

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigening ten behoeve van de realisatie van een supermarkt en woningbouw met bijbehorende parkeerruimte in het centrum van Den Hoorn op grond van het bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” in de gemeente Midden-Delfland.

1. Aanhef

Onteigening ten behoeve van de realisatie van een supermarkt en woningbouw met bijbehorende parkeerruimte in het centrum van Den Hoorn op grond van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" in de gemeente Midden-Delfland.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Den Hoorn is al enige tijd aan het groeien. De groei bestaat met name uit de bouw van nieuwe woonwijken. De ontwikkeling van het centrum is sterk achtergebleven. Al langer (sinds 1998) is er de wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Beoogd wordt een ontwikkeld centrum met afwisselende bebouwing. Hierbij moet het dorpse karakter behouden, blijven. Deze wens is ook verankerd in het gemeentelijk beleid en opgenomen en nader uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en in het Masterplan Centrum Den Hoorn.

De onteigening heeft als doel om de realisatie van het Centrumplan Den Hoorn te kunnen (laten) realiseren. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één supermarkt, één winkel, 9 appartementen en 13 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerruimte. Op het perceel (H 1696) zijn grotendeels de grondgebonden woningen alsmede bijbehorende parkeerruimte voorzien.

Om de realisatie van bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn" mogelijk te maken dienen ook de erfdienstbaarheden die zijn gevestigd onder andere ten behoeve van perceel H 1694 te vervallen.

Bij de uitwerking van de voor het betreffende plangebied opgestelde plannen is gebleken dat er twee oude erfdienstbaarheden de ontwikkeling van een deel van het plangebied in de weg kunnen staan. De erfdienstbaarheden zijn gelegen op de percelen waarop het centrumplan zou moeten worden ontwikkeld ten gunste van de percelen van Plus Vastgoed en Van Leeuwen B.V.. Ten laste van perceel Schipluiden, sectie H, nummer 1696 en ten behoeve van perceel Schipluiden, sectie H, nummer 1694 zijn twee erfdienstbaarheden van weg gevestigd. De eerste erfdienstbaarheid betreft een erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de Looksingel (langs de percelen 1664). De tweede erfdienstbaarheid betreft een erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de Dijkshoornseweg (langs de percelen 1664 en het ten oosten daarvan gelegen 1239).

De percelen 1694, 1695 en 1696 vormden in het verleden samen één perceel, dat was opgesplitst in de kadastrale percelen 1422 en 1423. Perceel 1422 is nu het zuidelijke deel van perceel 1694. Perceel 1423 is later omgenummerd tot perceel 1550. Perceel 1550 is uiteindelijk onderverdeeld in de percelen 1694 (het noordelijk deel, waaraan vervolgens perceel 1422 is toegevoegd), 1695 en 1696.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De erfdienstbaarheden zijn gevestigd bij akte van 1 december 1967:

“Bij deze worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden:

- a. Ten behoeve van het bij deze verkochte perceel H 1422 en ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel sectie H nummer 1423 de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Dijkshoornseweg en van en naar de Looksingel, zowel te voet als met rij- en voertuigen (vrachtauto's daaronder begrepen) via de thans bestaande paden naar de Dijkshoornseweg en de Looksingel, (wordende het pad naar de Looksingel door de verkoper reeds sedert circa vijftien jaar als uitpad gebruikt), welke erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend vanaf en langs de gehele noordgrens van het perceel H 1422, te beginnen bij de aan de Lookwatering te bouwen stortput;
- b. Ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel H 1423 en ten laste van het bij deze verkochte perceel H 1422, de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Looksingel zowel te voet als met rij- en voertuigen (vrachtauto's daaronder begrepen) via het thans bestaande pad en wel over een strook ter diepte van vier meter (gemeten van de oostgrens van het perceel H 1422 af) en, liggende langs die oostgrens; in verband met welke beide erfdienstbaarheden uitdrukkelijk wordt bepaald dat de grond, waarover zij zullen worden uitgeoefend, nimmer mag worden bebouwd of voor opslag mag worden gebruikt terwijl het aangeven van de scheidslijnen tussen de percelen H 1422 en 1423 nimmer zodanig mag geschieden dat hierdoor de uitoefening van de erfdienstbaarheden zou worden belemmerd.”

Bij notariële akte van 25 september 1981 is een gedeelte van perceel 1550, te weten: (het huidige perceel) 1695 en het noordelijk gedeelte van (het huidige perceel 1694), aan B overgedragen. A heeft een deel van perceel 1550 (het huidige perceel 1696) in eigendom gehouden. In de leveringsakte is onder meer opgenomen:

“Te dezer zake wordt gevestigd:

- A. (...)
- B. Ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het bij A in eigendom verblijvende onroerend goed een erfdienstbaarheid van weg, rechtgevend aan het heersend erf om via het lijdend erf te komen van en te gaan naar de Dijkshoornseweg alsmede naar de weg welke aansluitend op het lijdend erf toegang verschaft naar de Looksingel, zulks zowel te voet als met rij- en voertuigen (vrachtauto's daaronder begrepen).
Een gelijke erfdienstbaarheid van gelijke strekking is reeds gevestigd ten behoeve van het reeds aan B. in eigendom toebehorende perceel gemeente Schipluiden sectie H nummer 1422, waarbij is bepaald dat de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend over de bestaande paden, terwijl de grond waarover zij wordt uitgeoefend nimmer mag worden gebruikt voor de opslag van materialen of mag worden bebouwd en de afscheiding tussen het heersend en lijdend erf nimmer zodanig mag geschieden dat hierdoor de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou worden belemmerd.
Genoemde bepaling is tevens van toepassing op de bij deze sub B gevestigde erfdienstbaarheid.”

B heeft vervolgens (het na samenvoeging van perceel 1422 en perceel 1550) perceel 1694 bij akte van 14 juli 2005 aan de huidige eigenaar geleverd, samen met de twee erfdienstbaarheden van weg over perceel 1696 richting de Looksingel en de Dijkshoornseweg.

De ten gunste van perceel 1694 op perceel 1696 gevestigde erfdienstbaarheid van weg van en naar de Looksingel, komt uit op het pad dat over de percelen 1523 en 1522 naar de Looksingel loopt. Er zijn, zo is het standpunt van de gemeente, op die percelen nooit erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van perceel 1694. Deze erfdienstbaarheden zijn naar overtuiging van de gemeente ook niet ontstaan door verjaring. Dit laatste is bevestigd in de uitspraak van de rechtbank Den Haag in haar vonnis van 3 februari 2021 (zaaknummer: C/09/581651, (ECLI:NL:RBDHA:2021:780) waartegen hoger beroep is ingesteld.

In het onderhavige geval betekent dit dat een deel van de te ontwikkelen gronden als dienend erf zijn bezwaard met voornoemde erfdienstbaarheden ten behoeve van de percelen, die in eigendom zijn bij Plus en Van Leeuwen. In de loop der jaren is bij de verkoop/doorverkoop van de percelen geen afstand gedaan van de erfdienstbaarheden, waardoor deze nog steeds van kracht zijn. Zekerheidshalve worden de percelen ter zuivering van alle titels in het verzoek om onteigening betrokken.

Op dit moment hebben – ondanks uitvoerige minnelijke pogingen daartoe – nog niet alle betrokken rechthebbenden vrijwillig afstand gedaan van de hiervoor aangeduide erfdienstbaarheden. Een door de gemeenteraad gericht verzoek aan de Kroon om de gronden (met dienende erven) voor onteigening aan te wijzen, kan een tijdige verwezenlijking van de hierboven beschreven ontwikkeling garanderen. De onderhandelingen worden voortgezet parallel aan de onteigeningsprocedure.

De gemeente hecht er groot belang aan dat een tijdige realisering van het bestemmingsplan wordt bewerkstelligd. Hierin is de reden gelegen dat, lopende de minnelijke onderhandelingen, alvast een verzoek tot aanwijzing ter onteigening wordt ingediend.

Tevens is er een procedure inzake de erfdienstbaarheden aanhangig. Op 3 februari 2021 heeft de rechtbank van Den Haag uitspraak gedaan in eerste aanleg (zaaknummer: C/09/581651, (ECLI:NL:RBDHA:2021:780). De vorderingen van de gemeente zijn in de uitspraak grotendeels afgewezen. Het gevolg hiervan is dat de erfdienstbaarheden onverminderd van kracht zijn, zodat belang bestaat bij onderhavige onteigening.

Ter plaatse van perceel Schipluiden, sectie H, nummer 1694 zijn grotendeels de grondgebonden woningen voorzien. Door het uitblijven van een minnelijke oplossing en het (voorlopig) in stand blijven van de erfdienstbaarheden kunnen deze grondgebonden woningen zonder inzet van het middel onteigening niet gerealiseerd worden.

2.2. Titel zuiverende werking

De gemeente kan door inschrijving van het vonnis van onteigening bewerkstelligen dat als gevolg daarvan de percelen worden bevrijd van de daarop betrekking hebbende erfdienstbaarheden.

Artikel 4 lid 1 van de Onteigeningswet voorziet in een afzonderlijke onteigening van bepaalde rechten die op een onroerende zaak rusten indien de zaak toebehoort aan de onteigenende partij. In het bijzonder richt dit artikel zich op de daarin genoemde beperkte rechten. In zo'n geval behoeft deze partij niet een onteigeningsgeding tegen zichzelf aan te spannen, maar kan het recht afzonderlijk worden onteigend. Het bepaalde in art. 4 lid 1 Onteigeningswet leent zich volgens de Hoge Raad niet voor overeenkomstige toepassing in andere gevallen dan in deze bepaling zijn voorzien.

De onteigening van een erfdienstbaarheid afzonderlijk behoort niet meer tot de mogelijkheden sinds de invoering van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek in 1992 (Kamerstukken II 1984-1985, 19 077, nr. 3 blz. 65 e.v.). De Onteigeningswet voorziet aldus niet in de mogelijkheid van een afzonderlijke onteigening van een erfdienstbaarheid. Artikel 59 lid 3 Onteigeningswet brengt echter wel met zich dat de onteigening van een perceel tot gevolg heeft dat de met betrekking tot de onteigende zaak bestaande erfdienstbaarheid komt te vervallen. Artikel 59 lid 3 Onteigeningswet bepaalt dat in geval van onteigening van een onroerende zaak door inschrijving van het vonnis de eigendom op de onteigenaar (de gemeente) overgaat, vrij van alle met betrekking tot de zaak bestaande lasten en rechten.

2.3. Planning en urgentie

De onteigening heeft als doel om de realisatie van het centrumplan Den Hoorn te kunnen (laten) realiseren. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één supermarkt, één winkel, 9 appartementen en 13 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerruimte. Op het voor onteigening aan te wijzen perceel (H, 1696) zullen grotendeels de grondgebonden woningen alsmede bijbehorende parkeerruimte worden gerealiseerd. Om de realisatie van bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" mogelijk te maken dienen ook eerdergenoemde erfdienstbaarheden komen te vervallen.

Al sinds lange tijd lopen gesprekken over een herinrichting van de planlocatie. Tot op heden hebben deze onderhandelingen niet tot de gewenste resultaten geleid. In de zomer van 2012 is een marktconsultatie gehouden onder marktpartijen. Deze consultatie is positief verlopen en vervolgens is een marktpropositietraject in gang gezet waarbij de marktpartijen in de gelegenheid zijn gesteld plannen in te dienen. Op 9 juli 2013 is uit de inzendingen het plan van de combinatie Waaijer-Jumbo door het college van burgemeester en wethouders geselecteerd. Een voorlopig ontwerp van het plan is in december 2013 door de raad van de gemeente van Midden-Delfland goedgekeurd. De plannen waren ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn" op dat moment (25 juni 2013) nog niet concreet genoeg. Dientengevolge waren de plannen nog niet planologisch verankerd. Het overleg tussen de gemeente en Van Leeuwen-Plus heeft niet tot de gewenste resultaten geleid.

Op 17 januari 2017 heeft de raad van de gemeente Midden-Delfland bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" voor de eerste maal vastgesteld. Vervolgens is op 14 november 2017 het bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn 2016" gewijzigd vastgesteld (identificatienummer NL.IMRO.1842.BP16DH02-VA02). Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 3 oktober 2018 een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2018:3227). In deze uitspraak heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken de door de Raad van State vastgestelde gebreken in het besluit van 17 januari 2017 tot vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" te herstellen. Op 26 februari 2019 heeft de raad van de gemeente Midden-Delfland een herstelbesluit inzake het exploitatieplan genomen.

Op 29 augustus 2019 is de zaak opnieuw ter zitting behandeld waarna de Afdeling uitspraak heeft gedaan op 20 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3927). De Afdeling verwierpt het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016". Tevens wordt het besluit van 26 februari 2019 inzake het exploitatieplan vernietigd en wordt de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen. Het bestemmingsplan is met de uitspraak onherroepelijk geworden.

Bij besluit van 23 juni 2020 heeft de gemeenteraad het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2020" vastgesteld, dat hoort bij het bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn 2016". Tegen het exploitatieplan is beroep ingesteld dat op een nog nader te bepalen datum in 2021 door de Afdeling zal worden behandeld.

Al deze tijd heeft de ontwikkeling stil gelegen en komt het plangebied niet tot de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd. Met het oog op het spoedig kunnen verwezenlijken van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" is het van belang dat met de realisatie snel wordt aangevangen.

De gemeente Midden-Delfland verwacht met de ontwikkeling te kunnen starten nadat het exploitatieplan definitief is (verwacht wordt in de loop van 2021) en nadat de onteigeningsprocedure is afgerond. Een globale bouwtermijn, inclusief voorbereidingstijd en inclusief omgevingsvergunningsprocedure zal 2,5 jaar bedragen. Voldaan is daarmee aan de gehanteerde termijn van ten hoogste 5 jaar voor de aanvang van de werken en werkzaamheden vanaf de datum van het aanwijzingsbesluit van de Kroon.

2.4. Verzoeker om onteigening

De onteigening ten algemene nutte op grond van Titel IV van de Onteigeningswet zal geschieden ten name van de gemeente Midden-Delfland. De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft het bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn 2016" vastgesteld en is verantwoordelijk voor de realisering van dit bestemmingsplan. De grondverwerving wordt bovendien door de gemeente Midden-Delfland aangestuurd. Om die redenen is de gemeente Midden-Delfland als de regisseur van de ruimtelijke ordening aan te merken als de meest gerede partij om tot onteigening te verzoeken.

2.5. Noodzaak tot onteigening

Op dit moment zijn alle voor de uitvoering van de hiervoor omschreven werken benodigde gronden - ondanks minnelijke pogingen daartoe - nog geen eigendom van de gemeente Midden-Delfland. De gevestigde erfdienstbaarheden, op het te onteigenen perceel, dat in eigendom is van gemeente Midden-Delfland, zijn tot op heden in stand gebleven. Teneinde er verzekerd van te zijn dat tijdig over deze gronden kan worden beschikt, verzoekt de gemeenteraad tot indiening van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening bij de Kroon.

3. Grondslag / rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan

Ingevolge artikel 77, eerste lid van de Onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De grondslag voor onteigening ten behoeve van de realisering van één winkel, één supermarkt, 9 appartementen en 13 grondgebonden woningen is gelegen in het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016". Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Midden-Delfland eerst vastgesteld op 17 januari 2017 en vervolgens voor de tweede keer vastgesteld op 14 november 2017. Het bestemmingsplan is op 20 november 2019 onherroepelijk geworden met de uitspraak van de ABRvS (ECLI:NL:RVS:2019:3927).

3.2. Bestemmingen

De voorgestelde onteigening geschiedt ter realisering van de enkelbestemmingen “Wonen”, “Centrum 2” en “Verkeer” alsmede de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering”.

Bestemmingsomschrijving:

Krachtens artikel 7 van de Regels behorende bij bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” zijn de voor “Wonen” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Aan-huis-gebonden beroepen;
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groen, voetpaden en nutsvoorzieningen.

Krachtens artikel 5 van de regels behorende bij bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” zijn de voor “Verkeer” bestemde gronden bestemd voor:

- a. Verblijfsgebied met openbaar karakter, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, waaronder het laden en lossen van de bestemming “Centrum-2”;
- b. Ter plaatse van de aanduiding “parkeren” tevens voor parkeerplaatsen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-standplaats”: tevens voor standplaatsen ten behoeve van ambulante detailhandel;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen zoals trafo's, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, reclame-uitingen,abri's en water.

Krachtens artikel 3 van de regels behorende bij bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” zijn de voor “Centrum 2” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan;
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

Krachtens artikel 6 van de regels behorende bij bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” zijn de voor “Water” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. bruggen;
- c. natuurvriendelijke oevers;
- d. water ten behoeve van de waterhuishouding;

Krachtens artikel 8 van de regels behorende bij bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” zijn de voor “Waterstaat-Waterkering” aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterhuishouding, wateraanvoer, waterafvoer, de instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s) en de bij deze functies behorende waterstaatkundige voorzieningen.

3.3. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van het dorp Den Hoorn gelegen in de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de watering het Look, aan de noordzijde door een aftakking van de Lookwatering en de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47, ten oosten door de Dijkshoornseweg en de Hof van Delftstraat en ten zuiden door de Looksingel.

4. Beschrijving / toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling bevindt zich één parkeerplaats, gronden die in gebruik zijn als opslag en braakliggend terrein.

4.2. Wijze van planuitvoering

Op de locatie wordt een supermarkt gerealiseerd met daarboven 9 appartementen. Tevens zal er een winkel gerealiseerd worden gericht naar de Dijkshoornseweg zodat een te lang gesloten gevel wordt voorkomen. De supermarkt krijgt een bruto-vloeroppervlakte van 1.600 m² en de winkel heeft een bruto-vloeroppervlakte van 150 m². Tevens worden er dertien grondgebonden woningen gerealiseerd langs de Looksingel en Look. Dit zorgt voor een aansluiting met de aan de overzijde van de Look gelegen nieuwbouwwijk die voor voetgangers en fietsers bereikbaar is via een brug. Ruimte is er ook voor de bijbehorende parkeervoorzieningen, een milieueiland, fietsenstallingen en voor een ondergrondse afvalinzameling. Beoogd wordt de gehele bebouwing op te richten in 2 bouwlagen voorzien met kap. En worden de grondgebonden woningen in meerdere rijen van 3 of 4 woningen opgericht. Zo wordt het dorpse karakter behouden.

5. Gemeente

De ter onteigening aan te wijzen percelen zijn gelegen in de gemeente Midden-Delfland.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ten name van de gemeente Midden-Delfland.

De onteigening ten algemene nutte op grond van Titel IV van de Onteigeningswet zal geschieden ten name van de gemeente Midden-Delfland.