



## Samenvatting

Het college besluit het raadsvoorstel tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère aan de raad voor te leggen.

In vervolg op de vaststelling door de raad op 18 juni 2019 van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère dienen voor de uitvoering van de directe bestemmingen DH-PDV+ (Detailhandel - PDV+) en V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied) eigendommen van derden te worden verkregen, vrij van daarop rustende rechten en lasten. De raad wordt gevraagd een besluit te nemen om de Kroon te verzoeken over te gaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure, daarmee de aanwijzing van de eigendommen ter onteigening en dat vervolgens aan de Kroon voor te dragen.

## Beslispunten

1. Akkoord gaan met bijgaand concept raadsvoorstel tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère en dit aanbieden voor de raadsronde van 26 november 2019 en de raadsvergadering van 10 december 2019 (raadsbesluit).
2. De portefeuillehouder machtigen in het raadsvoorstel en bijbehorende stukken nog wijzigingen aan te brengen naar aanleiding van reacties van belanghebbenden, eventuele kadastrale wijzigingen, de onteigeningsmappen te doen samenstellen en het verzoek met de benodigde stukken aan de Kroon te sturen.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 oktober 2019:

Conform.



## 1. Aanleiding

### *Planologisch regime*

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

Het voorliggend verzoekbesluit tot onteigening is een logisch vervolg op het vastgestelde bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Bij het voorstel tot vaststelling van dat plan is opgemerkt dat de gemeente actief koerst op verwerving dan wel onteigening van de onroerende zaken die nodig zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan. Voor de realisatie van dit plan moet de gemeente vrij kunnen beschikken over een aantal binnen de plangrens gelegen percelen. Er zijn drie percelen (onroerende zaken) die nog in eigendom zijn van derden en waarop zich opstellen bevinden die (deels) zijn verhuurd. De onroerende zaken moeten meer specifiek worden verworven voor de realisering van de bestemmingen DH-PDV+ (Detailhandel - PDV+) en V-VB (Verkeer - Verblijfsgebied). Het betreft een bedrijfswoning met ondergrond en tuin, een wasstraat met ondergrond en terrein en een bedrijfspand met kantoren, ondergrond en terrein welke zijn gelegen aan de Fort Willemweg en aan de Lage Frontweg.

### *Onderhandelingen tot nu toe*

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

### *Bevoegdheid gemeenteraad*

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

## 2. Context



### *Vaststelling van bestemmingsplan Retailpark Belvédère door de raad*

Voorliggend verzoekbesluit tot onteigening aan de Kroon vloeit rechtstreeks voort uit de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère en het Stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère op 18 juni 2019 en de vaststelling van de beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019 door uw college van burgemeester en wethouders op 2 juli 2019.

### *Eerdere besluitvorming door de raad*

Voor de uitvoering van de plannen voor onder meer de aanpassing van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de Belvédèrelaan (de verbindingsweg richting België) en de realisering van de PDV-locatie Belvédère zijn de afgelopen jaren diverse (ruimtelijke) besluiten genomen, te weten:

- structuurplan Belvédère vastgesteld op 23 januari 2007;
- raadsbesluit 'locatiekeuze PDV-concentratie' vastgesteld op 2 februari 2011;
- bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld op 26 juni 2012;
- vaststelling Detailhandelsvisie 2016.

### **3. Gewenste situatie**

Over de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken wordt al geruime tijd met de eigenaren en overige belanghebbenden (huurders) onderhandeld. Dit heeft op dit moment nog niet tot overeenstemming geleid. Om tot uitvoering van het bestemmingsplan te komen is derhalve de start van de (administratieve) onteigeningsprocedure noodzakelijk.

De onteigeningsprocedure start met een zogeheten verzoekbesluit van de raad om over te gaan tot de indiening van een verzoek bij de Kroon om de nog niet verworven onroerende zaken bij koninklijk besluit ter onteigening aan te wijzen. Hiermee start de administratieve onteigeningsprocedure.

Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen koninklijk besluit de voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.4 Awb toe. Dit houdt in dat een ontwerp van het te nemen koninklijk besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, dit met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaren en huurders). In deze zes weken kunnen de belanghebbenden zienswijzen bij de minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon dan binnen zes maanden bij koninklijk besluit de in het verzoekbesluit betrokken onroerende zaken al dan niet ter onteigening aanwijzen.



Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming te komen mislukt, de in het besluit betrokken eigenaren en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter (rechtbank). Dit betreft de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening uit moeten spreken. Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Gelet hierop is er dus nu met het verzoekbesluit en daarmee de start van de administratieve onteigeningsprocedure nog geen sprake van daadwerkelijke onteigening. Gedurende deze procedure en tot en met het koninklijk besluit moet ook worden doorgegaan met de pogingen om de onroerende zaken langs minnelijke weg in vrije eigendom te verwerven.

De Kroon onderzoekt de onteigening, voordat zij een koninklijk besluit neemt inzake het door de gemeente voorgedragen verzoekbesluit tot onteigening. In eerste instantie gaat de Kroon na of de wettelijke regels in acht zijn genomen. Verder moet worden vastgesteld of de voorgestelde onteigening wel terecht is. Daarvoor hanteert de Kroon de volgende toetsingsgronden:

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

#### Ad. 1 Strijd met het recht

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

#### Ad. 2 Ruimtelijk ontwikkelings-of volkshuisvestingsbelang

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

#### Ad. 3 Publiek belang en noodzaak

Met de onteigening worden de belangen van de gemeenschap gediend zodat het publiek belang aantoonbaar is. Het Retailpark Belvédère maakt onderdeel uit van de grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling van het gebied Belvédère. De gemeente heeft sinds het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw de ambitie om tot 2030 in het gebied Belvédère een



transformatieproces tot stand te brengen waardoor er een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam stedelijk gebied met een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatieklimaat ontstaat.

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

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

#### Ad. 4 Urgentie

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

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.



## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

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

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère op 18 juni 2019 is verwezen naar de mogelijkheid tot onteigening van de gronden van de eigenaren waarmee geen minnelijke overeenstemming zou kunnen worden bereikt. Gesteld is immers dat de gemeente actief koerst op verwerving dan wel onteigening van de gronden die nodig zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord gaan met bijgaand concept raadsvoorstel tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère en dit aanbieden voor de raadsronde van 26 november 2019 en de raadsvergadering van 10 december 2019 (raadsbesluit).
2. De portefeuillehouder machtigen in het raadsvoorstel en bijbehorende stukken nog wijzigingen aan te brengen naar aanleiding van reacties van belanghebbenden, eventuele kadastrale wijzigingen, de onteigeningsmappen te doen samenstellen en het verzoek met de benodigde stukken aan de Kroon te sturen.



## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

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

Aansluitend zo nodig gerechtelijke procedure.