

Onteigening in de gemeente Landgraaf

Percelen begrepen in het bestemmingsplan 'Heistraat'

Besluit van 21 januari 2000 no. 00.000205 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Landgraaf van 3 juni 1999, no. 52, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet.

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 15 december 1999 no. MJZ1999249702, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, en van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Openbaar Bestuur.

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Landgraaf van 16 juni 1999, kenmerk Afd. 5.01, nr. 6655/99.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Raad van State gehoord (advies van 30 december 1999 no. W08.99.0623/V.).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 17 januari 2000 no. MJZ2000002509, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken. Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Landgraaf van 3 juni 1999, no. 52, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen.

Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigeningswet 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 zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Heistraat' van de gemeente Landgraaf. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente Landgraaf de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van evengenoemd bestemmingsplan.

In verband met het feit, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan 'Heistraat' nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, is in het raadsbesluit onder meer bepaald, dat:

a. het besluit tot onteigening vervalt, indien en voor zover aan het bestemmingsplan 'Heistraat' in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden ten aanzien van de in het besluit bedoelde percelen en

b. pas tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet zal worden overgegaan als het bestemmingsplan 'Heistraat' onherroepelijk is.

De in het onteigeningsplan begrepen gronden zijn in het meergenoemde bestemmingsplan aangewezen voor 'Woondoeleinden I (WI)', 'Woondoeleinden II (WII)' en 'Woondoeleinden III (WIII)', 'Bos en Bosschages', 'Verkeersdoeleinden' en 'Leidingzone bovengrondse leidingen'. Het betreft hier deels globale bestemmingen, welke door burgemeester en wethouders van Landgraaf niet nader overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven te worden uitgewerkt. De door de gemeente ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering strekt tot de realisering van een aantal woningen met bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen. In de wijze van planuitvoering is inzicht verschaft door middel van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende kaarten, beeldkwaliteitsplan, toelichting en voorschriften met de daarin opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid,

van de onteigeningswet met ingang van 17 juni 1999 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Landgraaf. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door:

a. mr H.Ch. Altmann te Heerlen namens Vastgoed Ontwikkelings Centrum B.V. te Heerlen,

b. mr B.J. Berton te Zoetermeer namens G.M.L. Hendriks te Landgraaf,

c. W.B.M.F. Roosenboom te Heerlen,

d. ing. W.P.E. Gerrickens te Ingber namens Remekaka B.V. te Ingber/Gulpen en

e. mr E.R.Th.A. Luijten te Heerlen namens de erven van J. Reijnierse.

Aan artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het derde lid van artikel 84 van die wet bedenkingen naar voren hebben gebracht, door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich 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 van die wet genoemde termijn, schriftelijk bij Ons bedenkingen naar voren kunnen brengen tegen een raadsbesluit als het onderwerpelijke.

Uit de overgelegde stukken is geble-

ken, dat het wereldwepelijke 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 5 januari 1999 gedurende vier weken op de secretarie van de gemeente Landgraaf ter visie heeft gelegen, binnen welke termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent de onteigening bij het gemeentebestuur naar voren konden worden gebracht.

Niet is gesteld noch is gebleken, dat de reclamante onder d. en de reclamanten onder e. gedurende de in artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht bedoelde termijn mondeling en/of schriftelijk hun zienswijzen bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht. Deze reclamanten kunnen derhalve krachtens voornoemd artikel 84, derde lid, van de wet niet in hun bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen worden ontvangen.

De reclamante onder b. brengt in haar bij Ons ingediende geschrift met bedenkingen onder meer naar voren, dat zij tegen de goedkeuring van het ter uitvoering staande bestemmingsplan 'Heistraat' bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep heeft ingesteld en dat dit plan dan ook nog niet onherroepelijk is. Voorts brengt deze reclamante naar voren, dat de voorgenomen onteigening naar haar oordeel niet voldoet aan de te hanteren beoordelingsmaatstaven, te weten het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en/of van de volkshuisvesting, het publiek belang, de noodzaak en de urgentie. De reclamante brengt verder naar voren, dat er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden nu naar haar oordeel de uitvoering van het bestemmingsplan 'Heistraat' niet in gevaar komt, indien het in het onteigeningsplan betrokken perceel niet wordt verworven.

Uit de overgelegde stukken is gebleken, dat de reclamante onder b. vorenaangehaalde bedenkingen niet overeenkomstig artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht als zienswijzen bij het gemeentebestuur naar voren heeft gebracht. Deze reclamante kan derhalve eveneens niet in haar voormelde bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen 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 reclamante onder a. hebben betrekking op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 89.

Op deze bedenkingen behoeft thans niet te worden ingegaan, aangezien om de hierna, onder 'Overige overwegingen', te vermelden redenen aan het raadsbesluit, voor zover het strekt tot onteigening van deze grond, de goedkeuring wordt onthouden.

De reclamante onder b., rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 21, voert aan, dat naar haar oordeel over de verwerving van het betrokken perceel geen overleg in der minne heeft plaatsgevonden. In dit verband stelt zij, dat volgens de memorie van toelichting op de onteigeningswet onteigening een noodzakelijk doch uiterst hulpmiddel is. Derhalve is haars inziens een vereiste, dat alvorens de gemeenteraad tot onteigening besluit, het gemeentebestuur vooraf moet hebben getracht de te onteigenen percelen in der minne te verwerven. In de onderhavige zaak kan niet worden gesteld, dat het gemeentebestuur heeft getracht het te onteigenen perceel in der minne te verwerven dan wel dat andere middelen om zich het eigendom te verwerven hebben gefaald.

Anders dan in de brief van de gemeente van 7 december 1998 staat vermeld – welke brief een vooraankondiging inzake de voorgenomen onteigening inhield – heeft de gemeente geen schriftelijk bod gedaan. De reclamante betwist dat meerdere malen overleg respectievelijk mondelinge gesprekken met haar zijn gevoerd omtrent het verwerven van het meerbedoelde perceel. Zij bestrijdt dan ook dat genoegzaam zou zijn komen vast te staan dat verwerving langs minnelijke weg vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. De reclamante stelt verder, dat zij zich dan ook niet kan verenigen met het standpunt van de raad dat met de onderhandelingen een aanvang zou zijn gemaakt bij de tervisielegging van het onteigeningsplan. Voorts is het volgens de reclamante

onjuist, dat haar vervangende percelen zijn aangeboden.

Voor zover deze bedenkingen betrekking hebben op het gedeelte van bedoeld perceel, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, behoeft daarop thans niet te worden ingegaan, aangezien om de hierna, onder 'Overige overwegingen', te vermelden redenen aan het raadsbesluit, voor zover het strekt tot onteigening van dat perceelsgedeelte, de goedkeuring wordt onthouden. Met betrekking tot het gestelde door de reclamante inzake het minnelijk overleg overwegen Wij vooreerst, 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 één der elementen, waaraan door Ons zo nodig wordt getoetst om de noodzaak van onteigening vast te stellen. Gelet op het karakter van onteigening als 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 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 ontei-

gend 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. 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 voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan en derhalve 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.

Uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken dat – zoals in de bijlage, genaamd 'Behandeling en standpuntbepaling inzake ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-ontegeningsplan Heistraat', is gesteld en welke bijlage onderdeel vormt van het voorliggende raadsbesluit – door de gemeente aan de reclamante, zoals de reclamante terecht stelt, geen schriftelijk bod is gedaan.

Voorts is onder meer uit overgelegde stukken gebleken, dat het overleg inzake minnelijke verwerving namens de gemeente bij brief van 25 augustus 1995 is gestart. Naar aanleiding van die brief heeft de reclamante in eerste instantie te kennen gegeven niet bereid te zijn tot verkoop. De reclamante heeft in verder overleg te kennen gegeven, dat het buiten het onteigeningsplan begrepen woonhuis bij de onderhandelingen moet worden betrokken en dat de gemeente zorg moet dragen voor een vervangende paardenwei. De gemeente heeft getracht het verzoek om een vervangende paardenwei in te willigen en heeft, zo moet uit overgelegde aantekeningen worden aangenomen, meermalen aan de reclamante vervangende percelen aangeboden, die de reclamante evenwel niet geschikt achtte. Namens de gemeente is in

1997 ook een taxatierapport opgesteld en aan de reclamante toegezonden, waarbij het woonhuis zowel apart als tezamen met een aldaar gelegen paardenwei is getaxeerd. De reclamante kon zich echter met de daarin opgenomen bedragen niet verenigen.

Nu de gemeente vóór de eerste terinzagelegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de grond van de reclamante een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft zij, teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het onderwerpelijke bestemmingsplan aldaar te kunnen overgaan, in beginsel tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Het minnelijk overleg, dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

De onteigeningswet voorziet niet in een verplichting tot het aanbieden van vervangende grond. De schade-loosstelling zal op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De hoogte van de vergoeding staat thans niet ter beoordeling, aangezien de vaststelling daarvan geschiedt in het kader van de gerechtelijke procedure.

De reclamant onder c., rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 349, stelt in de eerste plaats, dat zijn bezwaren tegen het vestigen van het voorkeursrecht op het betrokken perceel en welke bezwaren zijn neergelegd in zijn brieven van 17 (lees: 18) juni 1997 en 28 april 1998, als integraal onderdeel van de bedenkingen moeten worden beschouwd. De reclamant is van mening, dat, aangezien de onteigening is gestart, het gevestigde voorkeursrecht niet meer van toepassing is. Voorts is hij van mening dat de gemeenteraad het indienen van de bezwaren niet juist heeft geïnterpreteerd door deze uit-

sluitend te koppelen aan de procedure inzake het voorkeursrecht. De reclamant stelt dat er voor onteigening – evenals voor het vestigen van het voorkeursrecht – zwaarwegende gronden voor het toepassen ervan alsook voorwaarden en eisen zijn waaraan het (ontwerp)bestemmingsplan moet voldoen om een dergelijk zwaar middel te rechtvaardigen.

Voor de beoordeling van deze bedenkingen verwijzen Wij vooreerst naar de overwegingen van de gemeenteraad te dezen en welke overwegingen zijn neergelegd in de eerdergenoemde bijlage, genaamd 'Behandeling en standpuntbepaling inzake ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-ontegeningsplan Heistraat'. Voorts overwegen Wij dat een aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten een onteigeningsprocedure niet in de weg staat. De doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten is, zoals de gemeente terecht stelt, een andere dan die van de onteigeningswet. Procedures betreffende beide wetten dienen dan ook van elkaar te worden onderscheiden.

De reclamant stelt voorts, dat door de gemeente wordt gesteld, dat de ligging van de in het onteigeningsplan begrepen percelen zodanig is dat niet staande kan worden gehouden, dat de betrokken eigenaren dan wel projectontwikkelaars tot realisering van een deel van het bestemmingsplan in staat zijn.

Het onderwerpelijke perceel van de reclamant ligt volgens hem echter op een zodanige locatie in het bestemmingsplan dat ontwikkeling door hem casu quo door de heer Wetzels, aan wie de reclamant het eerste recht van koop heeft gegund, zonder meer mogelijk is zonder verdere gevolgen voor het totale bestemmingsplan. Hooguit dienen, zo stelt de reclamant, de uiterste kavelgrenzen in het bestemmingsplan enkele meters te worden verschoven. In dit verband merkt hij voorts op, dat de opbrengst van de verkoop van het perceel bestemd is voor het opbouwen van een oudedagsvoorziening.

Onteigening zal voor hem een financiële ramp zijn.

De reclamant bestrijdt voorts, dat de gemeente getracht heeft minnelijk te verwerven. Hij heeft na twee besprekingen op 1 en 13 oktober 1977, door middel van brieven van 4 februari

1998, 23 december 1998, 26 januari 1999 en 8 juni 1999, herhaaldelijk blijk gegeven een dialoog aan te willen gaan. Behalve een bod naar aanleiding van het tweede gesprek op 13 oktober 1997 is door de gemeente op zijn brieven nooit meer gereageerd.

Tenslotte stelt de reclamant, dat de gemeente andere normbedragen hanteert dan die zijn beschreven in een nota van de Afdeling Bedrijfsbureau van de gemeente. Op grond hiervan komt de reclamant tot de conclusie dat de prijsaanbieding van 18 november 1997 niet juist is. Het door de gemeente gehanteerde prijspeil, dat van enkele jaren geleden dateert, is gezien de recente ontwikkelingen op de onroerend goed-markt nauwelijks meer redelijk en marktconform te noemen.

Het meergenoemde onderzoek heeft uitgewezen, dat de reclamant aan de heer Wetzels een eerste recht van koop op het onderwerpelijke perceel heeft gegeven. De heer Wetzels wil aldaar een vrijstaande woning bouwen. Het meerbedoelde perceel is blijkens de bij het bestemmingsplan behorende kaart voor ongeveer 60% bestemd voor 'Bos en bosschages' en voor 40% voor 'Woondoeleinden I'. De realisering van een vrijstaande woning uitsluitend op het perceel moet derhalve strijdig worden geacht met het bestemmingsplan. De bedenking van de reclamant inhoudende de aanpassing (herziening) van het bestemmingsplan door genoemde 60% ook een woonbestemming te geven, is in feite een bedenking van planologische aard. Bedenkingen van planologische aard dienen naar voren te worden gebracht in het kader van de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Dergelijke bedenkingen dienen hier derhalve buiten beschouwing te blijven en kunnen er bijgevolg niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring wordt onthouden. Door middel van de zojuist genoemde aan het raadsbesluit tot onteigening verbonden voorwaarden zijn naar Ons oordeel de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van alle belanghebbenden voldoende gewaarborgd. Uit het onderzoek is voorts gebleken, dat de gemeente in principe wel medewerking wil verlenen aan een bouwkaavel voor de reclamant of de heer Wetzels. Daarover

zijn zijdens de gemeente reeds principiële afspraken gemaakt inzake verkoop en uitruil van gronden.

Voor de beoordeling van de aangehaalde bedenkingen van de reclamant inzake het beweerdelijk gevoerde minnelijk overleg en de wijze van berekening van de schadeloosstelling verwijzen Wij vooreerst naar hetgeen is overwogen bij de nagenoeg gelijklopende bedenking van de reclamant onder b..

Voorts overwegen Wij, dat – onder meer uit de door de reclamant bij zijn geschrift met bedenkingen gevoegde bijlagen – is gebleken, dat de gemeente vóór de eerste terinzagelegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de grond van de reclamant een aanvang heeft gemaakt en dat het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. Onder deze omstandigheden heeft de gemeente, teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het onderwerpelijke bestemmingsplan aldaar te kunnen overgaan, in beginsel tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Het minnelijk overleg, dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. De hoogte van de schadeloosstelling, welke bij uitblijven van minnelijke overeenstemming op grond van artikel 40 van de onteigeningswet zal plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt, 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 c. er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Overige overwegingen

Bij het terzake ingestelde onderzoek is gebleken, dat de gemeente Landgraaf op onteigening van het mede in het onteigeningsplan begrepen perceel kadastraal bekend

gemeente Landgraaf, sectie B, no. 89, niet langer prijsstelt. In verband hiermee wordt aan het raadsbesluit tot onteigening, voor zover het meerbedoeld perceel betreft, de goedkeuring onthouden.

Met betrekking tot het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 21, heeft het onderzoek verder uitgewezen, dat de gemeente voornemens is een gedeelte van deze grond, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, – na verwerving – aan te wenden voor een vergroting van de huiskaavel van de eigenaar van het aangrenzende perceel. Aldus zal weliswaar het particulier belang van deze eigenaar worden gediend, doch niet is aannemelijk gemaakt, dat daarbij een zodanig volkshuisvestingsbelang of ander publiek belang van de gemeente is betrokken, dat dit onteigening zou rechtvaardigen.

Derhalve wordt aan het raadsbesluit tot onteigening ten aanzien van dit perceelsgedeelte eveneens de goedkeuring onthouden.

Gezien het vorenstaande komt het raadsbesluit voor zover het strekt tot onteigening van het perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 89, alsmede van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 21, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, niet voor goedkeuring in aanmerking. Ten aanzien van de overige in het onteigeningsplan begrepen gronden moet het in het belang van de volkshuisvesting en een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Landgraaf worden geacht, dat zij de eigendom daarvan verkrijgt en bestaan er geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

vorengenoemd besluit van de raad van Landgraaf goed te keuren, behoudens voor zover het strekt tot onteigening van het perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 89, alsmede van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, no. 21, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, aan welk deel van het raadsbe-

sluit de goedkeuring word 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, 21 januari 2000.

Beatrix.

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

Raadsbesluit nr. 52

De raad der gemeente Landgraaf; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 1999; dat bij raadsbesluit van 18 juni 1998 is vastgesteld het bestemmingsplan 'Heistraat', dat via dit bestemmingsplan gevolg wordt gegeven aan de van rijks- en provinciewege aan de gemeente Landgraaf toegedachte taakstelling tot voorziening in de woningbehoefte en de realisatie van een ecologische verbindingzone, een en ander zoals aangegeven in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1993) en/of de Streekplanuitwerking Oostelijk Zuid-Limburg (1991); dat dit plan onder andere voorziet in de realisering van de bestemmingen woondoeleinden, verkeersdoeleinden, recreatieve doeleinden en bos en bosschages; dat het College van Gedeputeerde Staten van Limburg in hun besluit van 19 januari 1999, kenmerk RGV/RG, nummer 99/728M, omtrent de goedkeuring van genoemd bestemmingsplan hebben beslist, welk besluit momenteel nog niet onherroepelijk is; dat de realisering van dit bestemmingsplan essentieel van belang is teneinde op korte termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte; dat de bestemmingen woondoeleinden, verkeersdoeleinden en bos en bosschages 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 vorengenoemd bestemmingsplan spoedig moet kunnen

beschikken over de in het plangebied gelegen percelen teneinde tot het bouwrijp maken van de gronden, de aanleg van de wegenstructuur en vervolgens de uitgifte van woningbouwkavels over te kunnen gaan, zulks ten behoeve van de realisatie van de woningbouwlocatie; 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-onteiengingsbesluit samen met het onteigeningsplan conform artikel 80 Onteigeningswet en artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht met ingang van 5 januari 1999 voor een periode van vier weken, en derhalve tot en met 1 februari 1999, ter inzage heeft gelegen; dat van de ter visie legging op de voorgeschreven wijze kennis is gegeven; dat gedurende deze ter inzage legging 3 schriftelijke zienswijzen, doch geen mondelinge zienswijzen, zijn ontvangen; dat voor de behandeling en standpuntbepaling van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot deze zienswijzen wordt verwezen naar het nagenoeg gelijknamige rapport 'Behandeling en standpuntbepaling inzake ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-onteiengingsplan Heistraat', dat als gewaarmerkte bijlage behoort bij dit besluit; dat de in genoemd rapport vervatte overwegingen aangaande de 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 tegen een aanneemelijke prijs de eigendom van deze percelen voor de gemeente te verwerven; 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 de woningbouwlocatie aldus ernstig stagneert met alle – economische – gevolgen van dien; dat uit dien hoofde, met toepassing

van het bepaalde in artikel 77 lid 1 onder 1(van de Onteigeningswet, onteigening derhalve noodzakelijk is; gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 april 1999; gehoord de commissie Grondgebiedzaken; gelet op de Onteigeningswet en op het bestemmingsplan Heistraat;

Besluit:

met overneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 april 1999 weergegeven overwegingen waarvan de gewaarmerkte bijlage 'Behandeling en standpuntbepaling inzake ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-onteiengingsplan Heistraat' onlosmakelijk deel uitmaakt, en welke beiden worden geacht van dit besluit deel uit te maken;

I. de tegen het ontwerp-onteiengingsplan ingediende zienswijzen van reclamanten ontvankelijk doch voor het overige ongegrond te verklaren;

II. ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Heistraat, ten name van de gemeente Landgraaf, en in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie ter voorziening in de dringende behoefte aan woningbouwkavels, aanstonds te onteigenen die percelen, welke op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening 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 als bedoeld in artikel 18 van de Onteigeningswet zal worden overgegaan als het bestemmingsplan Heistraat onherroepelijk is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 3 juni 1999.

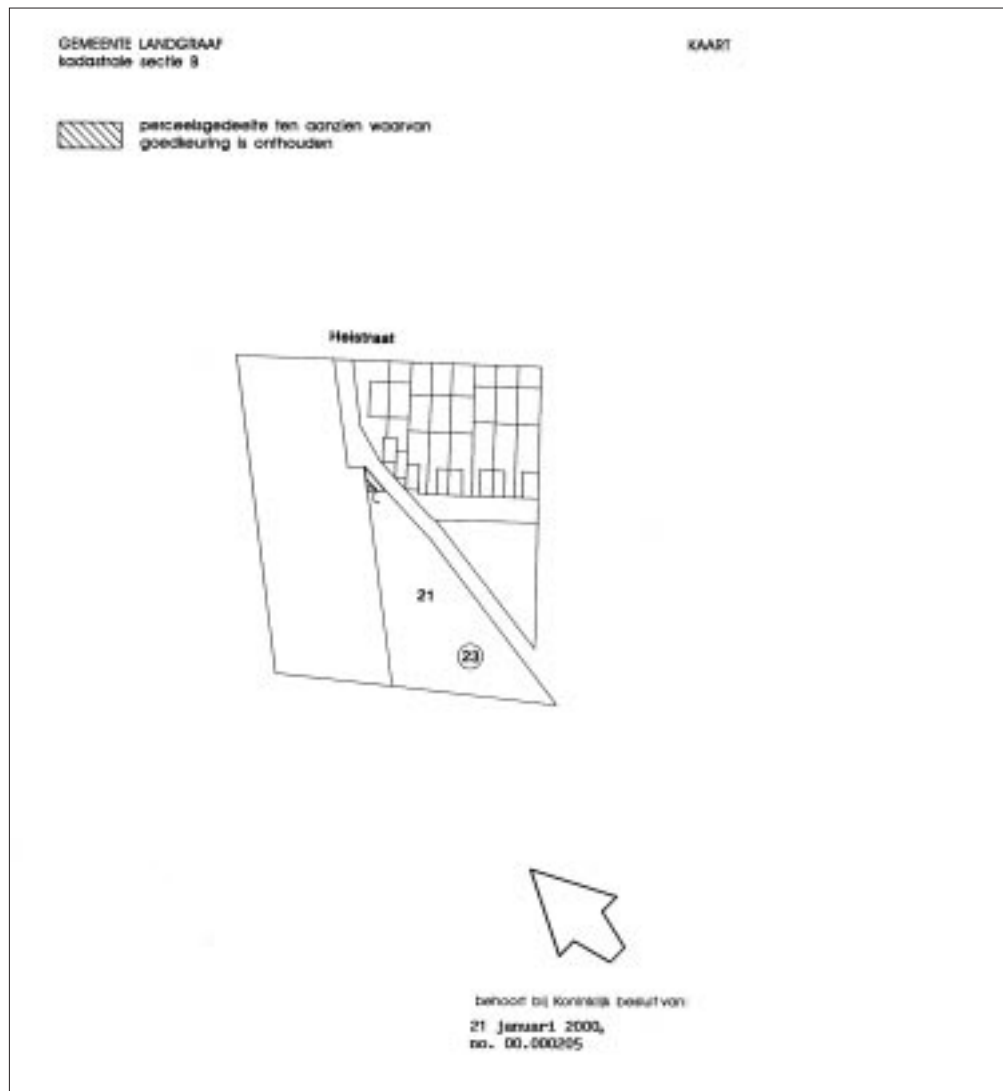
De voorzitter.

De secretaris.

Volgnr. van het grondplan	Perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf	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
---------------------------	--	---	--	---	--

Volgnr. van het grondplan	Perceel kadastraal bekend gemeente Landgraaf	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		
		ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
23	B 21	00	11	24	00	11	24	±00	11	10	±00	00	14

Behoort bij Koninklijk besluit van 21 januari 2000, nr. 00.000205.



Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het kadaster bekend				
		Als ha a ca	Ter grootte van ha a ca	nummer	Sectie en	Ten name van
gemeente Landgraaf						
1	12 4	objekt: bouw- land	12 4	B 350	(1/1 eigendom) Reijnierse, Jacobus, man, Geb.: 27-08-1903 te Koudekerke, zonder beroep, Overl.: 27-02-1999 Pattonstr 1, 6418 AK Heerlen, in leven gehuwd het huwelijksgoederenregiem is onbekend met: Kersting, Wilhelmina, Vrouw, Overl: datum onbe- kend. Aantekeningen bij dit objekt: BP (Zak. recht/Ged. Pl.) Voorkeursrecht Gemeenten.	
2	8 34	objekt: bouw- land	8 34	B 713	Als grondplannummer 1 Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht gemeenten.	
3	7 7	objekt: grasland	7 7	B 349	(1/1 eigendom) Roosenboom, Wilhelmus Bernardus Maria Franciscus, man, geb.: 05-08- 1952 te Heerlen, Melsbroekstr 5, 6417 EZ Heerlen. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.	
7	25 10	objekt: bouw- land	25 10	B 718	(1/1 eigendom) jongen, Maria Francisca Jacquelina, vrouw, Geb.: 22-06-1929 te Schaesberg, Sociaal Pedagoge, Dennenln 9, 5553 CV Valkenswaard, Gehuwd met onder huwelijkse voorwaarden, van Gestel, Jean Joseph, man, Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.	
8	22 55	objekt: bouw- land	22 55	B 717	(1/1 eigendom) Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: S.B.A. Projectontwikkeling B.V., Trambaan 15, 6101 AJ Echt, Postadres: Postbus 17, 6100 AA Echt, Zetel: Heerlen. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.	
10	4 70	objekt: bouw- land	4 70	B 93	De navolgende gerechtigden hebben als totaal aandeel: 1/1 eigendom (een onbekend aandeel) Publiekrechtelijk Rechtspersoon: Gemeente Landgraaf, Raadhuispln 1, 6371 LA Landgraaf, Postadres: Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf, Zetel: Landgraaf. (een onbekend aandeel) Debije, Jan Willem Hubert, man, Geb.: 03-05-1901. (een onbekend aandeel) Debije, Leonardus Marie Thomas Hubertus, man, Geb.: 09-02-1939 te Heerlen, Vliegenstr 12, 6241 CH Bunde, Gehuwd met het huwelijksgoederenregiem is onbekend, Lamberts, Catharina Maria Petronella Gertruda, vrouw	

Als	Ter grootte van	nummer	Sectie en	Ten name van
ha a ca	ha a ca			
				(een onbekend aandeel) Koopman, Augustus Johannes Maria, vrouw Geb.: 15-09-1911, Overl.: 07-06-1981, Oude Heerbaan 3, Wittem, Postadres: Valkeveenselaan 19, Huizen.
				(een onbekend aandeel) Debije, Maria Hubertina Rosalia, vrouw, Overl.: 01-05-1983, Postadres: Bunderstr 109, Meerssen, mevr. H.G.M.J. Tilmans-Dolmans, in leven gehuwd met huwelijksgoederenregiem is onbekend met: Dolmans, Jacobus Joseph, man, Geb.: 28-01-1904, Overl.: 19-12-1977.
				(een onbekend aandeel) Triepels, Peter Hubertus Joseph, man, Geb.: 31-10-1906, Overl.: 17-02-1993, Postadres: Op de Heugden 100, 6371 XN Landgraaf.
				(een onbekend aandeel) Triepels, Johan Wilhelm, man, Geb.: 12-01-1905, Overl.: datum onbekend, Postadres: Mr. Haexstr 12, 6372 VD Landgraaf, Mevr. L.H. Schriek-Triepels, in leven gehuwd met huwelijksgoederenregiem is onbekend met: Colombiewski, Erna Gertrud, vrouw.
				(een onbekend aandeel) Koopman, Gertruida Hubertina Maria, vrouw, Geb.: 16-06-1913, Heirbaan 4, Partij.
				(een onbekend aandeel) Koopman, Franciscus Johannes Marie, man, Geb.: 01-05-1915 te Rotterdam, V. Spaenstr 21, 6524 HJ Nijmegen.
				(een onbekend aandeel) Koopman, Bertha Antonia Maria, vrouw, Geb.: 16-01-1918, Kuileneindestr 61, 6231 KE Meerssen, Weduwe van: Buhrs, Albert Theodor, man, Geb.: 13-10-1918 te Nijmegen, Overl.: 20-09-1998.
				(een onbekend aandeel) Drummen, Elisa Johanna Maria, vrouw, Geb.: 23-08-1917 te Klimmen, Overl.: 04-02-1961, Postadres: T Brandsmastr 17, 6441 LD Brunssum, dhr. L.M.H.A. Bex.
				(een onbekend aandeel) Debije, Jan Marie Pieter, man, Geb.: 08-12-1945 te Heerlen, ambtenaar, Ganzenstr 40, 3815 JE Amersfoort.
				(een onbekend aandeel) Debije, Eliza Maria Hubertina, vrouw. Geb.: 09-05-1935, Molenwg 2, 6363 CR Wynandsrade.
				(een onbekend aandeel) Debije, Clara Maria Hubertina, vrouw, Geb.: 09-05-1935 te Wijnandsrade, maatschappelijk werkster, J Heinsstr 81, 5211 TB 's-Hertogenbosch.
				(een onbekend aandeel) Cremers, Maria Gerarda Hubertina, vrouw, Geb.: 18-08-1929, Overl.: 09-06-1986, Postadres: Sikkelfhof 9, 6418 JX Heerlen, in leven gehuwd het huwelijksgoederenregiem is onbekend met: Coenen, Joseph Hubertus, man, Geb.: 03-08-1918 te Klimmen, Overl.: 10-04-1995.

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het kadaster bekend				
		Als	Ter grootte van	nummer	Sectie en	Ten name van
ha	a	ca	ha	a	ca	
						(een onbekend aandeel) Bex, Leonardus Marie Hendrikus Arnold, man, Geb.: 25-08-1950 te Heerlen, ondernemer, T. Brandsmastr. 17, 6441 LD Brunssum, Gehuwd met onder huwelijks voorwaarden, Heuts, Maria Anastasia Helena, vrouw, Geb.: 04-05-1953 te Maasbracht, ondernemer. Aantekeningen bij zakelijk recht: Raadpleeg brondocument zie akte hyp 4 11402 nr. 3.
11	16	55	objekt: bouw-land	16	55	B 726 Als grondplannummer 10.
12	8	82	objekt: bouw-land	8	82	B 1090 Aantekeningen bij zakelijk recht: Raadpleeg brondocument zie akte hyp 4 11402 nr. 3. (1/1 eigendom) Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Fex Holding B.V., Postadres: Schelsberg 218, 6413 AH Heerlen, Zetel: Heerlen Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
14	4	34	objekt: bouw- grond	4	34	B 89 (1/1 eigendom) Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: V.O.C. (Vastgoed Ontwikkelings Centrum) B.V., Welterkerkstr. 2, 6419 CR Heerlen, Postadres: Postbus 8014, 6401 VA Heerlen. Zetel: Heerlen Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht gemeenten.
15	5		objekt: bouw-land	5		B 87 De navolgende gerechtigden hebben als totaal aandeel: 1/1 eigendom, (een onbekend aandeel) Publiekrechtelijk Rechtspersoon: Gemeente Landgraaf, Raadhuisplein 1, 6371 LA Landgraaf, Postadres: Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf, Zetel: Landgraaf. (een onbekend aandeel) Voragen, Edouard Cor Louis Marie, man, Geb.: 25-06-1932 te Geleen, Pr Margrietln 13, 6241 ER Bunde, Gehuwd met in algehele gemeenschap van goederen: Starmans, Eugenie Julie Maria Antonia, vrouw, Geb.: 17-11-1938 te Nuth. (een onbekend aandeel) Voragen, Richard Antoon Joseph, man, Geb.: 24-02-1928, Kenmare, Sint Elphinstraat 67 Zuid-Afrika. (een onbekend aandeel) Voragen, Lily Lucie Marie Tine, vrouw, Geb.: 23-12-1928, J V Beierenln 109, 2613 JD Delft, Gehuwd met het huwelijksgoederenregiem is onbekend, Kurstjens, man. (een onbekend aandeel) Voragen, Arnaud Oscar Gerard Joseph, man, Geb.: 18-09-1930 te Geleen, Schiekd 30 C, 3032 AJ Rotterdam. Aantekeningen bij zakelijk recht: Raadpleeg brondocument zie akte hyp 4 11402 nr 2. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het kadaster bekend					
		Als	Ter grootte van	nummer	Sectie en	Ten name van	
ha	a	ca	ha	a	ca		
16	16	20	objekt: bouw- land	16	20	B 732	(1/1 eigendom) Jongen, Anna Maria Bernardetta, vrouw, Geb.: 20-06-1922 te Schaesberg, zonder beroep, Padualn 18, 6226 BL Maastricht, Gehuwd met in algehele gemeenschap van goe- deren: Haas, Louis Winand, man, Geb.: 26-04-1923 te Schaesberg, zonder beroep. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
18	5	5	objekt: bouw- land	5	5	B 81	(1/1 eigendom) Schroeders, Eduard Hendrik, man, Geb.: 22-12-1943 te Heerlen, Vrusschemigerwg 16, 6417 PB Heerlen, Gehuwd met het huwelijksgoederenregiem is onbekend: Hundscheid, Elisabeth, Maria Gerarda Hubertina, vrouw. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
19		70	objekt: tuin		70	B 736	(1/1 eigendom) Royen, Peter, man, Geb.: 25-03-1918, Benzenraderwg 2 A, 6411 ED Heerlen, Weduwnaar van: Prins, Elisabeth Maria Florence, vrouw, Overl.: 02-12-1983. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
20		62	objekt: tuin		62	B 737	(1/1 eigendom) Kars, Johannes Bartholomeus, man, Geb.: 02-08-1927. Heistr 24, 6372 XX Landgraaf, Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
21	23	80	objekt: bouw- land	23	80	B 1089	Als grondplannummer 12 Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
22	9	75	objekt: bouw- land	9	75	B 10	(1/1 eigendom) Werry, Antoon Joseph, man, Overl.: 19-03-1982, Postadres: Pleinstraat 1, 6466 LP Kerkrade, In leven gehuwd in algehele gemeenschap van goederen met: Bruls, Maria Agnes, vrouw, Geboren: 25-06-1914 te Heerlen. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
23	11	24	objekt: bouw- land	11	24	B 21	(1/1 eigendom) Hendriks, Gertruda Maria Louisa, vrouw, Geb.: 31-05-1956 te Heerlen, Heistr 36, 6372 XX Landgraaf, Gehuwd met buiten elke gemeenschap van goe- deren, Sentjens Joseph Antoine, man. Aantekeningen bij dit objekt: Voorkeursrecht Gemeenten.
24	39	25	objekt: bouw- land	39	25	B 14	(1/4 eigendom) Frederiks, Jozefina Maria Anna Leonarda, vrouw, Geb.: 21-09-1967 te Heerlen, zonder beroep,

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het kadaster bekend				
		Als	Ter grootte van	nummer	Sectie en	Ten name van
ha	a	ca	ha	a	ca	
						<p>Beukengaard 7, 5051 ZD Goirle. (1/4 eigendom) Frederiks, Henriette Anna Maria, vrouw, Geb.: 10-03-1972 te Heerlen, zonder beroep, Nobelstr 18, 6411 EN Heerlen, (1/2 eigendom) Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Remekaka B.V. Ingber, Postadres: Lemmensstr 43, 6273 NB Ingber, Zetel: Gulpen. Aantekeningen bij dit object: Voorkeursrecht Gemeenten.</p>
25	29 95	objekt: bouw-land	29 95	B 12		<p>(1/18 eigendom) Consten, Antonia Maria Magdalena, vrouw, Geb.: 24-10-1946 te Beek, Horizonstr 19, 6446 SB Brunssum. (1/18 eigendom) Consten, Arnold Willem Joseph, man, Geb.: 25-01-1939 te Beek, O Klempererstr 117, 7558 EN Henglo OV. (1/18 eigendom) Consten, Johannes Jozef Maria Franciscus, man, Geb.: 19-03-1955, Via Stazione Delle Cascine 24, 50145 Florence, Italië. (1/18 eigendom) Consten, Joseph Lambertus Johannes, man, Geb.: 17-06-1950 te Heerlen, Sterrenstr 9, 6446 VM Brunssum. (1/18 eigendom) Consten, Josephina Maria Antoinetta, vrouw, Geb.: 24-02-1936 te Beek, Pepinusbrug 4, 6102 RJ Echt, Postadres: Postbus 201, 6400 AE Heerlen, Kantoor Nots. Tomlow en Zeestraten. (1/18 eigendom) Consten, Magdalena Josephina Maria, vrouw, Geb.: 26-02-1957, Overl.: 08-11-1991, Postadres: R v Rynstr 24, 6464 BL Kerkrade. (1/18 eigendom) Consten, Marie Josepha, vrouw, Geb.: 24-02-1936 te Beek, R v Rynstr 24, 6464 BL Kerkrade. (1/18 eigendom) Consten, Rosa Maria Hubertina, vrouw, Geb.: 01-02-1949 te Brunssum, Tempspln 10 A, 6411 ES Heerlen. (1/18 eigendom) Consten, Peter Hubert Joseph, man, Geb.: 20-03-1942 te Beek, Hokkelenbergstr 20, 6444 AG Brunssum. (1/2 eigendom) Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Remekaka B.V. Ingber, Postadres: Lemmensstr 43, 6273 NB Ingber,</p>

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het kadaster bekend				
		Als	Ter grootte van	nummer	Sectie en	Ten name van
ha	a	ca	ha	a	ca	
						Zetel: Gulpen Aantekeningen bij dit object: Voorkeursrecht Gemeenten.
26	4	27	objekt: bouw- land	4	27	B 13 Als grondplannummer 24 Aantekeningen bij dit object: Voorkeursrecht Gemeenten.
27	2	54	objekt: bouw- land	2	54	B 11 Als grondplannummer 25 Aantekeningen bij dit object: Voorkeursrecht Gemeenten.

Behoort bij raadsbesluit van de gemeente Landgraaf dd. 03 juni 1999 nr. 52.