



Besluit van 21 januari 2021, nr. 2021000085 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Maastricht krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Retailpark Belvédère).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Maastricht (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 10 december 2019, nummer 126-2019, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Retailpark Belvédère. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht hebben bij brief van 28 februari 2020, kenmerk 2020-00905, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 18 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaken zijn de bestemmingen Detailhandel – PDV+ en Verkeer – Verblijfsgebied en de dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed toegekend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 25 juni 2020 tot en met 5 augustus 2020 in de gemeente Maastricht en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Maastricht van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 24 juni 2020 openbaar kennis gegeven in Dagblad de Limburger en in Via Maastricht.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 24 juni 2020, nr. 33300.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het Retailpark Belvédère maakt onderdeel uit van een grootschalige en integrale ontwikkeling van het gebied Belvédère. Op grond van het bestemmingsplan Noorderbrug zijn er inmiddels al enige



bedrijven gevestigd. Het bestemmingsplan Retailpark Belvédère voorziet in de doorontwikkeling van het gebied waarbij 28.500 m² winkelvloeroppervlakte aan perifere en grootschalige detailhandel wordt gerealiseerd en 15.000 m² bruto vloeroppervlakte aan leisure. Onder perifere detailhandel wordt in het kader van dit bestemmingsplan verstaan: tuin- en sfeercentra, bouwmarkten, wonen en woningrichting en additionele grootschalige branches. Onder leisure wordt verstaan grootschalig indoor-entertainment met voorzieningen van spel- en/of sportgerelateerde aard. De doorontwikkeling wordt gerealiseerd in clusters. Cluster 2 is onderverdeeld in clusters 2A tot en met 2D. De in de onteigening betrokken onroerende zaken bevinden zich in cluster 2A.

Op de in de onteigening betrokken onroerende zaken wordt een bouwvlak gerealiseerd, een gedeelte van de centrale parkeerplaats en een plein. De realisatie van de parkeerplaats is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de clusters 2B en 2C.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, de inrichtingstekening en de beleidsregels Parkeren en Duurzaamheid en Stedenbouwkundig Kader.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Maastricht de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren en rechthebbenden overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Maastricht tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat cluster 2A als eerste ontwikkeld zal worden. Verzoeker verwacht, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het in eigendom verkrijgen van de onroerende zaken, in 2022/2023 met de uitgifte van de gronden te kunnen starten. In 2023 kan de parkeerplaats worden aangelegd en de bouw van de perifere detailhandelslocatie worden gestart. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. De heren M.J. en J.J. Pans, elk voor 1/3 deel eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamanten 1;
2. Meubelboulevard René Pans B.V., huurder van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamante 2;
3. Valkenhuizen Onroerend Goed B.V., eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 2 en Valkenhuizen Exploitatie B.V., exploitant van die onroerende zaak, verder te noemen: reclamanten 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 25 augustus 2020 te Maastricht gehouden hoorzitting. Bovengenoemde reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen weergegeven.

De zienswijze van reclamanten 1

1.1

Reclamanten stellen dat artikel 3:13 Awb is geschonden aangezien mevrouw C.H.M.R. Pans, mede-eigenares, niet is aangeschreven, althans dat blijkt niet uit het ter inzage gelegde dossier.

Ad 1.1

Wij overwegen dat Ons uit de overgelegde stukken is gebleken dat aan mevrouw C.H.M.R. Pans op



16 juni 2020 een persoonlijke kennisgeving is gestuurd. Derhalve is er geen aanleiding om te veronderstellen dat 3:13 Awb is geschonden.

Overigens merken Wij op dat persoonlijke kennisgevingen pas aan het dossier worden toegevoegd op het moment dat het ontwerpbesluit door Ons bij de Afdeling advisering van de Raad van State (lees verder: Afdeling) aanhangig wordt gemaakt.

1.2

Reclamanten bestrijden dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan dat een titel kan vormen voor de onteigening. Uit een brief van de Raad van State van 29 juli 2020 blijkt dat het beroep van reclamanten tegen het bestemmingsplan nog steeds aanhangig is. Het verzoekbesluit van de gemeente is dan ook voorbarig.

Ad 1.2

Vastgesteld moet worden dat de onteigeningswet geen uitdrukkelijke regeling kent ter bepaling van het moment waarop een verzoek tot aanwijzing ter onteigening kan worden gedaan. Op basis van bestendig Kroonbeleid is het evenwel rechtens toelaatbare praktijk dat de onteigeningsprocedure wordt gestart op basis van een vastgesteld bestemmings- of inpassingsplan. Vast staat dat het bestemmingsplan op de datum waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam was vastgesteld. In dit licht en in aanmerking nemend dat verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de realisering van het werk toegespitste planning, kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat het besluit prematuur genomen is.

Met betrekking tot de stelling van reclamanten dat de onteigening voorbarig is zolang nog geen uitspraak is gedaan op hun beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan merken Wij op dat zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk van kracht is, de planologische belangen van de te onteigenen partij worden beschermd. In dat verband hebben Wij aan dit besluit, zoals hierboven onder het kopje Planologische grondslag al is opgemerkt, voorwaarden verbonden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit. De tussenuitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020, nummer 201906673/1/R1, waarin de gemeente Maastricht wordt opgedragen om in het vaststellingsbesluit van 18 juni 2019 een aantal gebreken te herstellen, doet daar niets aan af.

1.3

Reclamanten bestrijden dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De onroerende zaak is in gebruik ten behoeve van een detailhandel in meubels en woninginrichting. In het bestemmingsplan is deze functie positief bestemd en voldoet aan de bebouwingsvoorschriften. De positieve bestemming – PDV (Perifere Detailhandels Vestigingen) in meubelen en woninginrichting – geldt in ieder geval voor een zelfstandige gedeelte van de onroerende zaak. Evenmin is het noodzakelijk omdat de ontsluiting van het parkeerterrein kan plaatsvinden via de Fort Willemweg. Ook het voorziene PDV kan worden ontsloten via die weg. Reclamanten begrijpen niet waarom hun eigendom voor die ontsluiting noodzakelijk zou zijn.

Ad 1.3

Wij overwegen als volgt. Aan de onroerende zaak van reclamanten zijn de bestemmingen Detailhandel – PDV+ en Verkeer- en Verblijfsgebied toegekend. Wij merken op dat uit navraag bij verzoeker is gebleken dat het gedeelte van de onroerende zaak van reclamanten met de bestemming Detailhandel – PDV+, een oppervlakte heeft van ± 191 m². Dit gedeelte heeft tevens de aanduiding “specifieke vorm van gemengd -cluster 2a”. Wij constateren dat uit de planregels (art. 4.2.2) volgt dat ter plaatste van die aanduiding één gebouw dient te worden gerealiseerd met een minimaal bruto vloeroppervlak van 10.000 m², in de rooilijn met aan de zijde van de Baron Des Tombeslaan een ononderbroken bebouwingswand van maximaal 130 meter. Gezien vorenstaande overwegen Wij dat het betreffende gedeelte van de onroerende zaak van reclamanten niet aan de planregels van de bestemming Detailhandel – PDV+ voldoet.

Wat betreft het gedeelte van de zienswijze van reclamanten inzake de onroerende zaak waarop de bestemming V-VB (verkeer-verblijfsgebied) rust, overwegen wij dat dit gedeelte van de zienswijze van planologische aard is. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden.



1.4

Het minnelijk overleg voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen van behoorlijk bestuur. Reclamanten lichten toe dat ze al vanaf het begin van de onderhandelingen met de gemeente om compensatie in de vorm van vervangende locatie verzoeken. Ze voelen zich om de tuin geleid omdat de gemeente passende vervangende locaties verzwijgt, deze locaties verkocht zijn op het moment dat zij hun interesse tonen of in erfpacht zijn uitgegeven. De gemeente informeert reclamanten pas achteraf. Reclamanten onderbouwen dit aan de hand van de gespreksverslagen van 13 maart en 23 mei 2019 (aangepast 15 juli 2019) en correspondentie van 4 december 2019, 20 februari en 12 juni 2020. Uit de aangehaalde stukken blijkt volgens reclamanten dat de gemeente haar toezegging van 13 maart 2019, om uit te kijken naar vervangende locaties, niet na komt. Sterker nog, de gemeente/WOM (= Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.) verzwijgt twee geschikte locaties (het Rondeel en Cokesfabriek) en doet ze van de hand. Overigens is volgens reclamanten de bewering dat de Cokesfabriek in december 2019 is verkocht, uitermate aanvechtbaar. Uit de kadastrale informatie van 14 juli 2020 blijkt namelijk het tegendeel. Ook de bewering dat de locatie Kunstfront volledig in gebruik is bij een derde is twijfelachtig. De locatie moet namelijk eerst worden gerenoveerd en krijgt pas later een definitieve bestemming. Reclamanten tonen meermalen hun belangstelling voor dat pand. De wethouder geeft op 4 december 2019 aan dat in 2020 over de herontwikkeling daarvan wordt besloten. Hij zegt toe de belangstelling van reclamanten bij de besluitvorming mee te nemen. Tot nu toe hebben reclamanten daar niets over gehoord. Verder wijzen reclamanten erop dat hun bedrijf reeds de bestemming heeft die past binnen het bestemmingsplan. De gemeente kon ook mogelijkheden voor ruil bespreken. Dat heeft zij nagelaten. Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente dan opteert voor gedwongen onteigening.

Ad 1.4

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverzekering tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Voorts overwegen Wij ten aanzien van vervangende locaties dat de onteigeningswet de verzoeker om onteigening niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen.

In het bijzonder merken Wij op dat uit de overgelegde stukken blijkt dat de verzoeker en reclamanten sinds eind 2018 in overleg zijn inzake de verwerving van de in de onteigening betrokken onroerende zaak. Tijdens de diverse contactmomenten zijn over en weer standpunten uitgewisseld. Onder andere is schriftelijk op 20 december 2018, 23 januari en 4 maart 2019 en in de gesprekken op 13 maart en 23 mei 2019 gesproken over mogelijke vervangende locaties. Verzoeker laat reclamanten tijdens deze overleggen weten waarom de door reclamanten genoemde locaties niet mogelijk zijn. Op 2 mei 2019 gaat verzoeker schriftelijk in op een eerder genoemde vervangende locatie en licht toe waarom deze locatie eveneens niet beschikbaar is. Tevens stelt verzoeker aan reclamanten een mogelijke huurlocatie voor. Op 30 april en 4 november 2019 brengt verzoeker aan reclamanten biedingen uit. Op beide voorstellen gaan reclamanten niet in.



Gelet op bovenstaande, de reactie van verzoeker op de zienswijze van reclamanten, het verweer van reclamanten daarop en het verhandelde tijdens de hoorzitting, constateren Wij dat de standpunten van partijen verschillen wat betreft de beschikbaarheid van vervangende locaties. Reclamanten stellen dat verzoeker zich niet ingezet heeft om een passende locatie voor reclamanten te vinden en zelfs alle door reclamanten voorgestelde locaties heeft afgewezen. Evenwel overwegen Wij dat, zoals hiervoor reeds opgemerkt, verzoeker niet verplicht is om reclamanten schadeloos te stellen in de vorm van een vervangende locatie. Verzoeker dient wel na te gaan of hieraan tegenmoet kan worden gekomen. Bovenstaande in aanmerking nemend heeft de verzoeker naar Ons oordeel de mogelijkheden voor vervangende locaties onderzocht en aan reclamanten terug gekoppeld. Op het moment van het verzoekbesluit was het voor verzoeker aannemelijk dat niet met reclamanten in de door hun gewenste vorm tot overeenstemming kon worden gekomen.

Het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

1.5

Reclamanten menen dat de onteigening voorbarig is en de noodzakelijke urgentie ontbreekt. Er moet een omvangrijke bodemsanering worden uitgevoerd. De grond is, zo blijkt uit het rapport van Artifex Terra van 8 februari 2018, ernstig vervuild en er dient veel grond te worden afgegraven. De eisen daarvoor (afgraven van met poly- en perfluoralkylstoffen vervuilde grond) zijn door de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat in juli 2019 verscherpt. Reclamanten zijn van mening dat niet aan die verscherpte regels kan worden voldaan en daarom naar verwachting niet binnen 5 jaar met de uitvoering van de werken kan worden begonnen.

Ad 1.5

Hierover overwegen Wij dat de verzoeker in zijn reactie op de zienswijze van reclamanten heeft laten weten dat de sanering van de gronden zal plaatsvinden als onderdeel van de realisatie van het bestemmingsplan. We verwijzen hierbij naar het gestelde hierboven onder het kopje noodzaak en urgentie. Vanwege de vorengenoemde tussenuitspraak van de Afdeling laat de verzoeker in zijn reactie weten dat de planning voor de realisatie van het bestemmingsplan met een jaar is verschoven. Met deze wijziging is in dit aanwijzingsbesluit reeds rekening gehouden. Wij zien geen aanleiding om aan de haalbaarheid van de genoemde termijn van 5 jaar na de datum van dit besluit te twijfelen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 2

2.1

Reclamante betoogt dat zij huurder is van een groot gedeelte van de onroerende zaak met grondplan-nummer 1. De onroerende zaak wordt gebruikt als magazijn, ophaalplaats voor klanten en als verlengde van de door reclamante geëxploiteerde meubelboulevard aan de Cabergerweg te Maas-tricht. De zienswijze van reclamante is gelijklopend aan de zienswijze van reclamanten 1, onder 1.2 en 1.3.

Ad 2.1

Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 1.2 en Ad 1.3.

2.2

Reclamante is laattijdig in het minnelijk overleg betrokken. Zij is niet betrokken bij de gesprekken op 13 maart en 23 mei 2019. Ook heeft zij geen aanbieding ontvangen. Reclamante stelt dat dit komt omdat uit het taxatierapport dat opgesteld is in opdracht van de gemeente, blijkt dat de relatie tussen reclamante als huurder en de eigenaren van de onroerende zaak, als verhuurders, gezien wordt als vereenzelviging. Die verklaring staat ook op de aanbiedingsbrieven van 4 november 2019 aan de eigenaren van de onroerende zaak. Reclamante en de eigenaren van de onroerende zaak bestrijden dit. Zij verwijzen daarbij naar paragraaf 8.2 uit het taxatierapport van 3 december 2019 dat in opdracht van reclamante en eigenaren is opgesteld. Reclamante wijst er verder op dat zij pas middels een brief op 20 februari 2020 door de gemeente in het minnelijk overleg is betrokken. In die brief geeft de gemeente aan dat reclamante niet schadeloos gesteld zal worden vanwege vereenzelviging.



Ad 2.2

Allereerst verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 1.4 inzake het minnelijk overleg en het uitbrengen van een bod.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Reclamante huurt de onroerende zaak van de eigenaren, reclamanten 1. Reclamanten 1 hebben tijdens een overleg met de verzoeker op 13 maart 2019 toegelicht dat zij een ondernemingsfamilie zijn die als belegger panden beheert en als exploitant van de Meubelboulevard aan de Cabergerweg, te weten Meubelboulevard René Pans B.V. oftewel reclamante 2, de onroerende zaak met grondplannummer 1 huurt en in gebruik heeft. Anders dan reclamante stelt zijn Wij gezien vorenstaande van oordeel dat reclamante in ieder geval vanaf voornoemd overleg op 13 maart 2019, betrokken is geweest bij het minnelijk overleg.

Ten aanzien van de schadeloosstelling overwegen Wij in het algemeen dat onteigening plaats vindt ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

In het bijzonder merken Wij op dat reclamante bij het uitgebrachte bod op 30 april 2019 aan de eigenaren van de gehuurde onroerende zaak, op de hoogte was van het standpunt van verzoeker inzake de huurder-verhuurder relatie in het kader van de schadeloosstelling. Dit standpunt heeft verzoeker in haar bod aan de eigenaren op 4 november 2019 herhaald. Eerst op 4 december 2019, een week voor het verzoekbesluit, heeft de adviseur van reclamante, tevens adviseur van de eigenaren van de onroerende zaak, het standpunt van verzoeker inzake vereenzelviging weersproken. Gelet op de feitelijke verwevenheid van familie en bedrijf met betrekking tot de door reclamante gehuurde onroerende zaak komt het Ons niet onlogisch voor dat de verzoeker alleen een aanbod aan de eigenaren van die onroerende zaak heeft gedaan. Indien reclamante van mening is dat haar een afzonderlijke schadevergoeding toekomt, kan zij zich evenwel in de gerechtelijke procedure voegen.

2.3

Reclamante is van mening dat de gemeente haar positie als huurder miskent en op geen enkel moment aan haar een vervangende locatie aanbiedt. Dit terwijl zij daar op 4 december 2019 om verzoekt. Reclamante heeft ook voorgesteld om het door haar gehuurde kantoor te verplaatsen, maar dat is door de gemeente afgewezen omdat de eigenaren van de onroerende zaak slechts geïnteresseerd zijn in koop. Hier maakt de verzoeker wederom geen onderscheid tussen de huurder en de eigenaren.

Ad 2.3

Ten aanzien van deze zienswijze verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 2.2.

2.4

Reclamante meent dat de onteigening voorbarig is en de noodzakelijke urgentie ontbreekt. Haar toelichting op deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamanten 1.

Ad 2.4

Wij verwijzen hierbij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 1.5.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 3

3.1

Reclamanten lichten toe dat Valkenhuizen Onroerend Goed B.V. eigenaar is van de onroerende zaak en Valkenhuizen Exploitatie B.V. op die onroerende zaak een carwash exploiteert. Reclamanten menen noodgedwongen, een voorwaardelijk zelfrealisatieverweer te moeten voeren, omdat ze anders hun kansen verspelen. Dit zelfrealisatieverweer is onder de voorwaarde dat hun beroep bij de Afdeling tegen het bestemmingsplan, slaagt. De relevante passages van het beroep van reclamanten tegen het bestemmingsplan betreffen de dimensies van het te realiseren bouwwerk. De dimensies van het



bouwwerk in het bestemmingsplan overschrijden de eigendomsgrenzen van het perceel van reclamanten. Hierdoor kunnen reclamanten niet over gaan tot zelfrealisatie. Bovendien gaat het bestemmingsplan uit van realisatie door één partij. Als het beroep tegen het bestemmingsplan slaagt, kan het er voor reclamanten anders komen uit te zien. Reclamanten willen de vrijheid behouden om op dat moment te bezien wat er dan op hun onroerende zaak kan en mag worden gerealiseerd en er voor te kiezen om de realisatie zelf ter hand te nemen. Reclamanten geven aan over voldoende financiële middelen, kennis en ervaring te beschikken om een bedrijfsbestemming te realiseren, rekening houdend met gerechtvaardigde gemeentelijke wensen. Reclamanten willen hun stellingen op dit punt aanvullen indien de Afdeling een uitspraak doet alvorens dit koninklijk besluit is genomen. Als de uitspraak volgt nadat het koninklijk besluit is genomen dan zullen reclamanten hun zelfrealisatieverweer in de gerechtelijke fase nader kunnen aankleden.

Ad 3.1

Ten aanzien van het zelfrealisatieverweer van reclamanten overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

Vorenstaande in aanmerking nemend overwegen Wij dat reclamanten slechts voorwaardelijk een zelfrealisatieverweer voeren. Uit de overgelegde stukken blijkt bovendien niet dat reclamanten een concreet voorstel daartoe bij de gemeente hebben ingediend. Gelet hierop overwegen Wij dat de beweerdelijke zelfrealisatie de aanwijzing tot onteigening van de onroerende zaak niet in de weg staat.

3.2

Reclamanten menen dat de noodzaak voor de onteigening ontbreekt omdat er onvoldoende sprake is geweest van serieuze onderhandelingen. Er is wel regelmatig contact geweest, maar dat is niet te bestempelen als serieuze onderhandeling. Reclamanten onderbouwen hun stelling als volgt. Op 2 mei 2017 vindt er een eerste overleg plaats met de gemeente over verwerving van de carwash. Daarop volgt een informeel bezoek aan het perceel van reclamanten. Reclamanten trachten vervolgens herhaaldelijk om een vervolgspraak te maken. De geplande afspraken in november en december 2017 en in januari 2018 worden door de gemeente afgezegd. Uiteindelijk kan pas op 11 april 2018 een vervolgesprek plaatsvinden. In dat gesprek legt de gemeente gelijk een concreet bod op tafel. Dat bod doet geen recht aan de positie van reclamanten, dat kan ook niet, omdat de gemeente op dat moment daar totaal geen inzicht in heeft. Vervolgens proberen reclamanten een gesprek te organiseren tussen de beide taxateurs om overeenstemming te bereiken over de formule voor de waardebepaling van de onroerende zaak. Ook dat gesprek wordt herhaaldelijk geagendeerd en afgezegd door de gemeente. In februari 2019 verzoekt de gemeente financiële gegevens over te leggen. Reclamanten leveren op 13 maart 2019 de cijfers van de omzet- en winstontwikkeling van de te onteigenen carwash. Ook aan het verzoek om de onderliggende cijfers te overhandigen, werken reclamanten mee door openstelling van een digitale dataroom (op 9 mei 2019). Voor de gemeente is dat nog niet genoeg, zij wenst verdere inzage in de boekhouding. In juli 2019 doen reclamanten een voorstel voor de wijze van inzage van meer gegevens waarbij het vertrouwelijke karakter van die gegevens maximaal wordt gewaarborgd. Daar gaat de gemeente niet mee akkoord. Vervolgens, nadat het weer maanden stil blijft, ontvangen reclamanten in november 2019 een eindbod. Dat eindbod is identiek aan de eerdere bieding.



Op 5 december 2019 vindt een gesprek plaats waar onder andere de voorwaarden worden besproken waarop de accountant van de gemeente de gegevens van reclamanten kan inzien. Gestreefd wordt naar inzage van de stukken in januari 2020. Reclamanten sturen op 30 december 2019 een geheimhoudingsverklaring ter ondertekening naar de gemeente. Op 23 januari 2020 volgt een gesprek met de accountant waarbij vragen rijzen over diens werkzaamheden en de geheimhoudingsverklaring. Vervolgens horen reclamanten niets meer van de gemeente. Zij maken de gemeente met een brief van 8 mei 2020 daarop attent. In juni 2020 verricht de accountant haar onderzoek. De bevindingen daaruit zijn nog niet met reclamanten gedeeld en er is evenmin een nieuwe bieding gedaan.

Reclamanten benadrukken dat de gemeente tot drie keer toe hetzelfde aanbod doet. Vanwege het verstrijken van de jaren en de opgaande markt, zou dat moeten leiden tot aanpassing van het bod. Ook berust het bod niet op daadwerkelijk voorhanden zijnde gegevens. Reclamanten menen dat niet aan hen te wijten is dat het meer dan een jaar heeft geduurd om de cijfers te controleren en te verwerken in een geactualiseerd bod. De uitgebrachte biedingen zijn niet onderbouwd evenmin wordt toegelicht waarom deze niet aangepast zijn in het licht van de door reclamanten overgelegde gegevens. Deze werkwijze wekt de indruk dat de gemeente de bieding beschouwt als een slechts te verwaarlozen formaliteit. Dit klemt temeer nu de gemeente voornemens is haar aanbod te herzien, dat wordt immers aangekondigd in de brieven van 25 november en 2 december 2019. In een e-mail van 14 juli 2020 geeft de gemeente aan dat ze naar aanleiding van het rapport van de accountant (BDO) een standpunt zal innemen. Reclamante betoogt dat uit bovenstaande niet blijkt dat de onderhandelingen vruchteloos zijn, de onteigening is daarom prematuur is.

Ad 3.2

Ten aanzien van het minnelijk overleg verwijzen Wij in het algemeen naar hetgeen Wij hebben verwoord onder Ad 1.4.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Reclamanten en verzoeker voeren sinds 2016 gesprekken inzake de ontwikkeling van het gebied Belvédère en de gevolgen voor de onroerende zaak van reclamanten. Zoals reclamanten stellen vindt er op 2 mei 2017 een overleg plaats waar wordt gesproken over hun onroerende zaak in verband met de realisatie van het (destijds voorgenomen) bestemmingsplan. Daarin worden tevens vervangende locaties besproken. De door de verzoeker geplande afspraak op 18 juli 2017 wordt vervolgens door de advocaat van reclamanten geannuleerd. Op 30 augustus 2017 wordt de onroerende zaak van reclamanten opgenomen. Op 12 september 2017 vraagt de verzoeker aan reclamanten om de jaarstukken en bouwtekeningen; bij verzuim wordt door de verzoeker op 27 oktober 2017 gerappelleerd. De gevraagde stukken worden op 4 november 2017 naar de verzoeker gezonden. Verzoeker plant het volgende overleg met reclamanten op 11 januari 2018 maar annuleert deze vervolgens. Het overleg wordt op 11 april 2018 gehouden. Het schriftelijk aanbod volgt op 12 april 2018. Reclamante spreekt in haar reactie op het aanbod (brief 18 mei 2018) haar ongenoegen uit over de wijze van handelen van de verzoeker onder andere met betrekking tot de taxatie. In 2018 wordt tussen de verzoeker en reclamanten verder gecorrespondeerd over de procesgang, taxatie, over te leggen bedrijfsgegevens en de geheimhoudingsverklaring waar reclamanten om verzoeken (onder ander op 15 en 18 juni, 15 augustus, 12 september, 4 oktober en 19 november 2018). Op 4 december 2018 vindt er een vervolggesprek plaats. Het gesprek op 14 januari 2019 wordt door verzoeker geannuleerd. De correspondentie inzake de geheimhoudingsverklaring wordt vervolgd alsmede de vraag naar bedrijfsgegevens (zoals op 24 januari, 1 en 7 februari en 12 en 21 maart 2019). Op 26 maart 2019 vindt er opnieuw een overleg plaats inzake de verwerving van de onroerende zaak van reclamanten. De vervolgspraak op 26 april 2019 wordt door reclamanten geannuleerd.

Op 1 mei 2019 brengt verzoeker een tweede (herhaald) bod uit aan reclamanten. Op 9 mei 2019 vindt er een overleg plaats tussen de verzoeker, reclamanten, taxateurs en accountant inzake de mogelijkheid tot inzage in de gegevens van reclamanten. Op 31 mei 2019 reageren reclamanten op het eerder uitgebrachte bod. Zij geven aan dat het aanbod ontoereikend is aangezien het berust op onjuiste uitgangspunten. Op 18 juni 2019 vindt een vervolgoverleg plaats over de verwerving van de onroerende zaak van reclamanten en mogelijke vervangende locaties. Op 26 juli en 13 en 16 augustus 2019 benadert verzoeker reclamanten voor een overleg aangaande een accountantsonderzoek. Op 26 september 2019 reageren reclamanten met een voorstel voor de context, opdracht en werkwijze van de inschakeling van de accountant van de gemeente.

Op 5 november 2019 doet de verzoeker opnieuw een herhaald bod aan reclamanten. Op 18 november 2019 reageren reclamanten op het aanbod waarbij zij aangeven dat de verzoeker nog steeds hetzelfde aanbod aanhoudt terwijl reclamanten op diverse momenten de gevraagde informatie hebben aangeleverd. Het had in de rede gelegen dat de verzoeker op basis van die inzichten haar aanbod had geactualiseerd. Tevens merken zij op nog geen reactie te hebben ontvangen op hun voorstel van 26 september 2019. De reactie van de verzoeker op het voorstel volgt op dezelfde dag. Reclamanten spreken op 22 november 2019 hun bezwaar uit tegen het voorgenomen verzoekbesluit van de



verzoeker en maken van de gelegenheid gebruik om bij de raadsvergadering in te spreken. Op 5 december 2019 vindt een vervolgbespreking plaats tussen de verzoeker en reclamanten inzake de schadeloosstelling en het accountantsonderzoek.

De hierboven geschetste gang van zaken in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel niet staande worden gehouden dat er onvoldoende sprake is geweest van serieuze onderhandelingen. Dat reclamanten en verzoeker niet tot overeenstemming zijn gekomen voorafgaand aan het verzoekbesluit inzake het accountantsonderzoek en het aanbod tot schadeloosstelling, doet hier niets aan af. Er zijn zoals gesteld diverse gesprekken gevoerd en de standpunten zijn mondeling, dan wel schriftelijk over en weer gecommuniceerd. Zoals wij hierboven hebben gesteld onder Ad 1.4, is aan de eis van aan het onteigeningsbesluit voorafgaand minnelijk overleg voldaan, als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan. Wij overwegen dat de verzoeker aan deze eis heeft voldaan. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Ten aanzien van de hoogte van de schadeloosstelling verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 2.2.

Tussen verzoeker en reclamanten is het overleg voortgezet. Zo hebben er op 23 januari en 19 februari 2020 overleggen plaatsgevonden en is er op 18 februari en 4 juni 2020 correspondentie gevoerd over het accountantsonderzoek maar ook over vervangende locaties. De accountant heeft inmiddels op 9 en 10 juni 2020 de boekhouding van reclamanten doorgenomen en een conceptrapportage opgesteld welke verzoeker intern nog dient te bespreken en daarna met reclamanten zal bespreken. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Maastricht de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Maastricht tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 oktober 2020, nr. RWS-2020/48102, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Maastricht van 10 december 2019, nummer 126-2019;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht van 28 februari 2020, kenmerk 2020-00905;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 9 december 2020, no. W04.20.0389/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 januari 2021, nr. RWS-2020/58010, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.



Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère van de gemeente Maastricht ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Maastricht en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóódat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Den Haag, 21 januari 2021

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Retailpark Belvédère
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Maastricht

Kadastraal bekend als gemeente Maastricht

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
1.	Geheel	1.071	D 3439	Elk 1/3 eigendom: Cornelia Henriette Maria Renée Pans, Smeermaas, België; Martinus Johannes Pans, Lanaken, België; Jeroen Johannes Pans, Smeermaas-Lanaken, België.
2.	Geheel	8.979	D 3684	Valkenhuizen Onroerend Goed B.V., Heerlen.
3.	Geheel	455	D 3575	Armand Joseph Lambert Vaesen, Maastricht.