende het proces kunnen zich wijzigingen in de onteigeningsstukken voordoen, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigingen in de kadastrale registratie of wijzigingen als gevolg van minnelijke overeenstemming waardoor ten aanzien van gronden de onteigeningsprocedure kan worden gestaakt. Om ervoor te zorgen dat de gemeenteraad niet over elke wijziging apart hoeft te beslissen



wordt voorgesteld om het college van burgemeester en wethouders te machtigen tot het aanbrenge en doorvoeren van eventuele wijzigingen in de onteigeningsstukken.

4. Alternatieven.

Er zijn geen alternatieven aan de orde. Het minnelijk overleg met de eigenaren en gebruikers heeft tot heden niet tot overeenstemming geleid. De start van de administratieve onteigeningsprocedure is nu noodzakelijk om het bestemmingsplan, voor zover het cluster 2a betreft, tijdig tot uitvoering te brengen. Het minnelijk overleg dient overigens tijdens de administratieve procedure te worden voortgezet. Mogelijk dat dit overleg alsnog tot overeenstemming leidt. In dat geval kan de onteigeningsprocedure voor de partij of partijen die dat aangaat worden stopgezet.

5. Financiën.

De kosten voor minnelijke verwerving en de kosten die gemoeid zijn met het opstarten en het voeren van een onteigeningsprocedure, zowel in de nu op te starten administratieve fase als eventueel in de latere gerechtelijke fase, komen ten laste van en zijn reeds voorzien in de Grex Belvédère, deelplan Ontwikkeling Retailpark Belvédère, fase 2, zoals vastgesteld door uw raad op 25 juni 2019.

6. Vervolg.

December 2019	:	raadsbesluit
Begin januari 2020	:	verzoekbesluit voordragen aan de Kroon
Tweede kwartaal 2020	:	tervisielegging (zes weken) ontwerp-koninklijk besluit met Onteigeningsmappen door Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en mogelijkheid tot indienen zienswijzen
Vierde kwartaal 2020	:	totstandkoming koninklijk besluit (uiterlijk 6 maanden na einde tervisieleggingstermijn), gevolgd door publicatie onteigenings- koninklijk besluit.

Aansluitend zo nodig gerechtelijke procedure.

7. Participatie

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn waarin het ontwerp van het koninklijk besluit met de onteigeningsstukken ter inzage ligt zienswijzen indienen. Dit kan bij de Kroon, de gemeente heeft



hier verder geen taak in, anders dan dat de gemeente als verzoekende partij zich moet verweren tegen de zienswijzen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
R.E.C. Kleijnen. J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 1-10-2019, organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no. 2019-28481;

BESLUIT:

1. Ter uitvoering van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère de Kroon verzoeken om ten name van gemeente Maastricht en op grond van artikelen 77 e.v. van de onteigeningswet bij koninklijk besluit overgaan tot de aanwijzing ter onteigening van de onroerende zaken zoals deze zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en zoals deze zijn omschreven in de eveneens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte lijst van te onteigenen onroerende zaken.
2. De uitvoering van dit besluit, waaronder de inzending daarvan aan de Kroon, opdragen aan het college van burgemeester van wethouders, met inachtneming van de termijnen en voorwaarden van artikel 79 van de onteigeningswet, met inbegrip van de bevoegdheid tot het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit (verzoek) tot aanwijzing ter onteigening, alsmede de bevoegdheid tot het lopende de administratieve onteigeningsprocedure aan de Kroon doorgeven van wijzigingen ten opzichte van dit besluit, onder meer in verband met tussentijdse minnelijke verwerving van kadastrale percelen, als gevolg waarvan aanwijzing ter onteigening achterwege kan blijven.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,