



Besluit van 24 januari 2014, nr. 2014000160, tot afwijzing van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak in de gemeente Midden-Delfland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Foppenpolder)

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 onteigening plaatsvinden voor de handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft Ons bij besluit van 3 juli 2012, nr. 2012-05-05 verzocht om ten name van die gemeente een onroerende zaak ter onteigening aan te wijzen voor de handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan "Kern Maasland".

Bij brief van 8 augustus 2012, kenmerk Z-2011-03465-2012-18915, hebben burgemeester en wethouders van Midden-Delfland het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Bij brief van 7 december 2012, kenmerk 2536/WBO/wbo, is het verzoek aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak waarop het verzoek van de gemeenteraad van Midden-Delfland betrekking heeft, is begrepen in het bestemmingsplan "Kern Maasland", van de gemeente Midden-Delfland (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 19 mei 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente Midden-Delfland en is vanaf 18 augustus 2012 onherroepelijk.

Aan de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaak zijn in het bestemmingsplan de bestemmingen "Tuinen", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" 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 en gegevens met ingang van 21 juni 2013 tot en met 1 augustus 2013 in de gemeente Midden-Delfland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Midden-Delfland van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 20 juni 2013 openbaar kennis gegeven in het huis-aan-huisblad "De Schakel Midden-Delfland". Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 20 juni 2013, nr. 15311.

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

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak ligt aan de noordzijde van de openbare weg Foppenpolder in de kern Maasland, ter hoogte van de huisnummers 10 tot en met 16. Het betreft een strook grond ter grootte van 133 m². In het jaar 2003 is deze strook grond mede benut voor de realisatie van twee woningbouwkavels, aan de Foppenpolder 10 en 14, voor de ontsluiting van de achtergelegen woningbouwkavels Foppenpolder 12 en 16 en voor een trottoir langs de Foppenpolder. Blijkens mededeling van de zijde van de gemeente zijn de vrijstaande bungalows Foppenpolder 10 en 14 in het jaar 2004 voor bewoning in gebruik genomen. De bestemmingen "Tuinen", "Wonen" en

"Verkeer-Verblijfsgebied" die aan de onroerende zaak zijn toegekend, zijn gerealiseerd.

Het perceel, waartoe de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak behoort, is eigendom van (1) B.E. van den Engel, (2) M.P. van der Maarel, (3) A.I.M. Gielesen (gehuwd met V.T.M. Wubben) en (4) P. Warnaar B.V. Deze eigendom is onverdeeld: ieder van deze (rechts)personen is voor een vierde eigenaar. De projectontwikkelaar (P. Warnaar B.V.) heeft getracht om via minnelijk overleg alsmede via de rechter een verdeling tot stand te brengen, onder meer teneinde enig eigenaar te worden van het deel van het perceel waarop het bestemmingsplan is gerealiseerd. Daarover is met twee mede-eigenaren overeenstemming bereikt, maar niet met mede-eigenares Gielesen. De door Warnaar ingestelde en tot eigendomsverdeling strekkende vorderingen zijn door de rechtbank en het Hof afgewezen. Tegen het arrest van het Hof is cassatie ingesteld. De gemeente verwacht dat rechtszaken hierover nog geruime tijd zullen voortduren.

Om de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan te kunnen handhaven, wenst de gemeente Midden-Delfland de eigendom te verkrijgen, vrij van lasten en rechten, over de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaak. Ten tijde van het verzoek was het volgens verzoeker niet aannemelijk dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendoms-overdracht. De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft besloten tot zijn onteigeningsverzoek om zo de handhaving van het bestemmingsplan zeker te stellen en het bestaande gebruik daarvan overeenkomstig de bestemmingen te consolideren.

Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zijn bij Ons daarover zienswijzen naar voren gebracht door

- 1) V.T.M. Wubben en A.I.M. Gielesen bij brief van 15 juli 2013, verder te noemen: reclamanten 1. Mevrouw A.I.M. Gielesen is één van de vier mede-eigenaren van het in de onteigening begrepen gedeelte van de onroerende zaak, kadastraal bekend Maasland, sectie I, nummer 1181.
- 2) De raad van de gemeente Midden-Delfland, bij brief van 30 juli 2013, verder te noemen: reclamant 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een hoorzitting op 15 augustus 2013 te Schipluiden. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid afgezien.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 1 geven in hun zienswijze aan dat zij zich kunnen verenigen met het ontwerp koninklijk besluit, houdende afwijzing van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening. Reclamanten wensen echter, indien door andere partijen zienswijzen worden ingediend, afschriften daarvan te krijgen en daarop te kunnen reageren.

De zienswijze van reclamanten 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

De onteigening betreft een strook grond van 133 m², gelegen aan de noordzijde van de openbare weg Foppenpolder, nabij de huisnummers 10 tot en met 16 in de kern Maasland. Al in het jaar 2003 is deze strook grond benut voor de bebouwing van twee woningbouw kavels aan de Foppenpolder 10 en 14, voor de ontsluiting van de achtergelegen woningbouw kavels Foppenpolder 12 en 16 en voor de aanleg van een trottoir. De gemeente Midden-Delfland wil onteigenen om er zeker van te zijn dat de gerealiseerde bestemmingen ter plaatse niet teniet zullen gaan vanwege een privaatrechtelijk geschil over een perceel grond waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt. De gemeente wenst het bestemmingsplan te consolideren. Tevens maakt onteigening het de gemeente mogelijk om uitvoering te geven aan de tussen de bouwer (P. Warnaar B.V.) en de gemeente gesloten overeenkomst inzake kostenverhaal.

Wij overwegen dat het woongebied en de weg Foppenpolder op de desbetreffende onroerende zaak inmiddels is gerealiseerd. Tevens heeft Onze Minister op verzoek van reclamanten 1 met toestemming van reclamant 2 per e-mail van 5 augustus 2013 de zienswijze van reclamant 2 doorgestuurd. Reclamanten 1 hebben daarop per e-mail van 12 augustus 2013 gereageerd, waarop reclamant 2 weer gereageerd heeft per brief van 9 september 2013. In beide laatstgenoemde stukken lichten de adviseurs van reclamanten de zienswijzen nader toe. Blijkens hun e-mail van 12 augustus 2013 hebben reclamanten 1 zich verzoend met de woonbestemming in het bestemmingsplan 'Kern Maasland' en hebben zij geen enkele intentie om welke civielrechtelijke actie dan ook in te stellen, die zou kunnen leiden tot een ingreep in de feitelijke toestand. De woningen (en de berging) die gedeeltelijk op hun perceel staan, kunnen wat reclamanten 1 betreft dan gewoon blijven staan. Zij geven per e-mail aan "het prima te vinden dat deze situatie (uiteindelijk) is gelegaliseerd".



Voor het overige zullen Wij niet verder ingaan op de zienswijze omdat reclamanten 1 zich kunnen verenigen met het ontwerp koninklijk besluit.

Reclamant 2 brengt een groot aantal bezwaren tegen het ontwerpbesluit naar voren, welke Wij als volgt samenvatten.

I. Inleiding.

Reclamant 2 verzoekt Ons het standpunt, zoals dat uit het ontwerp koninklijk besluit naar voren komt, te heroverwegen. Reclamant verwijst ter aanvulling naar zijn brief van 7 december 2012, waarop later in de zienswijze wordt ingegaan.

II. Achtergronden en aanleiding onteigeningsverzoek.

Reclamant geeft aan dat in 2003 de te onteigenen strook grond van circa 133 m² onder meer benut is voor de realisatie van twee woningbouwkavels (Foppenpolder 12 en 16) alsmede een trottoir, als onderdeel van een groter project van zes te realiseren Vliet-woningen door P. Warnaar B.V.

Reclamant schetst vervolgens de gang van zaken in een aantal planologische procedures.

Aangezien P. Warnaar B.V. het strookje grond noch in der minne, noch via gerechtelijke procedures heeft kunnen verwerven, heeft zij de gemeente Midden-Delfland, onder verwijzing naar de tussen partijen gesloten overeenkomst inzake het kostenverhaal, verzocht om tot onteigening over te gaan.

III. Inhoud ontwerp koninklijk besluit

Omdat het woongebied en de weg inmiddels zijn gerealiseerd, zou er geen noodzaak en urgentie tot onteigening aanwezig zijn. De bestemmingen ter plaatse hebben volgens de Kroon geen conserverende strekking. Reclamant 2 is het hiermee niet eens en vindt dat Wij voor de toepassing van artikel 77, lid 1 van de onteigeningswet een maatstaf hebben aangelegd, die geen grondslag vindt in de wet.

IV. Onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan.

Reclamant 2 bestrijdt de in het ontwerp koninklijk besluit genoemde voorwaarden waaraan moet worden voldaan ten einde te kunnen onteigenen ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan. Reclamant 2 bestrijdt de uitleg daarvan, die inhoudt dat het moet gaan om bestemmingen van conserverende aard waarvan de instandhouding niet op reguliere wijze is verzekerd, zodat de bestemmingen ernstig bedreigd kunnen worden. Deze voorwaarden volgen volgens reclamant 2 niet uit de wet, althans niet zoals die in het ontwerp koninklijk besluit worden uitgelegd. Artikel 77, lid 1, sub 1, van de onteigeningswet bepaalt in zoverre immers slechts dat onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan. Reclamant 2 vindt dat aan deze maatstaf is voldaan, zoals uitgebreid is beschreven in de eerdergenoemde brief van 7 december 2012. In deze brief betoogt reclamant 2 – kort gezegd – dat de bevoegdheid tot onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan in feite niets extra's vergt ten opzichte van de bevoegdheid tot onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan. Reclamant 2 betoogt verder dat ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan het niet vereist is dat er sprake is van een nieuw bestemmingsplan, dat conserverend is ten opzichte van een eerder bestemmingsplan. De Kroon heeft haar ontwerpbesluit ten onrechte gerelateerd aan het voorheen geldende bestemmingsplan in plaats van aan de feitelijke situatie ter plaatse. Reclamant 2 betoogt in de zienswijze en in de brief van 7 december 2012, dat de woningbouw ter plaatse een algemeen belang dient en dat er feitelijk geen verschil is in de situatie dat het bestemmingsplan nog gerealiseerd moet worden of al gerealiseerd is. Reclamant 2 wijst ook nog op andere maatschappelijke belangen. De eigenaren van de woningen die gedeeltelijk staan op het te onteigenen perceelsgedeelte, worden thans ernstig belemmerd in de vrije beschikking over hun eigendom. Verder acht reclamant 2 het niet uitgesloten dat reclamanten 1 een vordering tot revindicatie zullen instellen en dat als die zou worden toegewezen, het reeds uitgevoerde bestemmingsplan ongedaan zou moeten worden gemaakt. Onteigening zou dit kunnen voorkomen. Reclamant 2 vindt, nu reclamanten 1 niet bereid zijn tot verkoop van hun strook grond, er een reëel risico blijft dat de feitelijke toestand niet zal worden gehandhaafd. Reclamant acht de dreiging aanwezig wegens het verzet van reclamanten 1 in vele planologische en civiele procedures.

V. Andere argumenten om het verzoek van de raad alsnog toe te wijzen.

De Kroon heeft al eerder goedgevonden dat voor vergelijkbare situaties waarin de bestemming al was gerealiseerd, werd onteigend. Reclamant verwijst naar het KB van 5 juli 1975, gemeente Vlodrop, Staatscourant 1975, nr. 16.

1. Reclamant acht het niet goed te verklaren waarom het verzoek om onteigening niet kan worden gehonoreerd in de voorliggende situatie waarin het bestemmingsplan de realisatie van de bestemmingen volgt, terwijl dat in het omgekeerde geval, waarin de bestemmingen eerst worden gerealiseerd na de inwerkingtreding van het plan, wel mogelijk wordt geacht.
2. Volgens reclamant is de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van oordeel dat er geen reden is om aan te nemen dat onteigening in het voorliggende geval niet mogelijk zou zijn. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 augustus



tus 2012, nr. 200905991/1.R3, inzake het beroep van reclamanten 1 tegen het bestemmingsplan "Kern Maasland".

VI. Tot slot

Reclamant 2 verzoekt om heroverweging van het ontwerp koninklijk besluit en aldus zijn verzoek tot aanwijzing tot onteigening alsnog te honoreren. Reclamant verzoekt de Kroon daarbij ook rekening te houden met de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 augustus 2012.

De zienswijze van reclamant 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad I en II

Wij overwegen dat het bestemmingsplan op en rondom de te onteigenen strook grond al in 2003 is gerealiseerd. De te onteigenen strook grond is onder meer benut voor de realisatie van twee woningbouw kavels (Foppenpolder 12 en 16) alsmede voor de aanleg van een trottoir, als onderdeel van een groter project van zes te realiseren Vliet-woningen door P. Warnaar B.V. Tussen de gemeente, de realisator en de mede-eigenaren (reclamanten 1) ontstonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan allerlei planologische en privaatrechtelijke geschillen. Voor de beoordeling van de onteigening is alleen relevant dat de geschillen er toe geleid hebben dat reclamanten 1 hun aandeel van de ter onteigening voorgedragen strook grond niet hebben willen verkopen aan de projectontwikkelaar P. Warnaar B.V. dan wel aan de gemeente Midden-Delfland. Het bestemmingsplan is niettemin, al dan niet met toestemming van reclamanten 1, gerealiseerd op het betrokken perceelsgedeelte. Aangezien de privaatrechtelijke geschillen niet zijn opgelost, is er een patstelling ontstaan. Vervolgens heeft de realisator P. Warnaar B.V. de gemeente Midden-Delfland, onder verwijzing naar de tussen partijen gesloten overeenkomst kostenverhaal, verzocht om tot onteigening over te gaan.

Ad III en IV

Reclamant 2 geeft vervolgens een uitleg aan artikel 77, lid 1 van de onteigeningswet die er op neer komt dat hij van oordeel is dat Wij een (te beperkte) maatstaf hebben aangelegd, die geen grondslag vindt in de wet. Reclamant betoogt dat de bevoegdheid tot onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan in feite niets extra's vergt ten opzichte van de bevoegdheid tot onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan. In de visie van reclamant maakt het derhalve niet uit of de bestemmingen ter uitvoering van een bestemmingsplan bij onteigening al dan niet zijn gerealiseerd. Het gaat immers volgens reclamant (slechts) om het maatschappelijk belang van het bestemmingsplan. Onteigening zou mogelijk moeten zijn vóór alsook na realisatie van de bestemmingen. Wij oordelen hierover dat een onteigening strekt ter uitvoering van de bestemmingen van een bestemmingsplan. Dat is mogelijk indien gronden niet langs minnelijke weg kunnen worden verworven. Het gaat daarbij om de uitvoering van werkzaamheden.

De wetgever heeft tevens de mogelijkheid tot onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan gegeven teneinde een bestaande situatie te kunnen handhaven (conserveren), waarbij het aannemelijk is dat zonder onteigening die bestaande situatie ernstig bedreigd wordt.

Naar Ons oordeel is de door verzoeker gekozen onteigeningsgrondslag in deze zaak niet toepasbaar, omdat deze grondslag slechts ziet op de mogelijkheid om bestemmingen van conserverende aard door middel van onteigening in stand te houden indien deze instandhouding op reguliere wijze niet is verzekerd en het voortbestaan van deze conserverende bestemmingen ernstig bedreigd wordt. Mede gelet op het advies van de Raad van State van 5 december 2013, no. W14.13.0389/IV, overwegen Wij hierover dat uit het door Ons ingestelde onderzoek is gebleken, dat er geen reden is dat de feitelijke toestand op enigerlei wijze wordt bedreigd. Een actie in die richting zou dan van reclamanten 1 moeten komen. Bij de behandeling van hun zienswijze hebben Wij hieromtrent onder andere het volgende overwogen. Blijkens hun e-mail van 12 augustus 2013 hebben reclamanten 1 zich verzoend met de woonbestemming in het bestemmingsplan 'Kern Maasland' en hebben zij geen enkele intentie om welke civielrechtelijke actie dan ook in te stellen, die zou kunnen leiden tot een ingreep in de feitelijke toestand. Voorts overwegen Wij dat de bestemmingen ter plaatse van de onroerende zaak gericht waren op de ontwikkeling van een nieuw woongebied met bijbehorende infrastructuur ter plaatse van een terrein dat voorheen was bestemd als bedrijventerrein. Dit woongebied en de weg Foppenpolder zijn inmiddels gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat de noodzaak en urgentie van de onteigening ontbreken.

Wat betreft de door reclamant naar voren gebrachte andere maatschappelijke belangen, zoals de problematiek dat de eigenaren van de woningen die gedeeltelijk staan op het te onteigenen perceelsgedeelte, thans ernstig belemmerd worden in de vrije beschikking over hun eigendom overwegen wij het volgende. Dit probleem vloeit voort uit het feit dat de betrokken woningen zijn gebouwd door de

projectontwikkelaar op grond die niet zijn volledige eigendom is. De betreffende kavels zijn vervolgens verkocht aan de eigenaren van de beide woningen. Deze problematiek is echter van civielrechtelijke aard. De onteigeningswet beoogt niet dit soort geschillen op te lossen. Het bovengenoemde advies van de Raad van State voegt hier aan toe dat het bewerkstelligen van congruentie tussen de feitelijke verkaveling en de eigendomsverhoudingen geen algemeen belang is ter behartiging waarvan onteigening kan plaatsvinden.

De vrees van reclamant 2 dat reclamanten 1 een vordering tot revindicatie kunnen instellen die, als die zou worden toegewezen, er toe zou moeten leiden dat het uitgevoerde bestemmingsplan ongedaan zou moeten worden gemaakt, kunnen Wij niet delen. Ons is uit het onderzoek niet gebleken dat reclamanten 1 voornemens zijn een daartoe strekkende civielrechtelijke actie in te stellen. Daarbij overwegen Wij, zoals al bij de zienswijze van reclamanten 1 staat vermeld, dat deze zich blijkens hun e-mail van 12 augustus 2013 verzoend hebben met de woonbestemming in het bestemmingsplan "Kern Maasland" en dat zij geen enkele intentie hebben om welke civielrechtelijke actie dan ook in te stellen, die zou kunnen leiden tot een ingreep in de feitelijke toestand. De woningen (en de berging) die gedeeltelijk op hun perceel staan, kunnen wat reclamanten betreft dan ook gewoon blijven staan.

Ad V

1. De door reclamant 2 genoemde situatie in Vlodrop betrof kort gezegd het volgende. De gemeente Vlodrop had toestemming gekregen van een eigenaar om over diens grond een gedeelte van een weg aan te leggen, onder voorwaarde, dat zij de grond van hem zou overnemen. Uiteindelijk werd men het echter over de prijs niet eens, maar de weg lag er intussen al. Onteigening was toen het enige wat overbleef (k.b. 5 juli 1975, nummer 16). Wij overwegen hierover dat het in de onderhavige onteigening gaat om de bestemmingen "Tuinen", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied". De realisatie hiervan is geschied zonder toestemming van de eigenaar en de onderliggende strook grond is nadien immer inzet gebleven van een juridische strijd, die niet alleen de te onteigenen grond betreft maar ook de rest van het perceel. Anders dan het geval is in de zaak Vlodrop, waar afsluiting van een weggedeelte dreigde door de eigenaar, waardoor de gehele weg niet meer kon worden gebruikt, is dat thans in deze zaak, (tuin, woonbestemming of een trottoir) geenszins het geval, zo is Ons uit het ingestelde onderzoek gebleken. Het gebruik van de reeds aangelegde tuin, deel schuur en woning alsmede trottoir wordt, zoals Wij hiervoor hebben aangegeven niet bedreigd.
2. In de door reclamant genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 augustus 2012 overweegt de Afdeling onder meer dat "eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn". Slechts indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn, dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen". De Afdeling overweegt verder: "Aan de strook grond is deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Wonen" toegekend. Gelet op ziet de Afdeling niet in dat de uitvoering van het sluitstuk daarvan – verwerving dan wel onteigening van de strook grond – op voorhand uitgesloten is". Ook anderszins ziet de Afdeling in hetgeen appellanten hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat onteigening niet mogelijk is".

Wij overwegen dat de Afdeling hier in algemene zin aangeeft dat onteigening ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan niet is uitgesloten. Uit de uitspraak valt evenwel niet op te maken dat de Afdeling zich hier (mede) heeft willen uitlaten over de toepassing van de thans door de verzoeker om onteigening gekozen onteigeningsgrondslag.

Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat de door verzoeker aangevoerde grondslag voor onteigening niet toepasbaar is. Het bestemmingsplan is gerealiseerd en er is geen reden om aan te nemen dat handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan in het geding is.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamant 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening toe te wijzen.

Overige overwegingen

Wij zullen daarom, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Midden-Delfland tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet afwijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,



op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 29 oktober 2013, nr. RWS-2013/52035, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 3 juli 2012, nr. 2012-05-05;

gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland van 8 augustus 2012, kenmerk Z-2011-03465-2012-18915 en van 7 december 2012, kenmerk 2536/WBO/wbo;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 5 december 2013, W14.13.0389/IV);

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 21 januari 2014, nr. RWS-2014/25, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Het verzoek van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 3 juli 2012, nr. 2012-05-05, tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak, af te wijzen, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Midden-Delfland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ter inzage heeft gelegen.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 25a van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 24 januari 2014

Willem-Alexander

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



Ontwerpbesluit

Besluit van tot afwijzing van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak in de gemeente Midden-Delfland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Foppenpolder)

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 onteigening plaatsvinden voor de handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft Ons bij besluit van 3 juli 2012, nr. 2012-05-05 verzocht om ten name van die gemeente een onroerende zaak ter onteigening aan te wijzen voor de handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan "Kern Maasland".

Bij brief van 8 augustus 2012, kenmerk Z-2011-03465-2012-18915, hebben burgemeester en wethouders van Midden-Delfland het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Bij brief van 7 december 2012, kenmerk 2536/WBO/wbo, is het verzoek aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak waarop het verzoek van de gemeenteraad van Midden-Delfland betrekking heeft, is begrepen in het bestemmingsplan "Kern Maasland", van de gemeente Midden-Delfland (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 19 mei 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente Midden-Delfland en is vanaf 18 augustus 2012 onherroepelijk.

Aan de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaak zijn in het bestemmingsplan de bestemmingen "Tuinen", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" 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 en gegevens met ingang van 21 juni 2013 tot en met 1 augustus 2013 in de gemeente Midden-Delfland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Midden-Delfland van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 20 juni 2013 openbaar kennis gegeven in het huis-aan-huisblad "De Schakel Midden-Delfland". Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 20 juni 2013, nr. 15311.

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

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak ligt aan de noordzijde van de openbare weg Foppenpolder in de kern Maasland, ter hoogte van de huisnummers 10 tot en met 16. Het betreft een strook grond ter grootte van 133 m². In het jaar 2003 is deze strook grond mede benut voor de realisatie van twee woningbouwkavels, aan de Foppenpolder 10 en 14, voor de ontsluiting van de achtergelegen woningbouwkavels Foppenpolder 12 en 16 en voor een trottoir langs de Foppenpolder. Blijkens mededeling van de zijde van de gemeente zijn de vrijstaande bungalows Foppenpolder 10 en 14 in het jaar 2004 voor bewoning in gebruik genomen. De bestemmingen "Tuinen", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" die aan de onroerende zaak zijn toegekend, zijn gerealiseerd.

Het perceel, waartoe de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak behoort, is eigendom van (1) B.E. van den Engel, (2) M.P. van der Maarel, (3) A.I.M. Gielezen (gehuwd met V.T.M. Wubben) en (4) P. Warnaar BV. Deze eigendom is onverdeeld: ieder van deze (rechts)personen is voor een vierde

eigenaar. De projectontwikkelaar (Warnaar B.V.) heeft getracht om via minnelijk overleg alsmede via de rechter een verdeling tot stand te brengen, onder meer teneinde enig eigenares te worden van het deel van het perceel waarop het bestemmingsplan is gerealiseerd. Daarover is met twee mede-eigenaren overeenstemming bereikt, maar niet met mede-eigenares Gielesen. De door Warnaar ingestelde en tot eigendomsverdeling strekkende vorderingen zijn door de rechtbank en het Hof afgewezen. Tegen het arrest van het Hof is cassatie ingesteld. De gemeente verwacht dat rechtszaken hierover nog geruime tijd zullen voortduren.

Om de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan te kunnen handhaven, wenst de gemeente Midden-Delfland de eigendom te verkrijgen, vrij van lasten en rechten, over de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaak. Ten tijde van het verzoek was het volgens verzoeker niet aannemelijk dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendoms-overdracht. De gemeente van Midden-Delfland heeft besloten tot zijn onteigeningsverzoek om zo de handhaving van het bestemmingsplan zeker te stellen en het bestaande gebruik daarvan overeenkomstig de bestemmingen te consolideren.

Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zijn bij Ons daarover zienswijzen naar voren gebracht door

- 1) V.T.M. Wubben en mevrouw A.I.M. Gielesen bij brief van 15 juli 2013, verder te noemen: reclamanten 1. Mevrouw A.I.M. Gielesen is één van de vier mede-eigenaren van het in de onteigening begrepen gedeelte van de onroerende zaak, kadastraal bekend Maasland, sectie I, nummer 1181.
- 2) De raad van de gemeente Midden-Delfland, bij brief van 30 juli 2013, verder te noemen: reclamant 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een hoorzitting op 15 augustus 2013 te Schipluiden. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid afgezien.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 1 geven in hun zienswijze aan dat zij zich kunnen verenigen met het ontwerp koninklijk besluit, houdende afwijzing van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening. Reclamanten wensen echter, indien door andere partijen zienswijzen worden ingediend, afschriften daarvan te krijgen en daarop te kunnen reageren.

De zienswijze van reclamanten 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

De onteigening betreft een strook grond van 133 m², gelegen aan de noordzijde van de openbare weg Foppenpolder, nabij de huisnummers 10 tot en met 16 in de kern Maasland. Al in het jaar 2003 is deze strook grond benut voor de bebouwing van twee woningbouwkavels aan de Foppenpolder 10 en 14, voor de ontsluiting van de achtergelegen woningbouwkavels Foppenpolder 12 en 16 en voor de aanleg van een trottoir. De gemeente Midden-Delfland wil onteigenen om er zeker van te zijn dat de gerealiseerde bestemmingen ter plaatse niet teniet zullen gaan vanwege een privaatrechtelijk geschil over een perceel grond waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt. De gemeente wenst het bestemmingsplan te consolideren. Tevens maakt onteigening het de gemeente mogelijk om uitvoering te geven aan de tussen de bouwer (Warnaar B.V.) en de gemeente gesloten overeenkomst inzake kostenverhaal.

Wij overwegen dat het woongebied en de weg Foppenpolder op de desbetreffende onroerende zaak inmiddels is gerealiseerd. Tevens heeft Onze Minister op verzoek van reclamanten 1 met hun toestemming per e-mail van 5 augustus 2013 de zienswijze van reclamant 2 doorgestuurd. Reclamanten 1 hebben daarop per e-mail van 12 augustus 2013 gereageerd, waarop reclamant 2 weer gereageerd heeft per brief van 9 september 2013. In beide laatstgenoemde stukken lichten de adviseurs van reclamanten de zienswijzen nader toe. Blijkens hun e-mail van 12 augustus 2013 hebben reclamanten 1 zich verzoend met de woonbestemming in het bestemmingsplan 'Kern Maasland' en hebben zij geen enkele intentie om welke civielrechtelijke actie dan ook in te stellen, die zou kunnen leiden tot een ingreep in de feitelijke toestand. De woningen (en de berging) die gedeeltelijk op hun perceel staan, kunnen wat reclamanten 1 betreft dan gewoon blijven staan. Zij geven per e-mail aan "het prima te vinden dat deze situatie (uiteindelijk) is gelegaliseerd".

Voor het overige zullen Wij niet verder ingaan op de zienswijze omdat reclamanten 1 zich kunnen verenigen met het ontwerp koninklijk besluit.

Reclamant 2 brengt een groot aantal bezwaren tegen het ontwerpbesluit naar voren, welke Wij als volgt samenvatten.

I. Inleiding.

Reclamant 2 verzoekt Ons het standpunt, zoals dat uit het ontwerp koninklijk besluit naar voren komt, te heroverwegen. Reclamant verwijst ter aanvulling naar zijn brief van 7 december 2012, waarop later in de zienswijze wordt ingegaan.

II. Achtergronden en aanleiding onteigeningsverzoek.

Reclamant geeft aan dat in 2003 de te onteigenen strook grond van circa 133 m² onder meer benut is voor de realisatie van twee woningbouwkavels (Foppenpolder 12 en 16) alsmede een trottoir, als onderdeel van een groter project van zes te realiseren Vliet-woningen door P. Warnaar Beheer B.V. Reclamant schetst vervolgens de gang van zaken in een aantal planologische procedures. Aangezien Warnaar B.V. het strookje grond in der minne, noch via gerechtelijke procedures heeft kunnen verwerven, heeft zij de gemeente Midden-Delfland, onder verwijzing naar de tussen partijen gesloten overeenkomst inzake het kostenverhaal, verzocht om tot onteigening over te gaan.

III. Inhoud ontwerp koninklijk besluit

Omdat het woongebied en de weg inmiddels zijn gerealiseerd, zou er geen noodzaak en urgentie tot onteigening aanwezig zijn. De bestemmingen ter plaatse hebben volgens Ons geen conserverende strekking. Reclamant 2 is het hiermee niet eens en vindt dat Wij voor de toepassing van artikel 77, lid 1 van de onteigeningswet een maatstaf hebben aangelegd, die geen grondslag vindt in de wet.

IV. Onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan.

Reclamant bestrijdt de in het ontwerp koninklijk besluit genoemde voorwaarden waaraan moet worden voldaan ten einde te kunnen onteigenen ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan. Reclamant bestrijdt de uitleg daarvan, die inhoudt dat het moet gaan om bestemmingen van conserverende aard waarvan de instandhouding niet op reguliere wijze is verzekerd, zodat de bestemmingen ernstig bedreigd kunnen worden. Deze voorwaarden volgen volgens reclamant niet uit de wet, althans niet zoals die in het ontwerp koninklijk besluit worden uitgelegd. Artikel 77, lid 1, sub 1, van de onteigeningswet bepaalt in zoverre immers slechts dat onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan. Reclamant vindt dat aan deze maatstaf is voldaan, zoals uitgebreid is beschreven in de eerdergenoemde brief van 7 december 2012. In deze brief betoogt reclamant – kort gezegd – dat de bevoegdheid tot onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan in feite niets extra's vergt ten opzichte van de bevoegdheid tot onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan. Reclamant betoogt verder dat ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan het dus niet vereist is dat er sprake is van een nieuw bestemmingsplan, dat conserverend is ten opzichte van een eerder bestemmingsplan. De Kroon heeft haar ontwerpbesluit ten onrechte gerelateerd aan het voorheen geldende bestemmingsplan in plaats van aan de feitelijke situatie ter plaatse.

Reclamant betoogt in de zienswijze en in de brief van 7 december 2012, dat de woningbouw ter plaatse een algemeen belang dient en dat er feitelijk geen verschil is in de situatie dat het bestemmingsplan nog gerealiseerd moet worden of al gerealiseerd is. Reclamant wijst ook nog op andere maatschappelijke belangen. De eigenaren van de woningen die gedeeltelijk staan op het te onteigenen perceelsgedeelte, worden thans ernstig belemmerd in de vrije beschikking over hun eigendom. Verder acht reclamant 2 het niet uitgesloten dat reclamanten 1 een vordering tot revindicatie zullen instellen en dat als die zou worden toegewezen, het reeds uitgevoerde bestemmingsplan ongedaan zou moeten worden gemaakt. Onteigening zou dit kunnen voorkomen. Reclamant vindt, nu reclamanten 1 niet bereid zijn tot verkoop van hun strook grond, er een reëel risico blijft dat de feitelijke toestand niet zal worden gehandhaafd. Reclamant acht de dreiging aanwezig wegens het verzet van reclamanten 1 in vele planologische en civiele procedures.

V. Andere argumenten om het verzoek van de raad alsnog toe te wijzen.

De Kroon heeft al eerder goedgevonden dat voor vergelijkbare situaties waarin de bestemming al was gerealiseerd, werd onteigend. Reclamant verwijst naar het KB van 5 juli 1975, gemeente Vlodrop, Staatscourant 1975, nr. 16.

1. Reclamant acht het niet goed te verklaren waarom het verzoek om onteigening niet kan worden gehonoreerd in de voorliggende situatie waarin het bestemmingsplan de realisatie van de bestemmingen volgt, terwijl dat in het omgekeerde geval, waarin de bestemmingen eerst worden gerealiseerd na de inwerkingtreding van het plan, wel mogelijk wordt geacht.
2. Volgens reclamant is de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van oordeel dat er geen reden is om aan te nemen dat onteigening in het voorliggende geval niet mogelijk zou zijn. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 augustus 2012, nr. 200905991/1.R3, inzake het beroep van reclamanten 1 tegen het bestemmingsplan "Kern Maasland".

VI. Tot slot

Reclamant 2 verzoekt om heroverweging van het ontwerp koninklijk besluit en aldus zijn verzoek tot aanwijzing tot onteigening alsnog te honoreren. Reclamant verzoekt de Kroon daarbij ook rekening te houden met de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 augustus 2010.

De zienswijze van reclamant 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad I en II

Wij overwegen dat het bestemmingsplan op en rondom de te onteigenen strook grond al in 2003 is gerealiseerd. De te onteigenen strook grond is onder meer benut voor de realisatie van twee woningbouw kavels (Foppenpolder 12 en 16) alsmede voor de aanleg van een trottoir, als onderdeel van een groter project van zes te realiseren Vliet-woningen door P. Warnaar Beheer B.V. Tussen de gemeente, de realisator en de mede-eigenaren (reclamanten 1) ontstonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan allerlei planologische en privaatrechtelijke geschillen. Voor de beoordeling van de onteigening is alleen relevant dat de geschillen er toe geleid hebben dat reclamanten 1 hun aandeel van de ter onteigening voorgedragen strook grond niet hebben willen verkopen aan de projectontwikkelaar Warnaar Beheer B.V. dan wel aan de gemeente Midden-Delfland. Het bestemmingsplan is niettemin, al dan niet met toestemming van reclamanten 1, gerealiseerd op het betrokken perceelsgedeelte. Aangezien de privaatrechtelijke geschillen niet zijn opgelost, is er een patstelling ontstaan. Vervolgens heeft de realisator Warnaar de gemeente Midden-Delfland, onder verwijzing naar de tussen partijen gesloten overeenkomst kostenverhaal, verzocht om tot onteigening over te gaan.

Ad III en IV

Reclamant geeft vervolgens een uitleg aan artikel 77, lid 1 van de onteigeningswet die er op neer komt dat hij van oordeel is dat Wij een (te beperkte) maatstaf hebben aangelegd, die geen grondslag vindt in de wet. Reclamant betoogt dat de bevoegdheid tot onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan in feite niets extra's vergt ten opzichte van de bevoegdheid tot onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan. In de visie van reclamant maakt het derhalve niet uit of de bestemmingen ter uitvoering van een bestemmingsplan bij onteigening al dan niet zijn gerealiseerd. Het gaat immers volgens reclamant (slechts) om het maatschappelijk belang van het bestemmingsplan. Onteigening zou dan mogelijk moeten zijn voor realisatie van de bestemmingen alsook na realisatie van de bestemmingen. Wij oordelen hierover dat een onteigening strekt ter uitvoering van de bestemmingen van een bestemmingsplan. Dat is mogelijk indien gronden niet langs minnelijke weg kunnen worden verworven. Het gaat daarbij om de uitvoering van werkzaamheden.

De wetgever heeft tevens de mogelijkheid tot onteigening ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan gegeven teneinde een bestaande situatie te kunnen handhaven (conserveren), waarbij het aannemelijk is dat zonder onteigening die bestaande situatie ernstig bedreigd wordt.

Naar Ons oordeel is de door verzoeker gekozen onteigeningsgrondslag niet toepasbaar, omdat deze grondslag slechts ziet op de mogelijkheid om bestemmingen van conserverende aard door middel van onteigening in stand te houden indien deze instandhouding op reguliere wijze niet is verzekerd en het voortbestaan van deze conserverende bestemmingen ernstig bedreigd wordt. De bestemmingen ter plaatse van de onroerende zaak hebben naar Ons oordeel echter geen conserverende strekking. Deze bestemmingen waren immers gericht op de ontwikkeling van een nieuw woongebied met bijbehorende infrastructuur ter plaatse van een terrein dat voorheen was bestemd als bedrijventerrein. Dit woongebied en de weg Foppenpolder zijn inmiddels gerealiseerd. Gelet hierop zijn Wij van oordeel dat alleen al daarom noodzaak en urgentie van de onteigening ontbreken.

Wat betreft de door reclamant andere naar voren gebrachte maatschappelijke belangen, zoals de problematiek dat de eigenaren van de woningen die gedeeltelijk staan op het te onteigenen perceelsgedeelte, thans ernstig belemmerd worden in de vrije beschikking over hun eigendom, zijn Wij van oordeel dat dit probleem voortvloeit uit het feit dat de betrokken woningen zijn gebouwd door de projectontwikkelaar op grond die niet zijn volledige eigendom is, welke kavels vervolgens zijn verkocht aan de eigenaren van de beide woningen. Deze problematiek is echter van civielrechtelijke aard. De onteigeningswet beoogt niet dit soort geschillen op te lossen.

De vrees van reclamant dat reclamanten 1 een vordering tot revindicatie kunnen instellen die, als die zou worden toegewezen, er toe zou moeten leiden dat het uitgevoerde bestemmingsplan ongedaan zou moeten worden gemaakt, kunnen Wij niet delen. Ons is uit het onderzoek niet gebleken dat reclamanten 1 voornemens zijn een daartoe strekkende civielrechtelijke actie in te stellen. Daarbij overwegen Wij, zoals al bij de zienswijze van reclamanten 1 staat vermeld, dat deze zich blijkens hun e-mail van 12 augustus 2013 aan Ons verzoend hebben met de woonbestemming in het bestemmingsplan "Kern Maasland" en dat zij geen enkele intentie hebben om welke civielrechtelijke actie dan ook

in te stellen, die zou kunnen leiden tot een ingreep in de feitelijke toestand. De woningen (en de berging) die gedeeltelijk op hun perceel staan, kunnen wat reclamanten betreft dan ook gewoon blijven staan.

Ad V

1. *De door reclamant genoemde situatie in Vlodrop betrof kort gezegd het volgende. De gemeente Vlodrop had toestemming gekregen van een eigenaar om over diens grond een gedeelte van een weg aan te leggen, onder voorwaarde, dat zij de grond van hem zou overnemen. Uiteindelijk werd men het echter over de prijs niet eens, maar de weg lag er intussen al. Onteigening was toen het enige wat overbleef (k.b. 5 juli 1975, nummer 16). Wij overwegen hierover dat in de onderhavige onteigening het gaat om de bestemmingen "Tuinen", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied". De realisatie hiervan is geschied zonder toestemming van de eigenaar en de onderliggende strook grond is nadien immer inzet gebleven van een juridische strijd, die niet alleen de te onteigenen grond betreft maar ook de rest van het perceel betreft. Anders dan het geval is in de zaak Vlodrop, waar afsluiting van een weggedeelte dreigde door de eigenaar, waardoor de gehele weg niet meer kon worden gebruikt, is dat thans in deze zaak, (tuin, woonbestemming of een trottoir) geenszins het geval, zo is Ons uit het ingestelde onderzoek gebleken. Het gebruik van de reeds aangelegde tuin, deel schuur en woning alsmede trottoir wordt, zoals Wij hiervoor hebben aangegeven niet bedreigd.*
2. *In de door reclamant genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 augustus 2010 overweegt de Afdeling onder meer dat "eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerend aard zijn, dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen". De Afdeling overweegt verder: "Aan de strook grond is deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Wonen" toegekend. Gelet op ziet de Afdeling niet in dat de uitvoering van het sluitstuk daarvan – verwerving dan wel onteigening van de strook grond – op voorhand uitgesloten is". Ook anderszins ziet de Afdeling in hetgeen appellanten hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat onteigening niet mogelijk is".*

Wij overwegen dat de Afdeling hier in algemene zin aangeeft dat onteigening ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan niet is uitgesloten. Uit de uitspraak valt evenwel niet op te maken dat de Afdeling zich hier (mede) zou hebben willen uitlaten over de toepassing van de thans door de verzoeker om onteigening gekozen onteigeningsgrondslag.

Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat de door verzoeker aangevoerde grondslag voor onteigening niet toepasbaar is. Het bestemmingsplan is gerealiseerd en ook is er geen reden om aan te nemen dat handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan in het geding is.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamant 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening toe te wijzen.

Overige overwegingen

Wij zullen daarom, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Midden-Delfland tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet afwijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 29 oktober 2013, nr. RWS-2013/52035, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 3 juli 2012, nr. 2012-05-05;

gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland van 8 augustus 2012, kenmerk Z-2011-03465-2012-18915 en van 7 december 2012, kenmerk 2536/WBO/wbo;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van..... nr...../IV);

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van, nr. RWS-2013/, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.



Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Het verzoek van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 3 juli 2012, nr. 2012-05-05, tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak, af te wijzen, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Midden-Delfland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu 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.

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,



Advies Raad van State

No.W14.13.0389/IV

's-Gravenhage, 5 december 2013

Krachtens Koninklijke machtiging heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu met een schrijven van 29 oktober 2013, no.RWS-2013/52034, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt een voordracht met ontwerpbesluit tot afwijzing van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak in de gemeente Midden-Delfland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Foppenpolder).

1. Voorgenomen afwijzing

a. Verzoek en ontwerpbesluit

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening betreft een strook grond ter grootte van 133 m² aan de noordzijde van de weg Foppenpolder in de kern Maasland.¹

Het ontwerpbesluit strekt tot afwijzing van het verzoek. Volgens het ontwerpbesluit kan in dit geval geen toepassing worden gegeven aan de onteigeningsgrondslag "ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan" in artikel 77, eerste lid, onder 1, van de onteigeningswet. Een onteigening op basis van deze bepaling kan slechts plaatsvinden om bestemmingen van conserverende aard in stand te houden, indien de instandhouding op reguliere wijze niet is verzekerd en het voortbestaan van deze conserverende bestemmingen ernstig bedreigd wordt.²

Bestemmingen die gelden voor de strook grond waarop het verzoek ziet, hebben geen conserverende strekking, omdat het bestemmingsplan was gericht op de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Reeds daarom ontbreken de noodzaak en urgentie van de verzochte onteigening, aldus het ontwerpbesluit.

b. Motivering van de afwijzing

De Afdeling onderschrijft de conclusie dat de noodzaak en urgentie voor de verzochte onteigening ontbreken en het verzoek daarom voor afwijzing in aanmerking komt. De voorgestelde motivering van de afwijzing geeft de Afdeling aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Zoals de Kroon eerder heeft geoordeeld, ziet de onteigeningsgrondslag "ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan" op bestemmingen met een conserverende strekking, welke bestemmingen niet de uitvoering van enig werk behoeven om verzevenlijkt te worden.³ Gelet hierop, is voor de toepassing van deze onteigeningsgrondslag bepalend of enig werk moet worden uitgevoerd voor de verzevenlijking van de bestemming. Indien dat niet het geval is, kan onteigening plaatsvinden ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan. Wanneer zodanig werk wel nodig is, kan onteigening plaatshebben met het oog op de uitvoering van het bestemmingsplan.⁴ Daarom is niet bepalend of een bestemming op het moment van de vaststelling van een bestemmingsplan van conserverende aard was.

In dit geval zijn de bestemmingen verzevenlijkt. Uit het verzoek en de nadere stukken van de gemeente Midden-Delfland blijkt niet dat de gemeenteraad een andere wijze van uitvoering van de bestemmingen beoogt, waarvoor de uitvoering van enig werk noodzakelijk is.⁵ In deze situatie kan onteigening ter handhaving van de feitelijke situatie plaatsvinden, indien aan de overige vereisten daarvoor is voldaan, met name die van noodzaak en urgentie en het vereiste dat de onteigening het algemeen belang dient.

In dit geval moet worden onderzocht of een reële en actuele bedreiging bestaat voor het algemeen belang dat met het geldende bestemmingsplan wordt gediend, de bestemming van het gebruik van de gronden voor woondoeleinden, tuinen en verkeersdoeleinden. Dat de eigendomsverhoudingen ter plaatse niet overeenkomen met de in het bestemmingsplan voorziene verdeling van bouwkavels, vormt geen zodanige bedreiging.⁶

¹ Voor een weergave van de achtergronden van het verzoek, de planologische grondslag, en het standpunt van verzoeker, tevens reclamant onder 2, verwijst de Afdeling naar het ontwerpbesluit onder "Noodzaak en urgentie", "Planologische grondslag" en "Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen".

² Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2, onder "Ad III en IV".

³ Zie het Koninklijk Besluit van 28 augustus 2009, Stcrt. 2009, nr. 14441, inzake het onteigeningsplan "Overamstel Buitendijks" van de gemeente Amsterdam.

⁴ De grondslag voor onteigening ter uitvoering van het bestemmingsplan ligt eveneens besloten in artikel 77, eerste lid, onder 1, van de onteigeningswet.

⁵ Vergelijk het Koninklijk Besluit van 12 maart 2003, Stcrt. 2003, nr. 68, inzake de onteigening ten behoeve van het bestemmingsplan "Jordaan 1999". Hierin werd vastgesteld dat de panden op twee percelen reeds waren gerenoveerd en de gemeente geen verdere concrete vorm van planuitvoering voor ogen stond. Ten aanzien van deze percelen onthield de Kroon goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

⁶ Zoals in het ontwerpbesluit naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 1 (mede-eigenaars van het betrokken perceel) wordt opgemerkt, verzetten zij zich niet tegen het huidige gebruik. Zij zullen geen civiele acties instellen die zouden kunnen leiden tot een ingreep in de feitelijke toestand. Zie ook de artikelen 5:54, eerste lid, en 3:13, van het Burgerlijk Wetboek, die de mogelijkheden van dergelijke civielrechtelijke procedures clausuleren.



In zijn zienswijze heeft de gemeenteraad aangevoerd dat ook andere maatschappelijke belangen nopen tot onteigening. Volgens hem belemmeren de huidige eigendomsverhoudingen de eigenaren, wier woonkavels deels op het betrokken perceel liggen, in de vrije beschikking over hun woningen. Hij stelt dat de woningen niet goed kunnen worden gefinancierd en onverkoopbaar zijn, hetgeen maatschappelijke onrust teweeg brengt.

Ook met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze zij vooropgesteld, dat de onteigeningsgrondslag "ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan" uitsluitend betrekking heeft op de bestemming van het gebruik van gebouwen en gronden overeenkomstig de geldende bestemming. Het bewerkstelligen van congruentie tussen de feitelijke verkaveling en de eigendomsverhoudingen is geen algemeen belang ter behartiging waarvan onteigening kan plaatsvinden.

c. Conclusie

De Afdeling adviseert de motivering van het ontwerpbesluit aan te passen in het licht van het voorgaande.

2. De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging in dezen een besluit te nemen, nadat aan het vorenstaande aandacht zal zijn geschonken.

De vice-president van de Raad van State,
Mr. J.P.H. Donner

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no.W14.13.0389/IV

De zienswijze van reclamanten 1 betreft een adhesiebetuiging. Daarom volstaan met de constatering dat reclamanten 1 zich met het ontwerpbesluit kunnen verenigen en concluderen dat de zienswijze geen bespreking behoeft. Het tweede grote tekstblok van de overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 1 verwerken in de overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2 onder "Ad III en IV" (blz. 6).

Op blz. 7, onder 2, de woorden "evident belemmerend" vervangen door: evident belemmerende".

Op blz. 7, onder 2, de woorden "zou hebben willen uitlaten" vervangen door: heeft willen uitlaten.

Op blz. 7, onder 2, de zinsnede "en ook is er geen reden" vervangen door: en er is geen reden.



Nader rapport

Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Directie Communicatie, Personeel en recht, Afdeling BJV Publiek-recht

Datum: 21 januari 2014

Nummer: RWS-2014/25

Onderwerp

Nader rapport inzake het ontwerpbesluit houdende de afwijzing van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan Kern Maasland van de gemeente Midden-Delfland

div. bijlagen

Aan de Koning

Hierbij bied ik Uwe Majesteit aan het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 5 december 2013, no. W14.13.0389/IV) inzake bovenvermeld ontwerpbesluit, houdende afwijzing van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening van een onroerende zaak ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan Kern Maasland van de gemeente Midden-Delfland.

Volgens het ontwerpbesluit kan in dit geval geen toepassing worden gegeven aan de onteigeningsgrondslag "ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 77, eerste lid, onder 1, van de onteigeningswet. Een onteigening op basis van deze bepaling kan slechts plaatsvinden om bestemmingen van conserverende aard in stand te houden, indien de instandhouding op reguliere wijze niet is verzekerd en het voortbestaan van deze conserverende bestemmingen ernstig bedreigd wordt.

Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de in de onteigening begrepen strook grond in de kern Maasland in bebouwing van twee woningbouw kavels aan de Foppenpolder 10 en 14, in ontsluiting van de achtergelegen woningbouw kavels Foppenpolder 12 en 16 en in de aanleg van een trottoir. In het jaar 2003 is het bestemmingsplan aldaar gerealiseerd.

De Afdeling kan zich in het ontwerp koninklijk besluit vinden maar adviseert de motivering van het besluit inhoudelijk aan te passen. De inhoudelijke opmerkingen betreffen twee aspecten. Ten eerste moet worden onderzocht of een reële en actuele bedreiging bestaat voor het voortbestaan van het gebruik van de gronden voor woondoeleinden, tuinen en verkeersdoeleinden. In de tweede plaats het benadrukken van het oordeel dat het bewerkstelligen van congruentie tussen de feitelijke verkaveling en de eigendomsverhoudingen geen algemeen belang is ter behartiging waarvan onteigening kan plaatsvinden.

Het advies van de Afdeling heeft mij aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerpbesluit in die zin dat de motivering van het ontwerpbesluit is aangepast naar aanleiding van de inhoudelijke opmerkingen van de Afdeling.

Ook is met de door de Afdeling gemaakte redactionele opmerkingen in het ontwerpbesluit rekening gehouden.

Ik doe U hierbij het aangepaste ontwerpbesluit toekomen en verzoek U overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus*