



Besluit van Besluit van 16 februari 2023 – nr – 2023000275 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Midden-Delfland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Centrumplan den Hoorn).

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 Midden-Delfland (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 14 december 2021, nummer 2021-26136/21Z.001045 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Centrumplan den Hoorn. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016.

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland hebben bij brief van 14 december 2021 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland hebben bij brief van 29 maart 2022, kenmerk 00002434 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 14 november 2017 heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Na de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 oktober 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3227) en de definitieve uitspraak op 20 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3927) is het gewijzigde bestemmingsplan met ingang van 20 november 2019 onherroepelijk geworden.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Centrum-2, Groen, Verkeer, Water en Wonen en de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering 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 dinsdag 2 augustus 2022 tot en met maandag 12 september 2022 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 van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op maandag 1 augustus 2022 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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 dorp Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland breidt zich steeds meer uit en dan met name door de bouw van nieuwe woonwijken. Een knelpunt hierbij is dat het centrum van het dorp zich niet in dezelfde mate ontwikkelt. Met het bestemmingsplan wil de gemeente Midden-Delfland het centrum van Den Hoorn verder ontwikkelen, zodat een levendig centrum ontstaat met afwisselende bebouwing. Voorwaarde is dat het dorpse karakter behouden blijft. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn vastgesteld.

Op dit moment wordt het plangebied deels gebruikt voor opslag en als parkeerterrein, maar voornamelijk is het braakliggend, ongebruikt gebied. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een supermarkt, een winkel, negen appartementen en 13 grondgebonden woningen met parkeerruimten. Alle bebouwing zal worden opgericht in twee bouwlagen met een kap. De grondgebonden woningen zullen ter behoud van het dorpse karakter worden gerealiseerd in rijen van 3 of 4 woningen. Verder zal het openbaar gebied worden ingericht.

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.

Het kostenverhaal voor zover het gaat om de realisering van de supermarkt en de appartementen is verzekerd via de ontwikkelovereenkomst en de gronduitgifte. Voor de te realiseren grondgebonden woningen zal de gemeente nadat ze eigenaar is geworden het kostenverhaal via gronduitgifte regelen.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren 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 Midden-Delfland tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en het behandelde ter zitting blijkt dat verzoeker verwacht met de ontwikkeling te kunnen starten, zodra de onteigeningsprocedure is afgerond en verzoeker eigenaar is geworden van de benodigde gronden. De bouwtijd inclusief voorbereiding en vergunningsprocedure bedraagt daarna zo'n 2,5 jaar. 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.

Zienschijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienschijze naar voren gebracht door:

1. G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. en PLUS Vastgoed B.V., eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamanten 1,
2. S. Bosch, van wie geen gronden ter onteigening behoeven te worden aangewezen, verder te noemen: reclamant 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister de reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 26 september 2022 te Schipluiden gehouden hoorzitting. Beide reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienschijzen

Wij hebben, hetgeen reclamanten in hun zienschijzen naar voren hebben gebracht, samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienschijzen gegeven.

De zienschijze van reclamanten 1

Vooraf vermelden Wij dat reclamanten 1 tijdens de hoorzitting het in de zienschijze onder 2. "Minnelijk overleg" opgenomen onderdeel hebben ingetrokken, evenals de daarmee samenhangende teksten in



de onderdelen 3 en 4 van hun zienswijze. Hier gaan Wij dus in onze overwegingen hieronder niet inhoudelijk op in.

Reclamanten 1 zijn van mening dat het verzoek tot onteigening niet voldoet aan de formele eisen, het verzoek prematuur is, de noodzaak tot onteigening ontbreekt en geen sprake is van urgentie. Zij voeren hiertoe het volgende aan:

1.1

Reclamanten 1 wijzen erop dat in strijd met artikel 78, eerste lid onteigeningswet niet alle bestemmingen waarvoor onteigend wordt in het verzoekbesluit zijn vermeld. Een vergelijkbaar verzoek tot onteigening is onder meer om deze reden stopgezet (zie verzoek ter onteigening FES Oostland, gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2014/2015). Uitsluitend de gemeenteraad kan een verzoekbesluit nemen en delegatie ervan is niet mogelijk. De brief van het college van 29 maart 2022 waarin zij de fout in het verzoek erkent en dit tracht te herstellen heeft daarom geen betekenis.

Ad 1.1

Over dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij als volgt. Wij hebben in de beginfase van de behandeling van het verzoek vastgesteld dat in beslispunt 1 van het verzoekbesluit ter onteigening van 14 december 2021 staat dat de Kroon wordt verzocht onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen waaraan de bestemmingen Verkeer, Wonen, Waterstaat-Waterkering en Centrum-2 en de functieaanduiding parkeerterrein zijn toegekend. Maar uit de ingediende stukken maakten Wij op dat het verzoek ter onteigening ook betrekking heeft op onroerende zaken met de bestemmingen Water en Groen. Wij hebben verzoeker hierop gewezen. In de genoemde brief van 29 maart 2022 heeft verzoeker erkend dat abusievelijk de bestemmingen Water en Groen niet zijn vermeld in de beslispunten van het verzoekbesluit. Echter volgens verzoeker is gelet op de verwijzing in het verzoekbesluit naar de grondtekening en de onteigeningslijst voldoende duidelijk dat ook de gronden met de bestemmingen Water en Groen in het verzoekbesluit ter onteigening zijn betrokken.

In artikel 78, eerste lid onteigeningswet is bepaald dat onteigening plaats heeft op verzoek van het bestuur van een publiekrechtelijk lichaam uit kracht van een koninklijk besluit. Bij de indiening van het verzoek legt de verzoeker de stukken en gegevens over aan de minister zoals bedoeld in artikel 79 onteigeningswet.

Voor de voorbereiding van dit koninklijk besluit hebben Wij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) toegepast. In het kader van het in te stellen onderzoek naar aanleiding van een ingediend onteigeningsverzoek, kunnen Wij te allen tijde nadere informatie vragen die Wij nodig achten voor de beoordeling ervan. Dit naar analogie van art. 4:5 Awb waarin is bepaald dat een aanvraag niet buiten behandeling wordt gelaten dan nadat de aanvrager de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen. In de onteigeningswet is niets bepaald over de mogelijkheid van aanvulling van het verzoek. Bestendig beleid is evenwel, gelet op het bepaalde in de Awb, dat in de praktijk de verzoeker om verbeteringen en aanvullingen kan worden gevraagd.

Wij zijn van oordeel dat het feit dat in het verzoekbesluit niet uitdrukkelijk is vermeld voor welke afzonderlijke bestemmingen precies zal worden onteigend, niet betekent dat de gronden reeds daarom niet ter onteigening aangewezen zouden mogen worden. Daarbij is van belang dat voor Ons en ook voor belanghebbenden uit de overgelegde stukken bij het verzoek ter onteigening en dan met name de grondtekening, de onteigeningslijst en de zakelijke beschrijving voldoende duidelijk is op welke onroerende zaken de onteigening betrekking heeft, wat de omvang van de onroerende zaken is en welke (gegevens van de) eigenaren van de onroerende zaken het betreft. Reclamanten 1 zijn dan ook naar Ons oordeel niet in hun belangen geschaad. Verzoeker heeft zijn verzoek bij brief van 29 maart 2022 nader toegelicht, aangevuld en waar nodig verbeterd. Gelet op het bovenstaande is daarmee niet gehandeld in strijd met de vereiste zorgvuldigheid en het bepaalde in artikelen 78, eerste lid en 79 van de onteigeningswet. Wij verwijzen naar het koninklijk besluit van 20 januari 2020 Gilze en Rijen (nr. 202000094, Stc. 24 februari 2020, nr. 7174) en het koninklijk besluit van 1 september 2014, nr. 2014001590, Stc. 17 oktober 2014, nr. 27783 (Alphen aan den Rijn) waarin op een vergelijkbare wijze een verzoek is aangevuld en dit aanvaardbaar is bevonden.

Als voorbeeld voor een stopgezette onteigeningsprocedure vanwege het niet noemen van een dubbelbestemming in het verzoekbesluit en daarom handelen in strijd met de onteigeningswet verwijzen reclamanten 1 naar een onteigeningsprocedure uit 2014–2015 van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, genaamd FES Oostland. Dat betrof echter een dubbelbestemming die niet in het ontwerp koninklijk besluit was vermeld. In het voorliggende geval ontbreekt echter de vermelding van een tweetal bestemmingen in het verzoekbesluit. Dit is reeds daarom niet een vergelijkbare situatie.



Reclamanten 1 wijzen erop dat alleen de gemeenteraad bevoegd is een verzoekbesluit te nemen en delegatie aan in dit geval het college niet is toegestaan. De brief van het college met aanvullingen en verbeteringen van 29 maart 2022 is gelet hierop door een onbevoegd orgaan ingediend en heeft daardoor geen betekenis. Over dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij dat de gemeenteraad in zijn verzoekbesluit van 14 december 2022 heeft besloten dat de uitvoering van het verzoekbesluit is overgedragen aan het college en dat het college bevoegd is tot het verbeteren en aanvullen van het verzoekbesluit. Van belang hierbij is dat op grond van artikel 160, eerste lid onder a van de Gemeentewet het college bevoegd is om beslissingen van de gemeenteraad uit te voeren. De aanvullingen die het college heeft gedaan op het verzoekbesluit zien slechts op een verwijzing naar de planologische grondslag van het verzoekbesluit zonder dat er meer of andere onroerende zaken aan ons ter onteigening zijn voorgedragen dan waarop het verzoekbesluit van de gemeenteraad betrekking heeft. Gelet hierop zijn Wij van oordeel dat het college bevoegd was om deze aanvulling en nadere uitleg te geven over het verzoekbesluit.

1.2

Reclamanten 1 geven aan dat zij zelf in staat en bereid zijn om het plan van verzoeker te realiseren. Zij stellen dat zij aannemelijk hebben gemaakt dat zij over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikken om het plan uit te kunnen voeren, ondanks het niet overleggen van een concreet plan. Redelijkerwijs mag van reclamanten 1 niet worden verwacht dat zij veel geld uit moeten geven aan het opstellen van een concreet plan, voordat het exploitatieplan onherroepelijk is. Bovendien liggen er al een bestemmingsplan, een exploitatieplan en een beeldkwaliteitsplan waarin nauwkeurig is omschreven wat moet worden gerealiseerd. Het indienen van een concreet plan is gelet hierop niet nodig.

Het plan van verzoeker is gebaseerd op het bestemmingsplan en het daarbij behorende inrichtingsplan en betreft de bouw van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen inclusief de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen. De gronden, waarop zeven rijwoningen zijn voorzien, liggen deels op gronden van verzoeker. Voor de realisatie hiervan is dus medewerking van verzoeker nodig. Als gevolg van de invulling van het bestemmingsplan door verzoeker is zelfrealisatie daardoor volgens reclamanten 1 op voorhand uitgesloten. Dit is in strijd met de (on)geschreven beginsel van behoorlijk bestuur.

Daarnaast stellen reclamanten 1 dat het onteigeningsverzoek prematuur is, verwijzend naar een KB van 30 april 2018, Kaag en Braassem. Daarin is geoordeeld dat er geen onteigeningsnoodzaak was op het moment van het verzoekbesluit, omdat de termijn waarop de eigenaar een zelfrealisatieplan mocht indienen nog niet was verstreken.

Ad 1.2

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel 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.

Uit de stukken die zijn overgelegd, met name het minnelijk overleg en hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken maken Wij op dat er tussen partijen regelmatig en serieus over de mogelijkheden tot zelfrealisatie is gesproken. Zo is onder meer op 29 april 2019 door verzoeker een aanbod tot grondruil gedaan ter voorkoming van onteigening. Met de grondruil zouden reclamanten 1 over alle gronden beschikken om alle woningen conform de woonbestemming van het bestemmingsplan te kunnen



realiseren. In de brief van 10 mei 2019 geven reclamanten 1 aan dat het exploitatieplan nog niet onherroepelijk is en wijzen zij het aanbod af als volstrekt onaanvaardbaar. Verzoeker bevestigt deze afwijzing van het aanbod tot grondruil schriftelijk op 25 juli 2019 en geeft aan het onteigeningsinstrument te gaan inzetten. Zonder deze grondruil zijn reclamanten 1 namelijk niet in staat tot een spoedige verwezenlijking van de woonbestemming, omdat zij niet over alle hiervoor benodigde gronden beschikken. Daarna volgen opnieuw overleggen tussen partijen, die onder andere gaan over de zelfrealisatiemogelijkheden. Dit leidt echter niet tot overeenstemming. Op 27 september 2021 en 4 november 2021 brengt verzoeker aanbiedingen uit met betrekking tot de aankoop van de gronden van reclamanten 1. In het aanbod van 4 november 2021 geeft verzoeker aan dat reclamanten 1 over onvoldoende aaneengesloten gronden beschikken om de realisatie van woningen te kunnen uitvoeren overeenkomstig het bestemmingsplan en dus de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering. Ook meldt verzoeker dat hij van reclamanten 1 geen concreet voorstel voor zelfrealisatie heeft ontvangen. In deze brief kondigt verzoeker ook aan op korte termijn de onteigeningsprocedure te gaan opstarten. Als reactie hierop geven reclamanten 1 in een brief van 2 december 2021 aan dat ze het aanbod afwijzen en een concreet uitgewerkt voorstel met prijzen en voorwaarden van verzoeker willen op grond waarvan ze de woningen kunnen gaan realiseren. Bovendien stellen zij een professionele partij te zijn die tot zelfrealisatie in staat is. Op 14 december 2021 neemt de gemeenteraad het verzoekbesluit ter onteigening. Na het onteigeningsverzoek is het minnelijk overleg voortgezet. Verzoeker herhaalt op 12 januari 2022 als reactie op de brief van reclamanten 1 van 2 december 2021, dat het aan reclamanten 1 is om met een concreet voorstel te komen conform de gestelde kaders. Ook hierna blijven partijen met elkaar communiceren over een mogelijke minnelijke overeenstemming. Reclamanten 1 hebben op 23 mei 2022 een principeverzoek ingediend, waarvan verzoeker heeft aangegeven dit in beginsel kansrijk te achten. Hierover is nog geen overeenstemming bereikt, omdat het nog onvoldoende concreet is en partijen het niet eens zijn over de exploitatiebijdrage van reclamanten 1. Daarom worden de lopende onteigeningsprocedure en het minnelijk overleg voortgezet.

Gelet op het bovenstaande zijn Wij van oordeel dat niet is gebleken dat reclamanten 1 in staat en bereid zijn om de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan zelf te realiseren. Daartoe overwegen Wij als volgt. Indien een eigenaar het bestemmingsplan zelf wil realiseren wat betreft zijn in het plan gelegen onroerende zaken, mag worden verwacht dat hij daartoe zelfstandig op basis van het bestemmingsplan concrete – op uitvoering gerichte – plannen ontwikkelt en deze kenbaar maakt aan de gemeente. Reclamanten 1 hebben tot op heden een dergelijk plan niet overgelegd. De enkele stelling van reclamanten 1 dat zij een professionele partij zijn, die het plan van verzoeker prima kan realiseren, maakt niet dat zij in staat en bereid moeten worden geacht om het plan zelf te kunnen realiseren. Op zijn minst moeten reclamanten 1 aannemelijk maken dat zij over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikken om dit te kunnen uitvoeren overeenkomstig de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering. Daarin zijn reclamanten 1 naar Onze mening niet althans onvoldoende geslaagd. Het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan geven voldoende handvatten aan reclamanten 1 om te kunnen besluiten een concreet plan voor zelfrealisatie in te dienen. Wij zijn van oordeel dat het op de weg van reclamanten 1 had gelegen om een concreet plan op te stellen en dat reclamanten 1 ook in staat moesten worden geacht om een concreet plan tot zelfrealisatie in te dienen, maar dat zij dit niet hebben gedaan. Wij verwijzen naar wat Wij hierover hebben overwogen in het koninklijk besluit van 13 december 2012, nr. 12.003005.

Het standpunt van reclamanten 1 dat het opstellen van een concreet zelfrealisatieplan niet mogelijk is voordat het exploitatieplan onherroepelijk is en dat ze geen concreet plan kunnen opstellen omdat verzoeker geen voorstel wil doen met betrekking tot de voorwaarden waaraan een plan moet voldoen en de prijzen voor de grond niet kenbaar wil maken, treft geen doel. Gebleken is dat reclamanten 1 het niet met het exploitatieplan eens zijn, in het bijzonder de exploitatiebijdrage die zij moeten betalen als zij het plan zelf zouden realiseren. Daarom hebben zij beroep aangetekend tegen het exploitatieplan. De inhoud van het exploitatieplan en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staan echter in deze onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Wat hier ook van zij, het leidt niet tot het oordeel dat het opstellen van een concreet plan door reclamanten 1 niet mogelijk zou zijn.

Verzoeker geeft meermalen aan, zo is Ons gebleken uit het minnelijk overleg, dat reclamanten 1 over onvoldoende grond beschikken om integraal uitvoering te kunnen geven aan woningbouw conform het bestemmingsplan. Reclamanten 1 kunnen de bestemming niet geheel op eigen gronden realiseren. Mede omdat de eigendomsgrens dwars door de te realiseren rijwoningen loopt, zien wij geen grond voor het oordeel dat het plan op de gronden van reclamanten zelfstandig is uit voeren. Ons is niet gebleken dat verzoeker bewust het bestemmingsplan zo heeft vastgesteld om zelfrealisatie door reclamanten 1 op voorhand uit te sluiten. Verzoeker heeft namelijk steeds met reclamanten de mogelijkheden voor zelfrealisatie besproken en voorstellen daartoe gedaan. Echter partijen zijn hieromtrent niet tot overeenstemming gekomen.

Van belang is verder dat reclamanten 1 tijdens het minnelijk overleg meermaals hebben aangegeven liever hun eigen plan te willen realiseren, namelijk het bouwen van appartementen dan het plan van



verzoeker zijnde grondgebonden woningen. Bovendien vinden ze het plan van verzoeker dramatisch slecht, maar stellen zij dat als het zou moeten, ze het zelf kunnen realiseren. Tijdens de zitting bij de rechtbank Den Haag over de opheffing van de erfdienstbaarheden hebben reclamanten 1 nog eens verklaard dat zelfrealisatie van grondgebonden woningen financieel niet haalbaar is voor hen (uitspraak rechtbank Den Haag 3 februari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:780). Reclamanten geven over dit laatste punt aan dat deze verklaring van voor het verzoekbesluit is en daarom niet meer actueel is. In hoeverre reclamanten 1 daadwerkelijk bereid zijn het plan conform het bestemmingsplan te willen uitvoeren is daarom onduidelijk, mede omdat een concreet plan hiertoe ontbreekt.

Verder stellen reclamanten 1, verwijzend naar een KB van 30 april 2018, nr. 20180005741, dat het onteigeningsverzoek prematuur is, omdat ten tijde van het verzoekbesluit de termijn waarop de eigenaar een zelfrealisatieplan mocht indienen nog niet was verstreken. Ons is niet gebleken van een dergelijke door verzoeker gestelde termijn. Reclamanten 1 zijn voldoende door de verzoeker in de gelegenheid gesteld om een concreet plan in te dienen, terwijl verzoeker ook heeft aangegeven voornemens te zijn een onteigeningsprocedure te starten. Daarom leidt dit onderdeel niet tot het oordeel dat het verzoek prematuur is.

Gelet op het voorgaande staat naar Ons oordeel vast dat er een noodzaak tot onteigening is voor de uitvoering van het bestemmingsplan en dat niet aannemelijk is dat reclamanten bereid en in staat zijn het plan conform de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering zelf te realiseren.

1.3

Reclamanten 1 stellen dat de vereiste urgentie ontbreekt. Hiertoe voeren zij aan dat in de zakelijke beschrijving staat dat de bouwtijd inclusief de omgevingsvergunnings-procedure 2,5 jaar bedraagt. Door reclamanten 1 is tegen het exploitatieplan beroep ingediend waardoor dit nog niet onherroepelijk is. Daardoor moeten omgevingsvergunningen worden aangehouden, dat wil zeggen er kunnen geen omgevingsvergunningen worden verleend. Doorbreking van de aanhoudingsplicht is mogelijk, maar volgens reclamanten 1 is dat niet aan de orde. Op 10 augustus 2022 is een tussenuitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (zie ECLI:NL:RVS:2022:2301), waarin de gemeente is opgedragen binnen 26 weken de gebreken in het exploitatieplan te herstellen. Het is daarom maar zeer de vraag of zoals verzoeker aangeeft het exploitatieplan in de loop van 2022 onherroepelijk zal zijn, zeker gelet op het feit dat verzoeker bij herhaling niet in staat is geweest de gebreken in het exploitatieplan te herstellen. Stel dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan toch onherroepelijk worden, dan zullen daarna nog de benodigde omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd en verleend. Tegen deze vergunningen kunnen reclamanten 1 in rechte opkomen. Daarnaast loopt er al enige jaren een civiele procedure met betrekking tot de erfdienstbaarheden ten behoeve van de gronden van reclamanten 1 die rusten op de gronden van verzoeker in het plangebied. Op dit moment loopt hierover het hoger beroep, nadat de rechtbank de vorderingen van verzoeker tot opheffing grotendeels heeft afgewezen (uitspraak rechtbank Den Haag 3 februari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:780). Ook loopt er een klacht bij de Europese Commissie inzake onrechtmatige staatssteun aan de betrokken ontwikkelaar door verzoeker. Deze procedure duurt waarschijnlijk jaren, waarbij er ook een standstill verkregen kan worden bij een Nederlandse civiele rechter. Bovendien kan het Didam-arrest (Hoge Raad 26 november 2022, ECLI:NL:HR:2021:1778) een rol spelen, omdat verzoeker zonder mededinging de gronden aan de ontwikkelaar wil overdragen.

Ad 1.3

Omtrent urgentie gaat het erom dat voldoende aannemelijk is dat het uit te voeren werk binnen vijf jaar na de datum van dit onteigeningsbesluit zal starten. Volgens reclamanten 1 ontbreekt de urgentie, omdat er naast deze onteigeningsprocedure meerdere procedures aanhangig zijn bij diverse gerechtelijke instanties en de vereiste omgevingsvergunningen nog niet eens zijn aangevraagd. Verzoeker heeft zich op het standpunt gesteld dat hij juist te laat zou zijn met de start van de werkzaamheden, indien hij niet parallel aan de lopende gerechtelijke procedures met de onteigeningsprocedure zou aanvangen. Het exploitatieplan is niet relevant, omdat als de onteigening rond is en dus verzoeker eigenaar is van de gronden van reclamanten 1, het kostenverhaal niet via het exploitatieplan zal lopen maar via gronduitgifte. Het exploitatieplan is dan niet langer noodzakelijk voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Ook de civiele procedure met betrekking tot de erfdienstbaarheden is na onteigening niet meer van belang vanwege de titelzuiverende werking van de onteigening. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting aangegeven binnen vijf jaar de werkzaamheden te zullen kunnen starten. Verder speelt een rol dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit betekent dat in het koninklijk besluit geen opschortende voorwaarden ten aanzien hiervan zullen worden opgenomen. Daardoor kan na het koninklijk besluit de dagvaarding worden uitgedaan en daarna de gerechtelijke procedure worden doorlopen.

Gezien het bovenstaande kunnen Wij het standpunt van verzoeker volgen en achten Wij aannemelijk



dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit ter onteigening.

Het feit dat reclamanten 1 een klacht hebben ingediend bij de Europese Commissie en dat deze procedure loopt, maakt dit niet anders. Deze klacht gaat over mogelijke onrechtmatige staatssteun die verzoeker heeft gegeven aan de betrokken ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft een overeenkomst met verzoeker over de ontwikkeling van de gronden in het bestemmingsplangebied die eigendom zijn van verzoeker. Dit is voor deze onteigeningsprocedure niet relevant.

Ook hetgeen reclamanten over het Didam-arrest aanvoeren leidt Ons niet tot een ander oordeel. Reclamanten 1 wijzen op een mogelijk toekomstige gebeurtenis waarbij verzoeker volgens reclamanten 1 in strijd met het Didam-arrest zou gaan handelen. Naar Ons oordeel doet dit niet af aan de urgentie van deze onteigening.

Gelet op het bovenstaande 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 reclamant 2

2.1

Reclamant 2 stelt dat hij als geïnteresseerde burger een zienswijze indient. De gemeente is al 22 jaar bezig met de ontwikkeling van het centrum. Het huidige plan vindt reclamant 2 om de volgende redenen een heel slecht plan: het voorziet niet in de huidige vraag naar duurzame woningen voor ouderen, jongeren en mensen met een zorgbehoefte, het is geen centrum- maar een supermarktontwikkeling terwijl ertegenover al een supermarkt aanwezig is, het plan zal een verkeersinfarct veroorzaken en er worden extra parkeerplaatsen aangelegd terwijl er juist extra groen moet komen. Aan de ontwikkelaar van de supermarkt kan ook een alternatief worden geboden zodat op deze locatie meer woningen kunnen worden gerealiseerd.

Ad 2.1

Wij zijn van oordeel dat reclamant 2 op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 van de onteigeningswet niet kan aangemerkt als belanghebbende in deze administratieve onteigeningsprocedure. Als belanghebbende kan worden aangemerkt degene die zakelijke of persoonlijke rechten kan doen gelden op de in een onteigeningsbesluit begrepen gronden, dan wel degene wiens belang uit anderen hoofde rechtstreeks bij een onteigeningsbesluit is betrokken. Reclamant 2 heeft geen gronden in eigendom die betrokken zijn in de onderhavige procedure, noch rechten op gronden die daarin betrokken zijn. Dientengevolge kunnen Wij de zienswijze niet in behandeling nemen en daar inhoudelijk niet verder op ingaan.

Volledigheidshalve merken Wij op dat de zienswijze van reclamant 2 planologisch van aard is. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve procedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (het bestemmingsplan) aan de orde worden gesteld.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze van reclamant 2 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 Midden-Delfland 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 Midden-Delfland 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 6 december 2022, nr. RWS-2022/34890, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Midden-Delfland van 14 december 2021, nummer 2021-26136/21Z.001045;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland van 14 december 2021;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland van 29 maart 2022, kenmerk 00002434;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 19 januari 2023, No. W04.22.00195/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 6 februari 2023, nr. RWS-2023/2049, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 van de gemeente Midden-Delfland ten name van de gemeente Midden-Delfland ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Midden-Delfland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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, 16 februari 2023

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H. M. de Jonge*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: CENTRUMPLAN DEN HOORN 2016
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente MIDDEN-DELFLAND

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Schipluiden		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	2.380	H 1694	½ eigendom: G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V., Den Hoorn. ½ eigendom: PLUS Vastgoed B.V., Utrecht, zetel: De Bilt.
2	Geheel	1.150	H 1696	Gemeente Midden-Delfland, Schipluiden.
3	Geheel	307	H 1695	Gemeente Midden-Delfland, Schipluiden.
4	Geheel	83	H 1664	Gemeente Midden-Delfland, Schipluiden.
5	Geheel	535	H 1239	Gemeente Midden-Delfland, Schipluiden.
6	Geheel	228	H 1523	Gemeente Midden-Delfland, Schipluiden.
7	Geheel	1.357	H 1522	Gemeente Midden-Delfland, Schipluiden.