

Onteigening in de gemeente Maastricht

VR0M

«Onteiningswet»

Percelen begrepen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eijsden/Maastricht' (deelgebied Maastricht)

Besluit van 7 december 1998 no. 98.005787 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Maastricht van 19 mei 1998, no. 71-1998, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteiginingswet.

Wij Beatrix, bij de Gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.
Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 november 1998 no. MJZ98103400, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, en van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Openbaar Bestuur.
Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Maastricht van 10 juni 1998, kenmerk 98-19793.
Gelet op Titel IV van de onteiginingswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 19 november 1998 no. W08.98.0503.).
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 1 december 1998, no. MJZ98116448, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Maastricht van 19 mei 1998, no. 71-1998, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteiginingswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen en perceelsgedeelten.

Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteiginingswet kan, zonder voorafgaande verklaring bij de wet dat het

algemeen nut onteigening vordert, onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen en perceelsgedeelten zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eijsden/Maastricht' (deelgebied Maastricht) van de gemeente Maastricht. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente Maastricht de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het zojuist genoemde bestemmingsplan.

In verband met het feit, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eijsden/Maastricht' (deelgebied Maastricht) nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, is in het raadsbesluit onder meer bepaald, dat:

- a. het besluit tot onteigening vervalt indien en voorzover aan voornoemd bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden ten aanzien van vorenbedoelde percelen en
- b. pas tot dagvaarding zal worden overgegaan als het eerdergenoemde bestemmingsplan onherroepelijk is.

De in het onteiginingsplan begrepen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eijsden/Maastricht' (deelgebied Maastricht) aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden', 'Bijzondere doeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden'. Het betreft hier globale bestemmingen welke door burgemeester en wethouders van Maastricht niet nader overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven te worden uitgewerkt.

De door de gemeente Maastricht ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering strekt tot de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor zowel lokale en regionale als ook bovenregionale bedrijven. Het betreft hier een geïntegreerd ontwikkelingsplan voor het gebied tussen Randwyck/Heugem (gemeente Maastricht) en Gronsveld (gemeente Eijsden). De aanleiding tot

de ontwikkeling van bedoeld bedrijventerrein is met name gelegen in de Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen bedrijventerreinen en kantoorlokaties Zuid-Limburg (1993). Door middel van een groenstructuur zal het bedrijventerrein worden ingepast in de landschappelijke hoofdstructuur van het Maasdal en het stedelijke gebied. In de wijze van planuitvoering is inzicht verschaft door middel van de bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eijsden/Maastricht' behorende toelichting en voorschriften met de daarin opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, alsmede door middel van het ontwikkelingsplan met tekeningnummer 06977020, gedateerd 10 oktober 1996. Bedoelde stukken zijn bij de tervisielegging, bedoeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met de artikelen 80, tweede lid, van de onteiginingswet, en bij de tervisielegging, bedoeld in artikel 84 van de onteiginingswet, met de overige onteiginingsstukken mede ter inzage gelegd.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteiginingswet met ingang van 11 juni 1998 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Maastricht. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door:

- a. mr R.Ph.E.M. Cratsborn te Meerssen namens N.J.G. Houben te Maastricht, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 4112 (ged.),
- b. mr R.Ph.E.M. Cratsborn te Meerssen namens M.A. Starren-Cortenraede te Maastricht, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 4100,
- c. mr R.Ph.E.M. Cratsborn te Meerssen namens R.A.N.M. Cortenraede te Maastricht, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 2989,
- d. ing. J.V.M. Aelmans en ing. J.P.M. van der Heijden te Voerendaal/Helvoirt

1. op eigen naam, en namens:
2. M.M.A.M. van Ditzhuysen-Schols te Bunde, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 2361,
3. H.E.M. van den Boorn te Gronsveld, zijnde de rechtsopvolger van wijlen W.H. van den Boorn te Maastricht, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 3018,
4. J.G.H.M. Duijsens te Eijsden, rechthebbende op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 4106, 4111 en 3235,
5. J.N.C.M. Duijsens te Voeren-Moelingen, rechthebbende op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 1184 en 1185, en
6. een groep van eigenaren, e. V.O.F. Scharnigg, A.G.P. Scharnigg en C.C.W. Scharnigg alle te Gronsveld, rechthebbenden op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 1182, 1183, 4103 en 4104, en
f. mr H.J.M. van Mierlo te Breda namens J.M.A.F. Costongs-Limpens en N.J.M.G. Costongs beiden te Maastricht, rechthebbenden op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 2816, 2988, 4149 (ged.) en 5204, alsmede namens Stienstra Bedrijfsprojectontwikkeling B.V. te Heerlen.

Aan artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het derde lid van artikel 84 bedenkingen naar voren hebben gebracht, vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich in persoon of bij gemachtigde te doen horen, is voldaan.

Overwegingen ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen

De totstandkoming van de door Ons – op grond van artikel 79 van de onteigeningswet – te nemen beslissing omtrent goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening is omgeven met

wettelijke waarborgen voor een zorgvuldige belangenafweging onder meer in de vorm van een bezwarenprocedure.

Deze procedure is onder andere geregeld in de artikelen 80, 84 en 85 van de onteigeningswet. Zo is in artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet bepaald, dat belanghebbenden, die tijdig hun zienswijze bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht, gedurende de in het eerste lid van artikel 84 genoemde termijn, schriftelijk bij Ons bedenkingen naar voren kunnen brengen tegen een raadsbesluit als het onderwerpelijke. Voorts is in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht bepaald, dat onder belanghebbende moet worden verstaan, degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In dit verband overwegen Wij verder, dat in het kader van de onteigeningswet onder belanghebbenden moet worden verstaan, zij, die zakelijke of persoonlijke rechten op de in het onteigeningsplan begrepen gronden kunnen doen gelden dan wel uit anderen hoofde door het onteigeningsplan als zodanig in hun belangen worden getroffen.

Uit de stukken blijkt, dat het onderwerpelijke onteigeningsplan overeenkomstig artikel 80, eerste lid, van de onteigeningswet in samenhang met de artikelen 3:11, 3:12 en 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 november 1997 gedurende vier weken op de secretarie van de gemeente Maastricht ter visie heeft gelegen, binnen welke termijn belanghebbenden hun zienswijze met betrekking tot het onteigeningsplan schriftelijk of mondeling bij het gemeentebestuur naar voren hebben kunnen brengen. Uit de overgelegde stukken blijkt voorts, dat binnen genoemde termijn door ing. J.V.M. Aelmans en ing. J.P.M. van der Heijden namens een groep eigenaren tijdig zienswijzen bij het gemeentebestuur naar voren zijn gebracht. Voorts zijn door ing. J.V.M. Aelmans en ing. J.P.M. van der Heijden tijdig zienswijzen bij het gemeentebestuur naar voren gebracht namens de reclamanten genoemd onder d.2., onder d.3., onder d.4. en onder d.5.. Voorts is gebleken, dat de laatstgenoemde vier reclamanten deel uitmaken van de groep eigenaren genoemd onder d.6..

Desgevraagd zijn schriftelijke machtigingen overgelegd aan het gemeentebestuur ten aanzien van de reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5.. Van de overige eigenaren zijn geen schriftelijke machtigingen overgelegd. In verband hiermede moet worden geoordeeld, dat de reclamanten onder d.6., met uitzondering van de reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5., niet geacht kunnen worden zich op eigen naam of bij gemachtigde met hun zienswijze tot het gemeentebestuur te hebben gewend. Deze reclamanten kunnen derhalve krachtens voornoemd artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet niet in hun bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen worden ontvangen. Voorts overwegen Wij, dat niet is gesteld noch is gebleken, dat de reclamanten onder d.1. zakelijke of persoonlijke rechten op de in het onteigeningsplan begrepen gronden kunnen doen gelden dan wel uit anderen hoofde door het onteigeningsplan als zodanig in hun belangen worden getroffen. Mitsdien kunnen deze reclamanten niet als belanghebbenden in de zin van artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet in samenhang met artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht worden aangemerkt, zodat zij niet in hun bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen kunnen worden ontvangen.

De reclamanten onder b. en onder c. uiten in hun geschrift met bedenkingen onder meer twijfels omtrent de economische uitvoerbaarheid van het ter uitvoering staande bestemmingsplan. De reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. stellen in hun geschrift met bedenkingen onder meer, dat de formulering van het in het onteigeningsbesluit opgenomen voorbehoud – welke formulering overigens ook was opgenomen in het ontwerp-raadsbesluit, dat bij de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan mede ter inzage heeft gelegen – ten aanzien van de rechtsgeldigheid van het bestemmingsplan rechtens onjuist en feitelijk inhoudsloos is. Uit de overgelegde stukken is gebleken, dat de zojuistgenoemde reclamanten vorenaangehaalde bedenkingen niet overeenkomstig artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht als zienswijze bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht, binnen de termijn daarvoor gegund. De

zojuistgenoemde reclamanten kunnen derhalve niet in hun voormelde bij Ons naar voren gebrachte bedenking worden ontvangen.

In dit verband overwegen Wij voorts, dat in het kader van de door Ons te nemen beslissing omtrent goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening overigens ook een ambtshalve toetsing plaatsvindt.

De bedenkingen van de reclamant onder a. hebben betrekking op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 4112 (ged.). Op deze bedenkingen behoeft thans niet nader te worden ingegaan, aangezien aan het raadsbesluit tot onteigening, voorzover het genoemd perceelsgedeelte betreft, om de hierna onder 'Overige overwegingen' te vermelden redenen de goedkeuring wordt onthouden.

De reclamanten onder b. en onder c. stellen in hun nagenoeg gelijkkluidende geschriften met bedenkingen, dat zij van mening zijn, dat nu Gedeputeerde Staten aan het plandeel met de bestemming 'Bijzondere doeleinden' goedkeuring hebben onthouden, er onmogelijk sprake kan zijn van een onteigening ter realisering van het bestemmingsplan op dit onderdeel, ook al heeft de raad in zijn besluit het bekende voorbehoud ten aanzien van de rechtsgeldigheid opgenomen. Voorts uiten de reclamanten ernstige twijfels over de haalbaarheid van het door de gemeente ingestelde beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de besluitvorming omtrent de goedkeuring van het onderwerpelijke bestemmingsplan. Ook betwisten zij om die reden enerzijds de urgentie, terwijl er anderzijds slechts sprake kan zijn van een mogelijke urgentie voorzover het betreft de noodzaak tot de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen, waarvoor overigens niet het hele onteigeninggebied dient te worden benut. Ten aanzien van vorenstaande bedenkingen overwegen Wij het volgende. Het moet in beginsel aanvaardbaar worden geacht, dat met de administratieve onteigeningsprocedure bedoeld in artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet een aanvang wordt gemaakt vóórdat het (vastgestelde) bestemmingsplan, ter

uitvoering waarvan de onteigening strekt, onherroepelijk is goedgekeurd.

Indien het bestemmingsplan ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening nog niet onherroepelijk is goedgekeurd, dienen aan dit besluit evenwel – zoals in casu ook is geschied – voorwaarden te worden verbonden, welke ertoe leiden, dat geen dagvaardingen als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet zullen worden uitgebracht alvorens het bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd en dat het onteigeningsbesluit vervalt, indien en voorzover aan het bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden. Door middel van deze voorwaarden zijn naar Ons oordeel de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van alle belanghebbenden voldoende gewaarborgd. Het feit dat de haalbaarheid van het ingestelde beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de besluitvorming omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan ernstige twijfels oproept bij de reclamanten, doet hieraan niet af. De gemeente is, zo is bij het onderzoek gebleken, wel degelijk voornemens de ter plaatse geplande voorzieningen ten uitvoer te brengen en heeft om die reden tegen de onthouding van goedkeuring beroep ingesteld. Hierop is, zoals hiervoor overwogen, door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog niet beslist.

De reclamanten onder b. en onder c. stellen voorts, dat er met hen onvoldoende overleg is gepleegd om tot minnelijke verwerving te komen. De gemeente heeft slechts een aantal brieven verzonden zonder tot een serieus overleg te komen. De reclamanten menen voorts dat de gemeente verdere onderhandelingen gericht en adequater dient te voeren, teneinde alsnog op passende wijze tot minnelijke overeenstemming te komen. Het reeds genomen besluit tot onteigening legt, zonder dat het zeker is dat de onderhandelingen om te komen tot (minnelijke) eigendomsverwerving hebben gefaald, een onnodig grote druk op de reclamanten. Ook kan er geen sprake zijn van een noodzaak tot onteigening nu nog niet duidelijk is of de onderhandelingen tot minnelijke eigendomsverwerving succes zullen hebben. Tenslotte is de gemeente, zo stellen de reclamanten, bij het verrichten van inspanningen ter verwerving van de

benodigde gronden uitgegaan van onjuiste agrarische waarden. Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen Wij, dat in het algemeen niet eerder tot onteigening behoort te worden overgegaan, dan nadat een redelijke doch vruchteloos gebleken poging is ondernomen om hetgeen onteigend moet worden langs minnelijke weg te verwerven. Aan deze eis is naar Ons oordeel genoegzaam voldaan, indien voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving een aanvang is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden.

Uit het ter zake ingestelde onderzoek alsmede uit de overgelegde stukken is gebleken dat de gemeente Maastricht, in overleg met de gemeente Eijsden, in 1996 onderhandelingen tot verwerving van alle benodigde gronden heeft opgestart. Gebleken is verder, dat de gemeente Maastricht vóór de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan zowel mondelinge gesprekken heeft gevoerd met de reclamanten als een schriftelijk bod aan hen heeft uitgebracht. De reclamanten konden zich echter niet met het bod van de gemeente verenigen.

Nu ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was, dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de gemeenteraad – ten einde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het onderwerpelijke bestemmingsplan te kunnen overgaan – in beginsel tot onteigening van de desbetreffende gronden kunnen besluiten. Het minnelijk overleg, dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot voor de partijen aanvaardbare oplossingen kunnen leiden.

Voorzover de bedenkingen van de reclamanten betrekking hebben op de hoogte en de wijze van berekening van de door de gemeente geboden schadeloosstelling – de gemeente zou zijn uitgegaan van onjuiste agrarische waarden – overwegen Wij dat dit feitelijk bedenkingen zijn van financiële aard. Dergelijke bedenkingen kunnen aan de goedkeuring van een raadsbe-

sluit tot onteigening niet in de weg staan. De hoogte van deze schadeloosstelling staat thans niet ter beoordeling aangezien de vaststelling daarvan geschiedt in het kader van de gerechtelijke procedure.

Gezien het vorenstaande kunnen de bedenkingen van de reclamanten onder b. en onder c. er niet leiden dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

De reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. verwijzen in de eerste plaats naar hun bij het gemeentebestuur ingediende geschrift met zienswijzen. De reclamanten zijn verder van mening, dat aan het raadsbesluit zodanige formele en inhoudelijke gebreken kleven dat de raad in redelijkheid niet tot onteigening heeft kunnen besluiten. Zij achten het plan c.q. de besluitvorming niet deugdelijk en kenbaar gemotiveerd althans onvoldoende blijkgevende van inzicht en/of bekendheid met alle terzake doende nieuwe feiten, zodat het niet het resultaat is van een gedegen integrale en evenredige belangenafweging conform de artikelen 3:2, 3:3 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit steekt volgens de reclamanten te meer nu burgemeester en wethouders op 15 januari 1998 hebben verzocht concrete gegevens te verschaffen over de wijze waarop, de termijn waarbinnen en de (rechts-)personen met wie zij de door hen voorgestane zelfrealisatie zullen kunnen uitvoeren. Hierbij benadrukken de reclamanten dat zij het verzoek om informatie in dit stadium prematuur achten. Zulks alleen al vanwege de gerede kans dat zij door de verzochte inlichtingenverschaffing hun onderhandelingspositie jegens (potentiële) projectontwikkelaars verzwakken, zo niet ondermijnen en derhalve reëel worden belemmerd in hun contracteervrijheid. De door de raad voorgestane zware eigendomsinbreuk kan naar hun oordeel niet worden gerechtvaardigd door zijn (huns inziens onvoldoende concrete en onvoldoende realistische) bouwvoornemens. De reclamanten menen dat de raad heeft verzaakt alternatieve mogelijkheden van verwezenlijking van de bestemming(en) te onderzoeken.

Aanvaardbaar alternatief is volgens de reclamanten bijvoorbeeld het vestigen van beperkte rechten op de te onteigenen percelen. Zij menen dat niet hun

totale eigendom voor onteigening in aanmerking komt.

De reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. merken voorts op dat de raad ten onrechte nagelaten heeft tijdig en afdoende te onderzoeken of zij bereid en in staat waren het bedrijventerrein met concurrentiepotentie te ontwikkelen. Aldus heeft de raad de juist op hem rustende actieve onderzoeks- en informatieplicht veronachtzaamd. De reclamanten bestrijden voorts de noodzaak en urgentie van de onteigening, omdat zij, anders dan de raad, van oordeel zijn dat het algemeen belang onvoldoende is onderbouwd nu de raad dit (te) summier omschrijft als 'de veiligstelling van voldoende aanbod aan bedrijventerrein'. Op dit moment is niet voorzienbaar of de onteigening uiteindelijk in het publiek belang zal zijn. Dit is immers mede afhankelijk van de uitkomst van de beroepsprocedure die bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanhangig is terzake van het bestemmingsplan. Gelet op de korte tijdsspanne vermoeden de reclamanten dat de raad niet kan voldoen aan de urgentie-voorwaarden die aan de onteigening worden gesteld. De te verwachten bezwaren van overige belanghebbenden en de reëel te verwachten gerechtelijke onteigeningsprocedures maken het weinig aannemelijk, dat de gemeente met de planuitvoering binnen de daartoe gestelde termijn van vijf jaren na het Koninklijk besluit zal beginnen. De reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. merken verder op, dat artikel 17 van de onteigeningswet gebiedt dat de onteigenende partij, ondanks de onteigeningstitel, dient te trachten de grond alsnog langs minnelijke weg te verkrijgen. Conform constante Kroonjurisprudentie en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zal aan een onteigeningsbesluit al dan niet ten dele goedkeuring dienen te worden onthouden indien niet blijkt van enig minnelijk overleg door de gemeente. Volgens de reclamanten heeft de raad op onvoldoende (juiste) wijze getracht de benodigde grond in der minne aan te kopen, waarbij zij het gevoerde overleg als een eenzijdig overleg hebben ervaren. Daarbij strookte de gehanteerde prijsstelling van gemeentezijde geenszins met courante marktprijzen aldaar en overigens in de regio en heeft de gemeente bij

haar prijsvorming de uitgangspunten in de artikelen 40 tot en met 41 van de onteigeningswet genegeerd. De reclamanten stellen voorts, dat de raad tot op heden de wens van de reclamanten tot zelfrealisatie telkens buiten beschouwing heeft gelaten. Reeds in een vroeg stadium is door de eigenaren aangegeven dat zij als één blok wensen op te treden en zonodig het plan zelf tot ontwikkeling wensen te brengen. Deze signalen zijn volgens de reclamanten door de gemeente genegeerd terwijl de gemeentelijke aankopers slechts op individuele basis wensen te onderhandelen. De onderhandelingen aangaande 'een blok van eigenaren' zijn door de gemeente eerst sedert begin 1998 ter hand genomen. Hierbij werd al snel duidelijk dat de door de gemeente gehanteerde grondprijzen – inclusief de aan eigenaren/pachters toekomende bedrijfsschades – ver beneden de marktprijzen liggen. Het blok van eigenaren heeft voorts in een overleg met de gemeente nader inzicht verstrekt zowel in haar omvang als in de hardheid van de geboden zelfrealisatie. Tevens hebben zij bezwaren geuit tegen de exploitatie-opzet van gemeentezijde voor het onteigeningsplan en de in die opzet begrote aankoopprijs.

De reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. ontzeggen tevens de noodzaak aan de onteigening omdat Gedeputeerde Staten aan circa de helft van het grondoppervlak waarop het bestreden onteigeningsplan betrekking heeft, goedkeuring hebben onthouden. Het betreft met name de 'Park en Ride-voorzieningen', het danscentrum en het transferium; omvattende circa 7,5 hectare. In de procedure die aanhangig is gemaakt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is nog geen uitspraak gedaan zodat thans geen zekerheid bestaat over de toekomstige bestemming ten aanzien van deze gronden. De reclamanten leiden uit de overweging van de raad om tegen de onthouding van goedkeuring beroep in te stellen af, dat de raad nog geenszins de mening is toegedaan dat dit beroep tot het door hem beoogde resultaat zal leiden.

De reclamanten onder d.2. tot met onder d.5. betwisten bovenal de bij herhaling gestelde noodzaak tot onteigening. Het is naar hun zeggen vaste

Kroonjurisprudentie dat de noodzaak ontbreekt als ook zonder verwerving voldoende zekerheid bestaat dat het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd in de door de overheid gewenste vorm. Dit is het geval nu de reclamanten, zoals in hun geschrift met bedenkingen reeds eerder aangegeven, bereid en in staat zijn het plan zelf en in samenwerking met derden uit te voeren, hetgeen door de raad niet eerder en derhalve tijdig is onderzocht maar zelfs bij voorbaat is ontkend. Terwijl de raad aangeeft dat de reclamanten niet voldoende inzicht geven in hun zakenpartners en projectontwikkelingen, laat hij zelf na in concreto de gewenste vorm van uitvoering (grondverkeveling, specifieke bouwtypen, plan- en bouwfaserings, omvang en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen) op het desbetreffende bedrijventerrein te vermelden. De gemeente heeft ook geen concrete bouwtekeningen overgelegd. De reclamanten menen dat, indien geen deugdelijk concreet materiaal voorhanden is bij de tervisielegging van een onteigeningsplan, er sterk getwijfeld moet worden aan de uiteindelijke haalbaarheid van het onteigeningsbesluit. Zij verwijzen in dit verband naar het Koninklijk besluit van 1 februari 1985, no. 20. Bovendien is het aan de raad om aan te tonen dat – bij bereidheid en bekwaamheid tot zelfrealisatie – het algemeen belang eist dat de gemeente de aangegeven bestemming zelf verwezenlijkt. De reclamanten zien onder verwijzing naar het Koninklijk besluit van 25 mei 1993, houdende beslissing omtrent goedkeuring van een besluit van de raad van Nieuwerkerk aan den IJssel, geen belemmering in zelfuitvoering van de infrastructurele voorzieningen (wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen e.d.) nu hier geen sprake is van een gecompliceerde bestaande structuur die het in de rede doet liggen dat de overheid de voorgestane ontwikkeling in eigen hand houdt. De reclamanten merken overigens op, dat zelfrealisatie geen doel op zich is maar een middel tot het verkrijgen van een redelijke opbrengst voor het onroerend goed. Op dit moment wordt nog een laatste poging ondernomen om met de gemeente tot een vergelijk te komen, waardoor mogelijk niet tot zelfrealisatie behoeft te worden overgegaan. Daarbij dient de gemeente Maastricht als onteigenaar in de hoedanigheid

van redelijk handelend koper op te treden en de reclamanten in die van redelijk handelende verkopers ingevolge artikel 40b van de onteigeningswet.

De reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. melden verder, dat zij inmiddels vergaande contacten met andere eigenaren en/of pachters in het gebied hebben gelegd en bovenal met zeer deskundige en ervaren gerenommeerde projectontwikkelaars, onder wie in elk geval met Arcadis Heidemij Realisatie B.V.. Deze beschikt over zowel de expertise, kennis, ervaring en financiële middelen om een plan van dergelijke omvang te kunnen uitvoeren. Naast deze partij wordt nog met een drietal andere zeer ervaren ontwikkelaars overleg gevoerd. Een van hen is Interstate B.V. te Panningen met wie omtrent uitvoering en de daaraan verbonden financiële risico's afspraken zijn gemaakt met Aannemersbedrijf Kuypers B.V. en Kuypers Vastgoed B.V. te Kessel. In tegenstelling tot hetgeen de raad in haar overwegingen naar voren brengt, kan van de reclamanten in redelijkheid niet worden verlangd met concrete (vaststaande) uitvoeringsplannen en -voorstellen te komen zolang er geen zekerheid omtrent de definitieve bestemming van de percelen bestaat. Bereidheid is er verder om zo nodig in de samenwerkingsovereenkomst een inspanningsverplichting op te nemen teneinde de gewenste doelstellingen tijdig te realiseren en toegekende subsidies niet bloot te stellen aan intrekking c.q. terugvordering. Ten aanzien van deze bedenkingen verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hebben overwogen ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten onder b. en onder c. met betrekking tot de noodzaak tot onteigening indien er nog een procedure aanhangig is bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de opnemings van de ontbindende en opschortende voorwaarden in het besluit tot onteigening overwegen Wij, dat deze voorwaarden niet het standpunt verwoorden van de gemeente Maastricht inzake de haalbaarheid van de procedure aangaande het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Bedoelde voorwaarden moeten worden gezien in het kader van de toetsing van het onteigeningsbesluit door Ons. Bedoelde voor-

waarden gelden ter rechtszekerheid van de belanghebbenden, dat een onteigeningsbesluit niet alsnog zal worden uitgevoerd indien aan het bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden. Ten aanzien van de in de bedenkingen opgevoerde bezwaren als zouden er formele en inhoudelijke gebreken aan het onteigeningsbesluit kleven overwegen Wij, dat daarvan – mede in het kader van het ter zake ingestelde onderzoek – niet is gebleken. Uit de raadsvoordracht en de overwegingen blijkt naar Ons oordeel een voldoende zorgvuldige en gedegen belangenafweging.

Inzake vorenstaande bedenkingen met betrekking tot het vestigen van beperkte rechten overwegen Wij, dat Wij de opvatting van de gemeente delen, dat voor de realisering van de op de gronden geprojecteerde bestemmingen het noodzakelijk moet worden geacht, dat de gemeente de volledige beschikking daarover verkrijgt en niet slechts door middel van beperkte zakelijke rechten, zulks met het oog op de uitgifte van terreinen aan derden, de verantwoordelijkheid en zorg voor beheer en onderhoud van groenvoorzieningen en wegen alsmede voor het veiligstellen van het openbare karakter daarvan.

Met betrekking tot de bedenkingen van de reclamanten, dat zij bereid en in staat zijn (met een blok van andere eigenaren of pachters) zelf tot realisering van de op hun gronden geprojecteerde bestemmingen over te gaan, dient vooreerst in het algemeen het volgende te worden overwogen. In het kader van een voorgenomen onteigening zal moeten zijn aangetoond, dat zonder de voorgestelde grondverwerving door de gemeente het doel waarvoor wordt onteigend niet of niet in de door de gemeente gewenste vorm te bereiken is. Voorts is van belang, dat indien een grondeigenaar bereid en in staat is zelf de op zijn grond rustende bestemming(en) te verwezenlijken, onteigening voor dat doel in beginsel niet noodzakelijk is. Dit beginsel kan uitzondering lijden, indien door de gemeente ter verwezenlijking van de betrokken bestemming(en) een andere vorm van planuitvoering wordt gewenst dan de eigenaar voor ogen staat. In een dergelijk geval is onteigening echter slechts dan gerechtvaardigd, indien is aangetoond, dat aan die

andere vorm van planuitvoering in het publiek belang dringend behoefte bestaat. De vorm van planuitvoering welke in het publieke belang geboden is, staat overigens in eerste aanleg ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de betrokken grondeigenaren zelf daadwerkelijk tot planuitvoering zullen (kunnen) overgaan, hangt dan ook in hoofdzaak af van de vorm van planuitvoering. De potentiële uitvoerders van het bestemmingsplan zullen met het oog daarop inzicht moeten verkrijgen in de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering, hetgeen doorgaans voor een belangrijk deel uit de toelichting op het bestemmingsplan of uit de bij dat plan behorende voorschriften al dan niet met de beschrijving in hoofdlijnen blijkt. In het bijzonder overwegen Wij ten aanzien van deze bedenkingen het volgende.

Uit het onderzoek alsmede uit de overgelegde stukken is naar voren gekomen dat er in de gemeente Maastricht een nijpend tekort aan direct uitvoerbare bedrijventerreinen bestaat. Met het onderhavige bestemmingsplan beoogt de gemeente Maastricht – in samenwerking met de gemeente Eijsden – zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de grote vraag naar bedrijfskavels. Weliswaar zijn door de gemeente geen concrete bouwtekeningen overgelegd, doch zulks kan bij een onteigening als de onderwerpelijke, welke niet strekt ter uitvoering van een bouwplan (waarop het aangehaalde Koninklijk besluit van 1 februari 1985, no. 20, betrekking had), maar ter uitvoering van een bestemmingsplan, in het algemeen niet worden geëist. In de gepubliceerde onteigeningsstukken, waaronder het meergenoemde ontwikkelingsplan, is aangegeven hoe het plangebied zal worden ingericht. Voorts is gebleken, dat ten behoeve van de voorgestane uitvoering in het algemeen en de wegeaanleg in het bijzonder subsidiegelden zijn toegezegd op grond van de Subsidieregeling Bedrijfsomgevingsbeleid van het Rijk alsmede op grond van de Subsidievoorwaardenverordening Provincie Limburg 1990. De subsidie op grond van de Subsidieregeling Bedrijfsomgevingsbeleid wordt echter uitsluitend ter beschikking gesteld indien ultimo in het jaar 2000 is gestart met de feitelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Voor wat betreft de subsidie op grond van de Subsidievoorwaardenverordening Provincie Limburg 1990 geldt dat vóór het jaar 2000 met de realisering van twee ontsluitingswegen in het noordelijk en zuidelijk deel van het bedrijventerrein moet zijn begonnen. Gelet op het vorenstaande zal met de uitvoering van het werk, waarvoor onteigend wordt, binnen de gemeenlijk op vijf jaren te stellen urgentietermijn, een aanvang worden gemaakt en is de voorgenomen onteigening, wat het aspect van urgentie betreft, gerechtvaardigd.

Uit de overgelegde stukken is verder gebleken dat er geen duidelijkheid bestaat of zelfrealisatie wel reëel moet worden geacht. Weliswaar hebben de reclamanten met hun bij de gemeente naar voren gebrachte zienswijzen aangevoerd dat zij vergaande contacten met – onder andere – projectontwikkelaars hebben gelegd en dat zij in serieuze onderhandelingen zijn met Arcadis Heidemij Realisatie B.V., doch de reclamanten hebben echter tevens aangevoerd nog met een drietal andere ontwikkelaars/aannemers-combinaties overleg te hebben gevoerd. Ten tijde van het naar voren brengen van hun zienswijzen bij de gemeente en ten tijde van het onderzoek, stond het voor de reclamanten nog allerminst vast met welk bedrijf zij uiteindelijk zaken zouden gaan doen. De reclamanten toonden zich bereid, zo blijkt uit hun geschrift met zienswijzen, tot een inspanningsverplichting teneinde de gewenste doelstellingen tijdig te realiseren. Met de door de reclamanten voorgestelde inspanningsverplichting wordt naar Ons oordeel geenszins zekerheid verschaft dat de bestemming in de door de gemeente gewenste vorm daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Het onderzoek heeft voorts uitgewezen, dat, gelet op de verspreide ligging van de gronden van de reclamanten, zonder medewerking van de gemeente zelfrealisering van het bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden behoort. De door de gemeente Maastricht voorgestane realisering van de bestemming van de gronden van de reclamanten onder d.2. en onder d.3. betreft 'Bedrijfsdoeleinden'. Ten aanzien van de gronden van de reclamanten onder d.4. en onder d.5. gelden de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en/of 'Bijzondere doeleinden'. Wat betreft de bestemming

'Groenvoorzieningen' overwegen Wij, dat, Wij, mede gelet op de ecologische ontwikkeling, het standpunt van de gemeente delen, dat zij de totale beschikking over deze gronden met die bestemming verkrijgt. Ten aanzien van de bestemming 'Bijzondere doeleinden' overwegen Wij, dat de reclamanten niet over voldoende gronden beschikken om op een doelmatige wijze tot uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen komen. Wij wijzen er in dit verband nadrukkelijk op dat de reclamanten onder b. en onder c., waarvan de gronden zich in het plandeel met dezelfde bestemmingen bevinden, hebben aangegeven niet meer bereid te zijn de beoogde bestemmingen zelf te realiseren. Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' dient te worden overwogen, dat, gelet op de situering van de gronden, zonder medewerking van de gemeente zelfrealisering van het bestemmingsplan eveneens niet tot de mogelijkheden behoort.

De onderwerpelijke gronden van de reclamanten zijn bij de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein onontbeerlijk. Onder de vorengeschetste omstandigheden en mede in aanmerking genomen dat de onteigeningswet een volledige schadeloosstelling waarborgt dient aan het publiek belang, dat is gediend met de voorgestane uitvoering van het bestemmingsplan ter plaatse een groter gewicht te worden toegekend dan aan het particuliere belang van de reclamanten bij het behoud van hun percelen.

Met betrekking tot het gestelde van de reclamanten inzake het beweerdelijk gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij, dat het wettelijke vereiste van artikel 17 van de onteigeningswet, inhoudende dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst tracht te verkrijgen, betrekking heeft op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Hoewel de onteigeningswet dan ook zelf het minnelijk overleg eerst vóór de aanvang van de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure verlangt, is dit in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure niettemin een der elementen, waaraan door Ons zo nodig wordt getoetst om de noodzaak van onteigening vast te stellen. Gelet op het karakter van onteigening als zogenoemd

ultimum remedium, zijn Wij van oordeel dat ten opzichte van de burger eerst naar dit middel – door het opstarten van de administratieve fase – mag worden gegrepen, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze eis is naar Ons oordeel – in het kader van onteigeningen als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet – in het algemeen genoegzaam voldaan, indien voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan een aanvang met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Voorts zijn Wij van oordeel, dat het wel wenselijk doch niet strikt noodzakelijk is, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening reeds een formeel bod is uitgebracht. Voldoende is dat sprake is geweest van een redelijke doch vruchteloos gebleken poging om hetgeen onteigend moet worden langs minnelijke weg te verwerven. Bij de onderhandelingen dienaangaande kan, ook zonder dat een formeel bod is uitgebracht, genoegzaam komen vast te staan dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. Alsdan kan een gemeente – teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het desbetreffende bestemmingsplan of bouwplan te kunnen overgaan – in beginsel tot onteigening besluiten. Het zou te ver gaan de eis te stellen, dat partijen reeds ten tijde van de tervisielegging van het onteigeningsplan in eerste instantie moeten zijn ‘uit-onderhandeld’. Wij zijn van mening, zoals hiervoor beschreven, dat het voldoende is als op dit tijdstip met de onderhandelingen een aanvang is gemaakt en in de periode tot het nemen van het raadsbesluit tot onteigening genoegzaam is komen vast te staan, dat deze onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat zullen leiden.

Er is dus sprake van een tweevoudige verplichting tot onderhandelen van de partij, die tot onteigening wenst over te gaan: vooreerst in het stadium van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure en wel vóórdat een raadsbesluit tot onteigening wordt genomen en vervolgens, na het nemen

van het Koninklijk besluit, en vóórdat tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet wordt overgegaan, zijnde het tijdstip waarop de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure aanvangt. Het onderzoek heeft voorts uitgewezen, dat de gemeente Maastricht met alle vier de reclamanten in 1996 onderhandelingen heeft gestart. Na een eerste telefonisch contact met de reclamante onder d.2. heeft de gemeente een schriftelijk aanbod gedaan. De reclamante onder d.2. is hier in eerste instantie telefonisch mee accoord gegaan. Een overeenkomst is echter nog niet getekend. De reclamanten onder d.3. en onder d.5. zijn met een mondeling aanbod van gemeentezijde niet accoord gegaan. Op een schriftelijk aanbod van de gemeente was ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening nog niet gereageerd. Met de reclamant onder d.4. heeft na een eerste bezoek nog vijfmaal een bespreking plaatsgevonden waarbij de reclamant in principe accoord is gegaan met het aanbod. Met een vervolgens toegezonden concept-overeenkomst bleek de reclamant toch niet accoord te kunnen gaan. Hierna is nog driemaal telefonisch contact geweest tussen de partijen. Tenslotte heeft de gemeente een hernieuwde concept-overeenkomst aan de reclamant toegezonden waarop ten tijde van het nemen van het onderhavige raadsbesluit tot onteigening nog niet was gereageerd. Onder deze omstandigheden zijn Wij van oordeel dat de gemeente Maastricht in beginsel tot onteigening van de desbetreffende gronden heeft kunnen besluiten, ondanks dat de onderhandelingen vooralsnog niet met succes zijn afgerond. Mogelijk zal ook in het geval van de reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. het minnelijk overleg, bedoeld in artikel 17 van de onteigeningswet, wellicht alsnog tot voor de partijen aanvaardbare oplossingen kunnen leiden.

De reclamant onder d.4. stelt tenslotte dat geen sprake kan zijn van urgentie tot onteigening. Aan de reclamant is een concept-overeenkomst overgelegd waarin de reclamant onder meer de garantie wordt geboden dat hij zijn gronden nog minstens 72 maanden agrarisch kan blijven gebruiken. Ten aanzien van deze bedenking overwegen Wij dat uit het ter zake inge-

stelde onderzoek alsmede uit de overgelegde stukken is gebleken dat, zoals in de bij het raadsbesluit behorende bijlage is gesteld, vorengenoemde garantie op verzoek van de reclamant in de concept-overeenkomst is opgenomen. De periode van 72 maanden dient te worden gerekend vanaf de datum van het ontstaan van de concept-overeenkomst. In augustus 2003 zou bedoelde periode van 72 maanden einde lopen. Gelet hierop overwegen Wij dat met de uitvoering van het werk, waarvoor onteigend wordt, binnen de gemeenlijk op vijf jaren te stellen urgentietermijn, een aanvang wordt gemaakt en is de voorgenomen onteigening, wat de urgentie betreft, eveneens gerechtvaardigd.

Gelet op het vorenstaande kunnen de bedenkingen van de reclamanten onder d.2. tot en met onder d.5. er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk goedkeuring wordt onthouden.

De reclamanten onder e. stellen in hun geschrift met bedenkingen allereerst dat het uit een oogpunt van zowel duidelijkheid als zorgvuldigheid niet toelaatbaar is dat tijdens de termijn van de terinzageligging een ontwerp-onteigeningsplan wordt verwisseld. De gemeente Maastricht zou, zo stellen zij, in eerste instantie een ontwerp-onteigeningsplan ter inzage hebben gelegd waarop het te onteigenen gebied stond aangegeven als zijnde gelegen zowel binnen de gemeente Maastricht als binnen de gemeente Eijsden. Bedoeld ontwerp-onteigeningsplan zou zijn vervangen door een ander ontwerp-onteigeningsplan waarop nu slechts te onteigenen gronden zijn aangegeven die binnen de gemeente Maastricht zijn gelegen. Ten aanzien van deze bedenking overwegen Wij dat uit het ter zake ingestelde onderzoek niet is gebleken van de juistheid van de stelling van de reclamanten dat er van enige verwisseling van een ontwerp-onteigeningsplan sprake is geweest. De reclamanten doelen blijkbaar op een kaart – genaamd ontwerp-onteigeningsplan – waarop zowel een begrenzing is aangegeven van het onteigeningsplandeel van de gemeente Maastricht als van de gemeente Eijsden. Deze kaart is nimmer gewijzigd en heeft, zo is van gemeentewege verzekerd, gedurende vier weken ter inzage gelegen. Ook

bevindt zich deze kaart bij de overgelegde stukken. Weliswaar heeft de gemeente Maastricht onderkent dat bedoelde kaart mogelijk enige verwarring zou kunnen scheppen, doch uit de overige – eveneens ter inzage gelegde – stukken, waaronder de grondplantekening, blijkt voldoende dat de onderhavige onteigeningsprocedure zich beperkt tot gronden die binnen de gemeente Maastricht zijn gelegen.

De reclamanten onder e. stellen voorts dat er geen sprake is geweest van minnelijk overleg. Naar aanleiding van een schriftelijk aanbod van 6 juni 1997 van de gemeente, die de reclamanten naar hun zeggen voor het eerst op 23 januari 1998 hebben ontvangen, hebben de reclamanten de gemeente Maastricht verzocht de taxatiewaarden aan de passen aan het aankoopniveau elders in de provincie Limburg. De gemeente Maastricht zou hier niet op in zijn gegaan. De reclamanten hebben echter vernomen in een vergadering van de Commissie VROM van de gemeente Maastricht op 11 mei 1998, dat het prijsniveau waarmee de onderhandelingen zijn ingegaan reeds 7 jaar oud is en mogelijk achterhaald. Vooralsnog hebben de reclamanten niets meer vernomen van de gemeente Maastricht.

Voor de beoordeling van deze bedenkingen wordt allereerst verwezen naar hetgeen Wij hiervoor in het algemeen hebben overwogen naar aanleiding van soortgelijke bedenkingen van de reclamanten onder b., onder c. en onder d.2. tot en met d.5. inzake het beweerdelijk gevoerde minnelijk overleg. In het bijzonder overwegen Wij, dat uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken dat de verwervingspogingen van de gemeente in 1996 – derhalve voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan – zijn gestart.

Nadien heeft de gemeente op verschillende momenten contact gehad met de reclamanten, in de vorm van bezoeken, brieven en een gesprek, waarin de gemeente Maastricht heeft getracht de gronden van de reclamanten op minnelijke wijze te verwerven. Gelet hierop kan de bedenking van de reclamanten in dezen er niet toe leiden, dat geheel of gedeeltelijke goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening wordt onthouden. Gelijk aan hetgeen Wij hebben overwogen ten aanzien

van de soortgelijke bedenkingen van de reclamanten onder b., onder c. en onder d.2. tot en met d.5., zal mogelijk het minnelijk overleg, dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, wellicht alsnog tot voor de partijen aanvaardbare oplossingen kunnen leiden.

Voorzover de bedenkingen van de reclamanten betrekking hebben op de hoogte van de hen door de gemeente geboden schadeloosstelling dient voorts te worden overwogen, dat bedenkingen van financiële aard, zoals hiervoor aangegeven, aan de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening niet in de weg kunnen staan, aangezien de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling waarborgt. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan thans niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure. In deze bedenkingen van de reclamanten onder e. kan derhalve geen aanleiding worden gevonden aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

De reclamanten onder e. stellen vervolgens, dat gedeputeerde staten van Limburg in hun besluitvorming inzake het onderhavige bestemmingsplan de gemeente Maastricht de opdracht hebben gegeven te komen tot een opstelling van een adequate planologische regeling voor het bedrijf van de reclamanten. Daar dit nog niet is gebeurd, hebben zij beroep ingesteld tegen de gedeeltelijke goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Hierop is nog niet beslist. Zij achten deze handelwijze niet correct en een onteigeningsprocedure derhalve prematuur. Deze zou, zo die goedgekeurd zou worden, pas in werking mogen treden nadat de planologische regeling voor hun bedrijf rechtskracht heeft.

Voorzover vorenaangehaalde bedenking gelijk is aan de bedenkingen van de reclamanten onder b., onder c. en onder d.2. tot en met d.5., inhoudende dat er geen sprake kan zijn van onteigening zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is goedgekeurd, overwegen Wij, dat het in beginsel aanvaardbaar moet worden geacht, dat met de administratieve

onteigeningsprocedure een aanvang wordt gemaakt, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd. Gelet op de voorwaarden die in het onderhavige besluit tot onteigening zijn opgenomen dat bedoeld besluit vervalt indien en voorzover aan voornoemd bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden en dat pas tot dagvaarding zal worden overgegaan als het eerdergenoemde bestemmingsplan onherroepelijk is kan deze bedenking er dan ook niet leiden tot onthouding van goedkeuring van het besluit tot onteigening.

Immers, de voorgenomen onteigening kan niet worden uitgesproken alvorens het ter uitvoering staande bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd.

Voorts is gebleken, dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure tussen de gemeente Maastricht en de reclamanten overleg en onderzoek plaatsvindt met betrekking tot de toekomstige agrarische bedrijfsvoering. De reclamanten zien die vooral op de agrarische bedrijfskavels elders in het plangebied, waarop de onteigening thans geen betrekking heeft. Voor deze bedrijfskavels wordt gezocht naar een nieuwe planologische regeling waarbij tevens de wensen van de reclamanten zullen worden betrokken zodat een 'totaalvisie' voor de toekomstige agrarische bedrijfsvoering kan worden ontwikkeld. Om die reden hebben Gedeputeerde Staten aan de roodomlijnde gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' goedkeuring onthouden. Wij zijn evenwel van mening, dat de gronden die in de onteigening zijn betrokken en zijn aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' alsmede voor 'Bijzondere doeleinden' daarvan los moeten worden gezien. Zij maken als zodanig weliswaar onderdeel uit van het bedrijf van de reclamanten, maar niet van de gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' waaraan gedeputeerde staten goedkeuring hebben onthouden en waarvoor nu juist een totaalvisie zal worden ontwikkeld. De gronden met de beide eerstgenoemde bestemmingen kunnen voor een doelmatige uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk worden gemist. Onder deze omstandigheden en in aanmerking genomen dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige

schadeloosstelling waarborgt, dient naar Ons oordeel aan het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling, dat is gediend met de door de gemeente voorgestane uitvoering van voornoemd bestemmingsplan ter plaatse, in redelijkheid een groter gewicht te worden toegekend dan aan het persoonlijk belang van de reclamanten bij het behoud van de onderwerpelijke gronden. Overigens is de gemeente, zo is bij het onderzoek vernomen, op zoek naar compenserende gronden.

De reclamanten onder e. brengen ten slotte in hun geschrift met bedenkingen naar voren, dat zij bereid en in staat zijn het bestemmingsplan zelf – in samenwerking met andere eigenaren of de gemeenten Maastricht en Eijsden – te realiseren. De reclamanten stellen dat hiertoe de benodigde bescheiden aan de gemeente zijn overgelegd. Van de zijde van de gemeente zouden de reclamanten echter niets meer hebben vernomen.

Ten aanzien van deze bedenkingen verwijzen Wij allereerst naar hetgeen in het algemeen is overwogen met betrekking tot soortgelijke bedenkingen van de reclamanten onder d.2. tot en met d.5.. In het bijzonder overwegen Wij dat uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken dat de reclamanten niet over alle benodigde gronden beschikken ter verwezenlijking van zowel de bestemming 'Bijzondere doeleinden' als de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Gelet op de ligging van de gronden van de reclamanten behoort, zonder medewerking van de gemeente en andere eigenaren van de gronden die voor deze zelfde bestemmingen zijn aangewezen, zelfrealisering van het bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden.

In dit verband wijzen Wij er nadrukkelijk op, gelijk aan hetgeen Wij bij de gelijkkluidende bedenkingen van de reclamanten onder d.2. tot en met d.5. is overwogen, dat de gronden van de reclamanten onder b. en c. mede behoren tot dat gebied dat de bestemming 'Bijzondere doeleinden' heeft gekregen en dat deze reclamanten te kennen hebben gegeven niet zelf tot realisatie van het bestemmingsplan te willen overgaan.

De reclamanten onder f. merken in hun geschrift met bedenkingen op, dat

er geen noodzaak bestaat tot onteigening van hun ter onteigening aangewezen gronden. De reclamanten stellen zich op het standpunt dat zij in samenwerking met Stienstra Bedrijfsprojectontwikkeling B.V. het desbetreffende bestemmingsplan ter plaatse zelf kunnen realiseren. Dit geldt in ieder geval voor de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', maar ook, zo menen de reclamanten, voor de infrastructurele voorzieningen en de groenvoorzieningen. Overigens zijn de reclamanten bereid hun gronden met de twee laatstgenoemde voorzieningen aan de gemeente in eigendom over te dragen. De reclamanten stellen uitdrukkelijk in staat en bereid te zijn op korte termijn het onderhavige bestemmingsplan ter plaatse te realiseren overeenkomstig de door de gemeente gewenste planuitvoering, zoals onder meer weergegeven op het ontwikkelingsplan. Voor wat betreft de mogelijkheden en capaciteiten van ontwikkelaar Stienstra verwijzen de reclamanten naar de staat van dienst op dit terrein van genoemde ontwikkelaar, onder meer naar de door deze ontwikkelaar in samenwerking met andere gemeenten ontwikkelde projecten. Ook zijn de reclamanten bereid zelf uitvoering te geven aan de overige in het bestemmingsplan opgenomen werken zoals het bouwrijp maken, aanleg van onder meer riolering, wegen en openbaar erf- en groenvoorzieningen. De reclamanten stellen bereid te zijn de eventueel verschuldigde bouwexploitatiebijdrage te voldoen.

Voorzover de vorenaangehaalde bedenkingen betrekking hebben op het mede in het onteigeningsplan begrepen perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, no. 4149 (ged.) behoeft daarop niet nader te worden ingegaan, aangezien aan het raadsbesluit tot onteigening, voorzover het genoemd perceelsgedeelte betreft, om de hierna onder 'Overige overwegingen' te vermelden redenen de goedkeuring wordt onthouden. Voor de verdere beoordeling van deze bedenkingen wordt allereerst verwezen naar hetgeen Wij hiervoor hebben overwogen naar aanleiding van soortgelijke bedenkingen van de reclamanten onder d.2. tot en met d.5.. In het bijzonder overwegen Wij, dat uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken, dat de reclamanten serieuze plannen hebben om de bestemming

'Bedrijfsdoeleinden' – zijnde de geprojecteerde bestemming op een gedeelte van de gronden van de reclamanten – in overleg met de gemeente en in de vorm van uitvoering die de gemeente voor ogen staat zelf te realiseren. De reclamanten hebben hiertoe een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Stienstra Bedrijfsprojectontwikkeling B.V.. Gelet op de grootte en de situering van de gronden van de reclamanten, alsmede gelet op de overeenkomst die de reclamanten reeds zijn aangegaan met de ontwikkelaar Stienstra achten Wij het voorshands aannemelijk, dat de reclamanten de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zelf kunnen en willen realiseren.

Nu voorshands onvoldoende is aangetoond, dat zonder de voorgestelde grondverwerving door de gemeente het doel waarvoor wordt onteigend niet of niet in de door de gemeente gewenste vorm zou zijn te bereiken en de reclamanten daartoe bereid en ook in staat kunnen worden geacht, komt het raadsbesluit tot onteigening, voorzover het strekt tot onteigening van de gedeelten van de bovenbedoelde gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, niet voor goedkeuring in aanmerking.

In dit verband overwegen Wij verder, dat het de gemeente in beginsel vrij staat een onteigeningsprocedure te herhalen, indien daartoe termen aanwezig zijn. Elk voorliggend onteigeningsplan zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Met betrekking tot het gedeelte van de onderwerpelijke gronden met de daarop geprojecteerde bestemmingen 'Groenvoorzieningen' zijn Wij van oordeel, dat vanwege de ecologische functie die aan deze bestemming is gegeven, het in dit geval noodzakelijk is dat de zorg voor beheer en onderhoud in één hand en wel bij de gemeente wordt gelegd. Met betrekking tot het gedeelte van de onderwerpelijke gronden met de daarop geprojecteerde bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' overwegen Wij dat uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente de realisering van deze bestemming, onder meer met het oog op de zorg voor beheer en onderhoud, alsmede het veiligstellen van het openbare karakter daarvan, zoveel mogelijk

in eigen hand wenst te houden, hetgeen in dit geval naar Ons oordeel in de rede ligt.

Overige overwegingen

Met betrekking tot de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 4112 (ged.) en 4149 (ged.), is uit de overgelegde stukken gebleken dat de tenaamstelling, bedoeld in de artikelen 80, tweede lid, onder 2° en 83, eerste lid, onder 3°, van de onteigeningswet niet in overeenstemming is met de kadastrale registratie. Te dezen is derhalve niet voldaan aan het vereiste van de artikelen 80 en 83 van de onteigeningswet. Het raadsbesluit tot onteigening komt dan ook, voorzover het bovengenoemde perceelsgedeelten betreft, (reeds hierom) niet voor goedkeuring in aanmerking.

Gelet op het vorenstaande dient aan het raadsbesluit voorzover het strekt tot onteigening van de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 4112 (ged.) en 4149 (ged.), alsmede van de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 2816, 2988 en 5204, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, de goedkeuring te worden onthouden. De verwerving van de overige in het onteigeningsplan begrepen gronden moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maastricht worden geacht en er bestaan ook overigens te dien aanzien geen termen aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

vorengenoemd besluit van de raad van Maastricht goed te keuren, behoudens voorzover het strekt tot onteigening van de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 4112 (ged.) en 4149 (ged.), alsmede van de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nos. 2816, 2988 en 5204, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, aan welk deel van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 7 december 1998

Beatrix.


*De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.P. Pronk.*

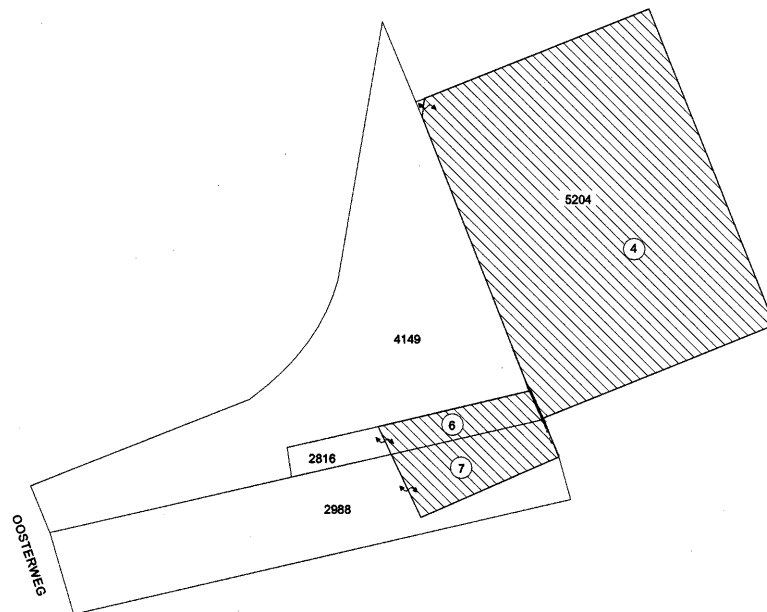
Volnummer van het grondplan	Perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht		Grootte van het perceel volgens de registers van het kadaster			Grootte van het door de raad ter onteigening aangewezen gedeelte			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt verleend			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt onthouden		
	Sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
4	P	5204	02	90	40	02	90	40	±00	00	20	±02	90	20
6	P	2816	00	25	15	00	25	15	±00	08	05	±00	17	10
7	P	2988	01	46	00	01	46	00	±01	18	10	±00	27	90

Behoort bij Koninklijk besluit van 7 december 1998, no. 98.005787

GEMEENTE MAASTRICHT
kadastrale gemeente Maastricht
sectie P

KAART

 perceelsgedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring is onthouden



behoort bij Koninklijk besluit van:
7 december 1998,
no. 98.005787

Raadsbesluit

De raad der gemeente Maastricht, overwegende, dat bij raadsbesluit van 4 maart 1997 is vastgesteld het bestemmingsplan Bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, dat via dit bestemmingsplan gevolg wordt gegeven aan de van provincie-wege aan de gemeente Maastricht toegedachte taakstelling tot voorziening in voldoende capaciteit aan bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van lokale en regionale bedrijven, een en ander als aangegeven in de 'Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen bedrijventerreinen en kantoorlokaties Zuid-Limburg' (1993); dat dit plan onder andere voorziet in

de realisering van de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Groenvoorzieningen en Bijzondere doeleinden; dat Gedeputeerde Staten van Limburg in hun besluit van 7 oktober 1997, kenmerk RGV/RG, nr. 97/48862M, omtrent de goedkeuring van genoemd bestemmingsplan hebben beslist, welk besluit momenteel nog niet onherroepelijk is; dat de realisering van dit bestemmingsplan essentieel is teneinde op korte termijn te kunnen voorzien in de dringende behoefte aan aanbod van bedrijfsterrinen voor Maastricht en de regio, dat de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Groenvoorzieningen en Bijzondere

doeleinden niet volledig kunnen worden gerealiseerd overeenkomstig de door de gemeente voorgestane wijze; dat het noodzakelijk wordt geacht dat de gemeente ten behoeve van de door haar voorgestane wijze van uitvoering van bovengenoemd bestemmingsplan spoedig moet kunnen beschikken over de in het plangebied gelegen percelen teneinde tot het bouwrijp maken van de gronden, de aanleg van een deel van de wegenstructuur en vervolgens de uitgifte van bedrijfskavels over te kunnen gaan, zulks ten behoeve van de realisatie van de eerste fase van het bedrijventerrein; dat de betrokken eigenaren van de percelen en onze Raad een vooraankondiging hebben gehad over het in

gang zetten van een onteigeningsprocedure;
dat het ontwerp-ontei­geningsbesluit samen met het onteigeningsplan conform artikel 80 On­teigeningswet en artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht vanaf 20 november 1997 voor een periode van vier weken, en derhalve tot en met 17 december 1997, ter inzage is gelegd;
dat van de terinzagelegging op de voorgeschreven wijze kennis gegeven;

dat gedurende deze terinzagelegging 12 schriftelijke zienswijzen, doch geen mondelinge zienswijze zijn ontvangen;

dat voor de behandeling en standpuntbepaling van burgemeester en wethouders met betrekking tot deze zienswijzen wordt verwezen naar het nagenoeg gelijkgenaamde rapport 'Behandeling en standpuntbepaling inzake ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-ontei­geningsplan bedrijventerrein Eijsden-Maastricht (deelgebied Maastricht)', dat als gewaarmerkte bijlage behoort bij dit besluit;

dat de in genoemd rapport vervatte overwegingen aangaande in ingediende zienswijzen te dezen geheel worden overgenomen;

dat burgemeester en wethouders behoudens enkele redactionele wijzigingen van ondergeschikte aard voor het overige geen aanleiding zien om het onteigeningsplan aan te passen;

dat burgemeester en wethouders er tot op heden niet in zijn geslaagd om langs minnelijke weg en tegen een aannemelijke prijs de eigendom van deze percelen voor de gemeente te verwezen;

dat hierdoor de mogelijkheid bestaat het betreffende gebied niet tijdig bouwrijp te kunnen opleveren en derhalve ook niet tijdig te kunnen aanleggen en bebouwen;

dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein aldus ernstig stagneert met alle – economische – gevolgen van dien;

dat onteigening derhalve noodzakelijk is;

gezien het voorstel van Burgemeester

en wethouders dd. 21 april 1998, Dienst SOG, no. 98-13292;

gehoord de commissie 'Stadsbeheer en Milieu-Mobiliteit';

gelet op de On­teigeningswet en op het bestemmingsplan Bedrijventerrein Eijsden-Maastricht;

Besluit:

met overneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 21 april 1998 weergegeven overwe­gingen, waarvan de gewaarmerkte bijlagen 'Behandeling en standpuntbepaling inzake ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-ontei­geningsplan bedrijventerrein Eijsden-Maastricht (deelgebied Maastricht)' onlosmakelijk deel uitmaakt, en welke beiden worden geacht van dit besluit deel uit te maken:

I de tegen het ontwerp-ontei­geningsplan ingediende zienswijzegeschriften van reclamanten deels ontvankelijk en deels niet-ontvankelijk doch voor het overige ongegrond te verklaren;

II ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, ten name van de gemeente Maastricht, en in het belang van ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein ter voorziening in de dringende behoefte aan bedrijfspercelen, aanstonds te onteigenen die percelen, welke op de bij dit besluit behorende grondtekening dd. 6 april 1998 nader zijn voorzien van een rasteraan­duiding en op de bij dit besluit behorende lijst van de te onteigenen percelen zijn vermeld, zulks

1. onder de ontbindende voorwaarde dat dit besluit tot onteigening vervalt indien en voorzover aan voornoemd bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden ten aanzien van vorenbedoelde percelen;
2. onder de opschortende voorwaarde, dat pas tot dagvaarding zal worden overgegaan als het eerdergenoemde bestemmingsplan onherroepelijk is.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 19 mei 1998.

De voorzitter.

De secretaris.

Nummer van het grondplan	Te ont-eigenen grootte			Plaatselijke benaming	Als	van het perceel, bij het kadaster bekend: gemeente Maastricht			Sectie nummer	Gerechtigde
	ha	a	ca			Ter grootte ha a ca				
1	0	15	15	Maastricht	bouwland	0	15	15	P 2361	1/1 eigendom Schols, Monique Martha Albertina Maria te Oude Rijksweg 2, 6241 GT te Bunde. Gehuwd met (buiten elke gemeenschap van goederen) Van Ditzhuijzen, Gustaaf Lodewijk Gerhard.
2	0	31	50	Maastricht	boomgaard	0	31	50	P 3018	1/1 eigendom Van den Boorn, Wilhelmus Hubertus, Heugemerstr. 118, 6229 AT te Maastricht. In leven gehuwd met (het huwelijksgoederenregiem is onbekend) Frederix, Maria Sophia.
3	0	21	00	Maastricht	bouwland	0	21	00	P 1067	1/1 eigendom Geelen, Johannes Hubertus, Heugemerstr. 271, 6229 AR te Maastricht. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Bessems, Maria Hubertina.
4	2	90	40	Maastricht	weiland bouwland	2	90	40	P 5204	1/1 eigendom Costongs, Nicolaas Joseph Maria Gulielmus, Vogelzang 7, 6229 VM te Maastricht. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Limpens, Jeanette Maria Antonia Flora.
5	1	27	20	Maastricht	perceel weiland	1	27	20 (geschat	P 4149 gedeeltelijk	1/1 eigendom Costongs, Nicolaas Joseph Maria Gulielmus, Vogelzang 7, 6229 VM te Maastricht. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Limpens, Jeanette Maria Antonia Flora.
6	0	25	15	Maastricht	bouwland	0	25	15	P 2816	1/1 eigendom Costongs, Nicolaas Joseph Maria Gulielmus, Vogelzang 7, 6229 VM te Maastricht. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Limpens, Jeanette Maria Antonia Flora.
7	1	46	00	Maastricht	boomgaard	1	46	00	P 2988	1/1 eigendom Costongs, Nicolaas Joseph Maria Gulielmus, Vogelzang 7, 6229 VM te Maastricht. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Limpens, Jeanette Maria Antonia Flora.
8	1	71	50	Maastricht	grond met fruitopstand	1	71	50	P 2989	1/1 eigendom Cortenraede, Robert Antonius Nicolaas Maria, Ambyerstr Z 44, 6226 AX te Maastricht. Gehuwd met (buiten elke gemeenschap van goederen) Beaulen, Agnes Marie Catharine Jozefine.
9	1	11	50 (geschat)	Maastricht	grond	1	11	50	P 4112	1/1 eigendom Houben, Nicolaas Joseph Gerardus, Vogelzang 2, 6229 VM te Maastricht. Gehuwd met (het huwelijksgoederenregiem is onbekend) Wijts, Elisabeth Catharina.
10	1	62	20	Maastricht	boomgaard	1	62	20	P 4106	1/1 eigendom Duijsens, Joseph Gerard Henri Marie, Kommelsweg 1, 6245 KC te Eysden.

Nummer van het grondplan	Te ont-eigenen grootte			van het perceel, bij het kadaster bekend: gemeente Maastricht					
	ha	a	ca	Plaatselijke benaming	Als	Ter grootte ha a ca	Sectie nummer	Gerechtigde	
11	0	01	20	Maastricht	boomgaard	0 01 20	P 4111	1/1 eigendom Duijsens, Joseph Gerard Henri Marie, Kommelsweg 1, 6245 KC te Eysden.	
12	0	17	80	Maastricht	boomgaard	0 17 80	P 3235	1/1 eigendom Duijsens, Joseph Gerard Henri Marie, Kommelsweg 1, 6245 KC te Eysden.	
13	0	43	40	Maastricht	bouwland	0 43 40	P 1184	1/1 eigendom Duijsens, Joannes Nicolaas Cornelis Marie. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Huijnen. Maria Hubertina Josephina.	
14	0	57	70	Maastricht	weiland	0 57 70	P 1182	1/1 eigendom Scharnigg, Antonius Gerardus Paulus, Schaapbroekweg 3 te Eijsden.	
15	2	61	15	Maastricht	boomgaard	2 61 15	P 4104	1/2 eigendom Scharnigg, Cirillus Cornelius Wilhelmus, Schaapbroekweg 5, 6247 BM te Gronsveld. Gehuwd met (onder huwelijkse voorwaarden) Borro, Monique Helene Johanna Maria.	
16	1	29	95	Maastricht	boomgaard	1 29 95	P 4100	1/2 eigendom Scharnigg, Gerardus Paulus Antonius, Schaapbroekweg 3, 6247 BM te Gronsveld. Gehuwd met (het huwelijksgoederenregiem is onbekend) Klaassens, Maria Anna Henriette.	
17	1	29	95	Maastricht	boomgaard	1 29 95	P 4100	1/1 eigendom Starren, Nicolaas Franciscus, Heugemerstr 275, 6229 AR te Maastricht. In leven gehuwd met (het huwelijksgoederenregiem is onbekend) Cortenraede, Maria Anna.	
18	0	37	45	Maastricht	boomgaard	0 37 45	P 4108	1/1 eigendom Rompelberg, Hubertus Laurentius Josephus, Catharinastr 16, 6245 LB te Eysden.	
18	0	99	65	Maastricht	boomgaard schuur	0 99 65	P 4103	1/2 eigendom Scharnigg, Cirillus Cornelius Wilhelmus, Schaapbroekweg 5, 6247 BM te Gronsveld. Gehuwd met (onder huwelijkse voorwaarden) Borro, Monique Helene Johanna Maria.	
19	0	23	70	Maastricht	akkerbouwland	0 23 70	P 1185	1/2 eigendom Scharnigg, Gerardus Paulus Antonius, Schaapbroekweg 3, 6247 BM te Gronsveld. Gehuwd met (het huwelijksgoederenregiem is onbekend) Klaassens, Maria Anna Henriette.	
19	0	23	70	Maastricht	akkerbouwland	0 23 70	P 1185	1/1 eigendom Duijsens, Joannes Nicolaas Cornelis Marie. Gehuwd met (in algehele gemeenschap van goederen) Huijnen, Maria Hubertina Josephina.	
20	0	08	75	Maastricht	grasland	0 08 75	P 1183	1/1 eigendom Scharnigg, Antonius Gerardus Paulus, Schaapbroekweg 3, te Eijsden.	

Behoort bij het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht dd. 19 mei 1998 no. 71-1998.