STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 32047
23 september 2025

Besluit van 30 augustus 2025, 2025001849, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Hilversum krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Stationsgebied 2022)

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 Hilversum (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 27 september 2023 (nr. 1205856) verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening begrepen in het onteigeningsplan Stationsgebied 2022. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Stationsgebied 2022.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum hebben bij brief van 5 december 2023 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 3 december 2024, zaaknummer 1633898 hebben burgemeester en wethouders van Hilversum Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 5 tot en met 19 en 23. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen zijn gelegen in het bestemmingsplan Stationsgebied 2022, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 7 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum en is sinds 6 maart 2024 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Centrum-Koninginneweg en Verkeer en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – Na 1850 bebouwd gebied – Hoog/Middelhoog, Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Hoog en Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Laag toegekend.

Overgangsrecht

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de onteigeningswet grotendeels komen te vervallen. Op grond van artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft echter het oude recht (de onteigeningswet) van toepassing op dit onteigeningsverzoek, aangezien dit verzoek vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet bij Ons is ingediend.

Een bestemmingsplan dat in werking is, geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder g en onder i, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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 26 februari 2025 tot en met 8 april 2025 in de gemeente Hilversum en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Hilversum van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 18 februari 2025 openbaar kennisgegeven 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 stationsgebied is een belangrijke entree tot Hilversum en vormt een schakel tussen Hilversum-oost en het centrum. Dit gebied is echter onaantrekkelijk om in te wonen en te werken. De routes in dit gebied zijn onvoldoende herkenbaar en het centrum en het station zijn via dit gebied niet goed bereikbaar.

De gemeente wil daarom van het stationsgebied een aantrekkelijke, duurzame en groene entree maken die aansluit op het centrum. Het gebied wordt autovrij en ingericht als ruimtelijke en functionele verbinding voor voetgangers en fietsers. Ook worden er een ondergrondse fietsenstalling en een parkeergarage gerealiseerd en wordt de doorstroming op de centrumring verbeterd.

In de huidige situatie zijn in het gebied verschillende functies aanwezig, zoals woningen (rijen- en bovenwoningen), bedrijven (detailhandel, dienstverlening en horeca) en openbare ruimte met wegen. Het plan is om op de te onteigenen gronden een nieuw gebouw te ontwikkelen en de openbare ruimte her in te richten. In de plinten van het gebouw komt bedrijvigheid en daarboven worden woningen gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin. Het huidig gebruik past niet binnen de bestemmingen die het bestemmingsplan Stationsgebied 2022 geeft aan de gronden die ter onteigening worden aangewezen.

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.

Voor het gebied is in 2021 een uitvoeringsnota Stationsgebied vastgesteld. Hierin is bepaald dat de kosten voor rekening van de gemeente zijn gedekt door de grondexploitatie.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Hilversum 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 Hilversum tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat al is gestart met de realisatie van het project. Er wordt al gewerkt aan het nieuwe busstation en de spoorwegovergang. De aanbestedingsstukken zijn in september 2024 gereedgekomen. De aanbestedingsprocedure voor de te realiseren parkeergarage is in februari 2025 gestart en de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van de nieuwbouw op de te onteigenen gronden staat gepland voor september 2025. Na afloop van deze procedures (april 2026) zal de gunning plaatsvinden door de gemeente. De start van de bouw is naar verwachting in 2027 en het werk is binnen zeven jaar voltooid. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:
1. Mevrouw R.H.T. Flik, eigenaresse van de onroerende zaken met grondplannummers 1, 2 en 3, en de heer J. Kerkenaar, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 4, verder te noemen reclamanten 1;
2. Mevrouw J. Wiessenberg, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 22, verder te noemen reclamante 2;

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de

gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 16 april 2025 te Hilversum gehouden hoorzitting. Beide reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

De zienswijze van reclamanten 1

1.1

Reclamanten 1 benoemen in hun zienswijze dat zij in het minnelijk overleg een beroep hebben gedaan op zelfrealisatie. Het bestemmingsplan bleek echter te beknellend om een doelmatig en efficiënt bouwplan te kunnen realiseren. Ook waren de gemeentelijke uitgangspunten niet realistisch en onverenigbaar met de beoogde planopzet. Verzoeker kon ook geen inzicht bieden in de concrete aard en omvang van de grondexploitatie-kosten voor reclamanten 1. Reclamanten 1 zijn dan ook van mening dat zelfrealisatie niet mogelijk is, tenzij de gemeente afwijking toestaat van het bestemmingsplan. In dat geval is verzoeker bereid om alsnog de mogelijkheid tot zelfrealisatie te onderzoeken.

Ad 1.1 Voor wat betreft dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij dat reclamanten 1 in hun zienswijze geen beroep doen op zelfrealisatie. Reclamanten 1 beschrijven hoe in het kader van het minnelijk overleg is gesproken over zelfrealisatie, maar er is door reclamanten uiteindelijk geen concreet plan voor zelfrealisatie ingediend dat voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Wij gaan daarom hier inhoudelijk niet verder op in.

Verzoeker betwist overigens dat de afspraak is gemaakt dat als de planologische ruimte wordt verruimd, reclamanten 1 alsnog de gelegenheid krijgen om tot zelfrealisatie over te gaan. Wat hier ook van zij, dit leidt niet tot een andere conclusie over dit onderdeel van de zienswijze.

1.2

Het minnelijk overleg is onvoldoende. Reclamanten 1 voeren daarvoor aan dat zij hun gronden voor de uitvoering van het bestemmingsplan ter beschikking willen stellen aan verzoeker, maar dan willen zij vooraf een relocatieovereenkomst afsluiten waarin op hoofdlijnen de hervestiging van het bedrijf met woningen en parkeerplaatsen op de huidige locatie is vastgelegd. Partijen zijn hierover in overleg volgens reclamanten 1. Daarnaast hebben reclamanten 1 al in 2022 een raming op laten stellen over de schadeloosstelling. Hierop heeft de gemeente nog steeds niet gereageerd.

Ad 1.2

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht blijkt dat partijen sinds april 2021 met elkaar in overleg zijn over de aankoop van de onroerende zaken van reclamanten 1. Op 23 augustus 2021 vindt een opname van de locatie plaats. Naar aanleiding daarvan vraagt verzoeker per brief om nadere gegevens over huurders en hun inkomsten te overleggen. Reclamanten 1 delen mee deze gegevens niet te willen verstrekken vanwege de lopende procedure tegen het bestemmingsplan. Verzoeker reageert dat zij de waardering dan baseert op openbare informatie.

Op 27 december 2021 verstuurt verzoeker het eerste aanbod. Als reactie wijzen reclamanten 1 er

nogmaals op dat zij geen standpunt innemen tot uitspraak is gedaan over het bestemmingsplan en dat zij de wens hebben om hun bedrijf ter plaatse voort te zetten.

In een overleg tussen partijen op 30 maart 2022 wordt over deze wens gesproken. In twee volgende gesprekken spreken partijen hier verder over en verzoeker zal in ieder geval de terugkeer mogelijk maken middels het opnemen van een horecabestemming in het bestemmingsplan. In het gesprek op 13 december 2022 geven reclamanten 1 aan dat zij beroep doen op zelfrealisatie en dat zij het horecabedrijf inclusief de twee woningen erboven in het nieuwe gebouw willen laten terugkomen. Er worden afspraken gemaakt over het bereiken van overeenstemming over de schadeloosstelling en verzoeker gaat de mogelijkheden voor zelfrealisatie onderzoeken. Over de zelfrealisatieplannen wordt verder gepraat in een overleg op 1 februari 2023. Reclamanten 1 nemen in het overleg geen duidelijk standpunt in over de vraag of zij tijdelijk willen sluiten of tijdelijk verplaatst willen worden, hoeveel m^2 zij willen hebben of hoe zij hun bedrijf gaan exploiteren. Reclamanten 1 gaan akkoord met een nieuwe opname ter plaatse. Verzoeker geeft aan over zes maanden het concrete bouwprogramma te kunnen bekendmaken.

Op 17 maart 2023 brengt verzoeker het tweede aanbod uit. Op 7 juni 2023 vindt nieuw overleg plaats. Verzoeker deelt een grove planning en het voorlopig programma van eisen. Verzoeker geeft aan de uitgifte van blokken 4 t/m 7 tegelijk te gaan doen en dat voor deze blokken gezamenlijk een kavelpaspoort (met inrichtingseisen voor de kavel) geldt. Reclamanten 1 wijzen erop meer informatie nodig te hebben om plannen te kunnen maken en dat verzoeker heeft gezegd dat zelfrealisatie mogelijk is. Verzoeker reageert dat zij heeft verklaard dat zelfrealisatie als optie door haar wordt onderzocht. Vanwege de ondergrondse parkeergarage wordt dit wel lastig. Ook is afgesproken om met de taxateur te praten over de schadeloosstelling. Daarna is er via e-mail diverse malen contact. Op de opmerking van reclamanten 1 dat zij beroep doen op zelfrealisatie, geeft verzoeker aan dat dit om diverse redenen niet mogelijk is. Zo beschikken reclamanten 1 niet over voldoende aaneengesloten grond om blok 7 te kunnen realiseren, is geen concreet plan overgelegd en is de financiële draagkracht niet aangetoond. Op 15 augustus 2023 laten reclamanten 1 schriftelijk weten een concept ruilovereenkomst voor te gaan leggen ten behoeve van de zelfrealisatie. Ook vinden zij dat verzoeker plots haar beleid heeft gewijzigd en onduidelijk is of zelfrealisatie nog kan plaatsvinden. Bij de brief is een stedenbouwkundige verkenning overgelegd ter onderbouwing van het beroep op zelfrealisatie.

Op 29 augustus 2023 volgt een derde aanbod van verzoeker. In dit aanbod gaat verzoeker ook in op het beroep op zelfrealisatie en de stedenbouwkundige verkenning. Verzoeker meent dat dit plan niet op de gronden van reclamanten 1 kan worden gerealiseerd en daarom acht zij zelfrealisatie nu niet opportuun, maar verzoeker zal dit blijven onderzoeken. Op 17 oktober 2023 verstuurt verzoeker een uitganspuntennotitie aan reclamanten 1. Op 9 november 2023 reageren reclamanten 1 hierop. Zelfrealisatie is volgens reclamanten 1 op basis van deze notitie onhaalbaar.

Op 27 september 2023 beslist verzoeker om een verzoek tot aanwijzing van de onroerende zaken voor onteigening in te dienen bij de Kroon. Op 3 december 2023 dient verzoeker dit verzoek in.

Na enkele vervolggesprekken in eind 2023 en begin 2024 doet verzoeker op 6 februari 2024 een vierde aanbod.

In het overleg van 29 april 2024 spreken partijen onder andere over de hoogte van de schadeloosstelling en de opties voor relocatie.

Over het onderdeel van de zienswijze over hervestiging van het bedrijf van reclamanten 1 op de huidige locatie overwegen Wij als volgt. Het uitgangspunt van de onteigeningswet is een volledige schadeloosstelling in geld en in dat kader heeft verzoeker meerdere aanbiedingen gedaan aan reclamanten 1. Verzoeker is echter ook gehouden in het kader van het minnelijk overleg serieus te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is een oplossing te vinden anders dan een schadeloosstelling in geld.

Uit het logboek en de daarbij behorende stukken is Ons gebleken dat voor reclamanten 1 hervestiging op de huidige locatie van belang is. Daaruit is ook naar voren gekomen dat verzoeker heeft geprobeerd en nog steeds blijft proberen alsnog tot overeenstemming te komen met reclamanten 1. Verzoeker zoekt naar oplossingen door vervangende locaties voor te stellen. Reclamanten 1 willen echter een permanente vervangende locatie in blok 7, dat wordt gerealiseerd op de huidige locatie van hun bedrijf. Daartoe acht verzoeker zich niet gehouden. Verzoeker heeft dit in voldoende mate onderzocht, maar dit heeft niet tot resultaat geleid. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak serieus, redelijk en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het minnelijk overleg en de inzet van het onteigeningsinstrument.

Met betrekking tot de stelling dat verzoeker niet heeft gereageerd op de door reclamanten 1 overge-

legde raming in 2022 overwegen Wij dat verzoeker aangeeft deze raming te hebben willen bespreken met de taxateur van reclamanten 1. Maar deze taxateur gaf aan niet meer werkzaam te zijn voor reclamanten 1. Verzoeker heeft ook gereageerd naar de taxateur, maar inhoudelijk nader overleg was niet meer mogelijk. Een nieuwe taxateur is er ook niet meer gekomen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat, anders dan reclamanten 1 stellen, verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke en serieuze pogingen heeft ondernomen om met reclamanten 1 tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft meerdere aanbiedingen gedaan die zijn gericht op het volledig schadeloosstellen van reclamanten 1. Reclamanten 1 hebben deze afgewezen. Ook is door verzoeker geprobeerd om vervangende locaties te vinden, maar dat is niet gelukt, althans daarover is geen overeenstemming bereikt. Na voldoende onderzoek en overleg bleek zelfrealisatie niet haalbaar.

Op het moment van de start van de onteigeningsprocedure stond in ieder geval voldoende vast dat nog niet vrijwillig met reclamanten 1 tot overeenstemming kon worden gekomen over een minnelijke eigendomsoverdracht. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het onteigeningsverzoek om de tijdige uitvoering van de bestemmingsplannen veilig te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker is gebonden aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Na indiening van de verzoek tot aanwijzing van onroerende zaken voor onteigening heeft verzoeker het minnelijk overleg voortgezet, maar partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen.

1.3

Het onteigeningsverzoek is prematuur, omdat het concreet inzicht op de uiteindelijke vorm van de inrichting van het gebied qua bebouwing, gebruik, inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur ontbreekt. Volgens reclamanten moet dit concrete inzicht zijn gebaseerd op formeel vastgestelde bescheiden, zoals omgevingsvergunningen, een kavelpaspoort of formeel vastgestelde inrichtingstekeningen. In de zakelijke beschrijving staat niets over de horecabestemming van het horecabedrijf van reclamanten 1. Dit wordt blijkbaar niet gerealiseerd. Ook ontbreekt de concrete eindberekening voor parkeernormering en is de aanbesteding nog niet gestart. Reclamanten 1 menen dat het onteigeningsverzoek daarom niet volledig is en er niet tot aanwijzing ter onteigening overgegaan kan worden.

Ad 1.3

Over dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij als volgt. In de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan en de uitvoeringsnota Stationsgebied plan alsmede de zakelijke beschrijving is duidelijk weergegeven waar blok 7 wordt gerealiseerd. Op de gronden rust de bestemming Centrum-Koninginneweg, waarop het plan te realiseren is. In tegenstelling tot wat reclamanten 1 stellen, zijn Wij van mening dat verzoeker met de overgelegde stukken voldoende inzicht heeft verschaft in de door haar voorgestane wijze van planuitvoering op de onroerende zaken van reclamanten 1. Het is geen eis uit de onteigeningswet of de jurisprudentie over onteigeningen dat het concreet inzicht moet zijn gebaseerd op de stukken of acties die reclamanten 1 benoemen zoals verleende omgevingsvergunningen, een vastgestelde inrichtingstekening of de start van de aanbesteding. (zie ook KB 12 mei 2021, nr. 2021000905, Stcrt. 2021, nr. 28181 inzake Monnickendam – Galgeriet 2019).

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 reclamante 2

2.1

Reclamante 2 is van mening dat de door verzoeker gedane aanbiedingen te laag zijn, omdat verzoeker geen rekening houdt met haar inkomensverlies en het feit dat zij voor een hogere prijs een nieuw pand moet aankopen om een gelijkwaardig rendement te krijgen. Bovendien is haar pand van hoogwaardige kwaliteit wat niet is weerspiegeld in de waardering door verzoeker, zeker nu het bod lager is dan de WOZ-waarde. Verzoeker verschaft ook geen inzicht in haar waarderingsmethodiek.

Ad 2.1

Dit aspect van de zienswijze heeft betrekking op de hoogte van de geboden schadeloosstelling. Wij overwegen dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk

lijdt door het verlies van zijn onroerende zaken. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure niet ter beoordeling maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke fase van deze procedure. In de administratieve fase wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt in de gerechtelijke fase aan de orde. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg worden bezien.

2.2

Verzoeker probeert niet daadwerkelijk tot minnelijke overeenstemming te komen. Reclamante 2 weet niet welke geschilpunten er zijn tussen partijen, waarom zij het niet eens kunnen worden en hoe verzoeker zich heeft ingespannen om haar perspectief te begrijpen. Nu reclamante 2 op deze vragen geen antwoord heeft gekregen, is zij van mening dat de onderhandelingen nooit serieus zijn geweest. Verzoeker heeft geen gespreksverslagen opgesteld, heeft discussiepunten genegeerd en ondanks verzoeken daartoe geen onderbouwing voor de biedingen overgelegd. Reclamante 2 heeft wel berekeningen en een onderbouwing gedeeld, maar die staan niet in het logboek. Ook heeft verzoeker nog steeds niet geantwoord op de reactie van 26 augustus 2024 van reclamante 2. Biedingen zijn onrealistisch (laag) en voor de dossiervorming uitgebracht. Het logboek is onvolledig en geeft een gekleurde voorstellingen van zaken, zodat de schijn wordt gewekt dat verzoeker zich serieus heeft ingespannen om tot minnelijke overeenstemming te komen.

Ad 2.2

Voor Onze algemene reactie over het minnelijk overleg verwijzen Wij naar Onze overwegingen in de eerste alinea bij ad 1.1.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht, blijkt dat partijen sinds mei 2021 met elkaar in gesprek zijn over de aankoop van de onroerende zaak. Na meerdere overleggen, een opname ter plaatse van de onroerende zaak en het verstrekken van huurovereenkomsten door reclamante 2, brengt verzoeker op 19 april 2022 een aanbod uit. In een gesprek op 17 mei 2022 licht verzoeker het aanbod toe, stelt reclamante 2 er vragen over (over onder meer herinvestering, dalende huuropbrengsten en de wijze van waardering) en verzoeker beantwoordt deze. Drie dagen later wijst reclamante 2 het aanbod schriftelijk af. Verzoeker licht in een e-mail van 23 juni 2022 het aanbod toe.

Op 24 november 2022 verstuurt verzoeker het tweede aanbod. Dit wijst reclamante 2 op 22 december 2022 af. Ook deelt zij mee zelf een taxatie te gaan laten doen. In maart 2023 vraagt verzoeker naar de stand van zaken van de taxatie. Reclamante 2 reageert dat die er nog niet is en dat zij geen haast heeft met de onderhandelingen en wil afwachten of het bestemmingsplan wel onherroepelijk wordt. Op 3 april 2023 stuurt reclamante 2 een brief aan verzoeker waarin zij haar ongenoegen uit over de brief die verzoeker aan haar huurders heeft gestuurd over de onteigening. Verzoeker legt vervolgens op 15 mei 2023 uit waarom zij de huurders heeft aangeschreven. Op 14 juli 2023 meldt reclamante dat zij het taxatierapport heeft. Naar aanleiding daarvan acht zij het aanbod van verzoeker niet serieus, vooral omdat dit is gebaseerd op vrij van huur. Dit is dan ook geen reële basis voor overleg. Verzoeker geeft te kennen hierover in overleg te willen gaan en vraagt daarvoor om het taxatierapport. In het gesprek op 25 juli 2023 is over het aanbod en de uitgangspunten gesproken. Verzoeker vindt het tegenbod te hoog en komt met een reactie. Wel hoopt verzoeker in gesprek te kunnen blijven.

Op 29 augustus 2023 brengt verzoeker een derde aanbod uit.

Op 27 september 2023 beslist verzoeker om een verzoek tot aanwijzing van de onroerende zaken voor onteigening in te dienen bij de Kroon.

Reclamante 2 deelt op 6 oktober 2023 mee niet in te gaan op het derde bod. Op 24 oktober 2023 vindt telefonisch overleg plaats tussen partijen. Er wordt geen overeenstemming bereikt. Afgesproken wordt een nieuw overleg in te plannen met de adviseurs van partijen over de hoogte van de schadeloosstelling. Dit overleg op 28 november 2023 leidt niet tot nieuwe biedingen. Op 5 december 2023 dient verzoeker het verzoek tot onteigening in bij de Kroon.

Op 27 maart 2024 stuurt reclamante 2 een brief aan verzoeker. Daarin wijst zij erop bereid te zijn tot minnelijke overeenstemming maar het gevoel heeft dat verzoeker dat niet wil, zij een nieuwe afspraak wil maken en de biedingen van verzoeker onvoldoende zijn onderbouwd. Zij wil nieuwe uitgangspunten en deze ter sprake kunnen brengen. Verzoeker legt in een reactie op 22 april 2024 uit hoe de biedingen en gesprekken tot nu toe zijn verlopen en verklaart dat zij de mening van reclamante 2

hierover niet deelt. Ook verklaart verzoeker bereid te zijn in gesprek te gaan, maar dat zij in ieder geval aan enkele uitgangspunten vasthoudt.

Partijen hebben op 9 juli 2024 een gesprek over de benadering van de schadeloosstelling. Op 22 juli 2024 zendt verzoeker het vierde aanbod. Volgens een berekening van reclamante 2 is dit aanbod te laag (e-mail van 26 augustus 2024). Na enig e-mailverkeer vindt op 4 april 2025 opnieuw overleg plaats over de hoogte van de schadeloosstelling. Dit heeft niet tot overeenstemming geleid.

Over het onvolledig zijn en de gekleurde voorstelling van zaken van het logboek overwegen Wij als volgt. Wij kunnen reclamante 2 niet volgen in haar stelling dat in het logboek stukken ontbreken die voor Ons oordeel over het gevoerde minnelijk overleg en de beoordeling van de noodzaak van het onteigeningsverzoek relevant zijn. Het logboek dat is opgesteld door verzoeker met de daarbij behorende bewijsstukken geeft een samenvatting van het onderhandelingsproces. Het moet inzichtelijk maken dat er voldoende en serieus minnelijk overleg is gevoerd tussen partijen, voorafgaand aan het verzoekbesluit. Naar Onze mening voldoet het logboek daaraan, waarbij Wij mede wijzen op de samenvatting van het minnelijk overleg hiervoor. Het bovenstaande maakt dat reclamante 2 op dit onderdeel van de zienswijze niet in haar belangen is geschaad of dat het minnelijk overleg niet serieus is verlopen of onvoldoende is.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat, anders dan reclamante 2 stelt, verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke en serieuze pogingen heeft ondernomen om met reclamante 2 tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft meerdere aanbiedingen gedaan die zijn gericht op het volledig schadeloosstellen van reclamante 2. Reclamante 2 heeft deze afgewezen. Ook is verzoeker voldoende serieus ingegaan op de vragen en heeft zij het tegenbod van reclamante 2 gemotiveerd afgewezen.

2.3

Reclamante 2 komt in haar zienswijze op voor de rechten van haar huurders. Verzoeker communiceert zeer onprettig met de huurders, omdat in brieven wordt gesteld dat zij binnenkort geen woning meer hebben. Ook is de geboden compensatie veel te laag. Huurders worden niet gehoord en verzoeker geeft ze geen duidelijkheid. Een voorstel om samen met reclamante 1 met de huurders te communiceren is geweigerd. Deze handelwijze laat zien dat verzoeker een afhoudende houding heeft en zich niet zorgvuldig en daadwerkelijk inzet om tot minnelijke overeenstemming te komen.

Ad 2.3

Over dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij als volgt. Geen van de huurders die zijn betrokken bij dit onteigeningsverzoek, hebben een zienswijze ingediend. Ons is niet gebleken dat reclamante 2 is gemachtigd door één van de huurders om namens hem of haar een zienswijze in te dienen. Reclamante 2 komt voor haar huurders op, maar het belang van die huurders is niet direct haar belang. Al om deze reden gaan Wij verder niet inhoudelijk in op dit onderdeel van de zienswijze.

Ten overvloede wijzen Wij erop dat verzoeker de huurders heeft geïnformeerd over de onteigening, aan hen aanbiedingen heeft gedaan en minnelijk overleg heeft gevoerd.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze van reclamante 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 Hilversum 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 Hilversum tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 21 mei 2025, nr. RWS-2025/14249, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Hilversum van 27 september 2023, nummer 1205856;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Hilversum van 5 december 2023;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Hilversum van 3 december 2024, zaaknummer 1633898;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 23 juli 2025, no. W04.25.00122/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 19 augustus 2025, nr. RWS-2025/21907, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Stationsgebied 2022 van de gemeente Hilversum ten name van de gemeente Hilversum ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Hilversum en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van 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.

's-Gravenhage, 30 augustus 2025

Willem-Alexander

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Stationsgebied 2022
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Hilversum

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastraal bekend als gemeente Hilversum Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	230	N 9287	Roelfine Harmanna Tijtia Flik, Bussum; Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Reggefiber Finance Holding Company 1 B.V., Rijssen.
2	Geheel	115	N 9288	Roelfine Harmanna Tijtia Flik, Bussum; Opstalrecht Nutsvoorzieningen: Reggefiber Finance Holding Company 1 B.V., Rijssen.
3	Geheel	339	N 7558	Roelfine Harmanna Tijtia Flik, Bussum.
4	Geheel	84	N 7557	Jim Kerkenaar, Bussum.
20	Geheel	1.388	N 7027	Spoorhave Kantoren Bv, Huizen.
21	Geheel	102	N 4393	Tanneke Petronella Carola Mathilde Bakkenhoven, Hilversum.
22	Geheel	193	N 7030	Janneke Wiessenberg, ‘s-Hertogenbosch.