Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Aan de gemeenteraad

*Ons kenmerk* 0000330892
*Uw brief van* 18 januari 2023
*Bijlagen*

20 FEB 2023

*Onderwerp*
Raadsinformatiebrief uitspraak Erfdienstbaarheden

*Datum*
18 januari 2023

Geachte raadsleden,

**Inleiding**

Op 10 januari 2023 heeft het hof Den Haag arrest gewezen in de civielrechtelijke procedure over de erfdienstbaarheden ter zake van de herontwikkeling van het dorpscentrum van Den Hoorn. In deze brief zullen wij het arrest van het hof Den Haag duiden en de eventuele gevolgen van het arrest op de andere lopende procedures. Tot slot bespreken wij de vervolgstappen. Vooruitlopend daarop schetsen wij de achtergrond en het procesverloop.

**Achtergrond**

Om de herontwikkeling van het dorpscentrum van Den Hoorn te (kunnen) realiseren moet de gemeente de vrije beschikking hebben over de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 (hierna: het "**bestemmingsplan**"). Om de supermarkt en de appartementen in het bestemmingsplan te realiseren, heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Waaijer Projectrealisatie B.V. (hierna: "**Waaijer**").

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van het perceel 1694 van G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. en Plus Vastgoed B.V. (hierna gezamenlijk: "**Van Leeuwen c.s.**") en ten laste van het perceel 1696 van de gemeente. Om het bestemmingsplan en daarmee de herontwikkeling van het dorpscentrum van Den Hoorn te (kunnen) realiseren kunnen deze erfdienstbaarheden niet (ongewijzigd) in stand worden gelaten. In een civielrechtelijke procedure heeft de gemeente daartoe vorderingen ingesteld die strekken tot opheffing, dan wel verlegging, dan wel wijziging van deze erfdienstbaarheden op het perceel 1696 van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente een verklaring voor recht gevorderd dat – anders dan Van Leeuwen c.s. stellen – op twee naastgelegen percelen van de gemeente, percelen 1522 en 1523 binnen het plangebied niet door vestiging en niet door verjaring een recht van erfdienstbaarheid is ontstaan ten behoeve van het perceel van Van Leeuwen c.s. Tot slot heeft de gemeente een verklaring voor recht gevorderd dat het persoonlijk gebruiksrecht dat op deze twee naastgelegen percelen betrekking heeft, is opgezegd.

**Vonnis van de rechtbank Den Haag van 3 februari 2021**

In het (eind)vonnis van 3 februari 2021 heeft de rechtbank Den Haag de vorderingen van de gemeente tot opheffing, dan wel verlegging, dan wel wijziging van deze erfdienstbaarheden afgewezen. De verklaring voor recht die door de gemeente is gevorderd dat op twee naastgelegen percelen niet door vestiging en niet door verjaring een erfdienstbaarheid is ontstaan ten behoeve van het perceel van Van Leeuwen c.s., is toegewezen. De daarmee samenhangende door de gemeente gevorderde verklaring voor recht dat het persoonlijk gebruiksrecht dat op deze twee percelen

betrekking heeft, is opgezegd, is afgewezen. Tot slot is de gemeente veroordeeld in de proceskosten van Van Leeuwen c.s.

Tegen het (eind)vonnis van 3 februari 2021 is de gemeente in hoger beroep gegaan. Ook Van Leeuwen c.s. zijn in hoger beroep gegaan, in een zogenaamd incidenteel hoger beroep, tegen de toewijzing van de vordering van de gemeente dat op de naastgelegen percelen 1522 en 1523 geen recht van erfdienstbaarheid is ontstaan.

**Arrest van het hof Den Haag van 10 januari 2023**

In het arrest van 10 januari 2023 heeft het hof Den Haag het vonnis van de rechtbank Den Haag van 3 februari 2021 bevestigd.

Het hof Den Haag oordeelt overeenkomstig de stelling van de gemeente dat er op de naastgelegen percelen 1522 en 1523 van de gemeente geen recht van erfdienstbaarheid is ontstaan ten behoeve van het perceel van Van Leeuwen c.s. (r.o. 6.1 e.v.).

Volgens het hof Den Haag heeft de gemeente geen belang bij haar vordering dat het persoonlijk gebruiksrecht op deze naastgelegen percelen is opgezegd, omdat Van Leeuwen c.s. hebben bestreden dat aan hen een persoonlijk gebruiksrecht is verleend (r.o. 7.1 e.v.).

Verder verwerpt het hof Den Haag de stellingen van de gemeente over de vorderingen tot opheffing, over verlegging en tot wijziging van de erfdienstbaarheden op perceel 1696 (r.o. 7.4 e.v.). Ondanks dat de gemeente uitgebreide (en ook principiële) hoger beroepsgronden heeft aangevoerd tegen het vonnis van de rechtbank Den Haag, valt op dat het hof Den Haag voornamelijk volstaat met een verwijzing naar de oordelen van de rechtbank Den Haag. Aan veel hoger beroepsgronden wordt ongemotiveerd voorbijgegaan.

Aan het door de gemeente aangevoerde principiële punt dat aan het algemeen belang in de zin van artikel 5:78 BW (over wijziging van erfdienstbaarheden) dezelfde betekenis moet worden toegekend als het algemeen belang in de zin van de Onteigeningswet wordt ongemotiveerd voorbijgegaan. Ook is opmerkelijk dat het hof Den Haag enerzijds overweegt dat de erfdienstbaarheid richting de Looksingel stopt bij perceel 1523 (en dus niet reikt tot aan de Looksingel), maar anderzijds toch (ongemotiveerd) oordeelt dat Van Leeuwen c.s. een belang hebben bij (ongewijzigde) instandhouding van deze erfdienstbaarheid. Hoe een en ander zich tot elkaar verhoudt, wordt niet toegelicht.

Tot slot heeft het hof Den Haag de gemeente in de proceskosten van Van Leeuwen c.s. veroordeeld. Ook heeft het hof Den Haag Van Leeuwen c.s. in de proceskosten van de gemeente veroordeeld in het incidenteel hoger beroep.

**Andere lopende procedures**

Naast deze civielrechtelijke procedure lopen momenteel ook andere procedures.

*Onteigening*

Op 14 december 2021 heeft uw raad besloten de Kroon op de voet van artikel 78 Onteigeningswet te verzoeken, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente, ter uitvoering van het bestemmingsplan. De te onteigenen onroerende zaken zijn (onder meer) perceel 1694 (het perceel van Van Leeuwen c.s.) en perceel 1696 (het perceel van de gemeente). Dat laatste perceel is al eigendom van de gemeente, maar de gemeente wenst onder zichzelf te onteigenen met het oog op de titelzuiverende werking van onteigening, waardoor de erfdienstbaarheden komen te vervallen (art. 59 lid 3 Onteigeningswet). Tevens zijn in deze onteigeningsprocedure betrokken de naastgelegen percelen 1522 en 1523, gezien de standpunten die Van Leeuwen c.s. in de civielrechtelijke procedure hebben ingenomen.

Het ontwerp van het onteigeningsbesluit heeft van 2 augustus 2022 tot en met maandag 12 september 2022 ter inzage gelegen. Van Leeuwen c.s. hebben daartegen zienswijzen ingediend. Op 26 september 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Binnen zes maanden na de tervisielegging van het ontwerponteigeningsbesluit moet de Kroon het onteigeningsbesluit nemen, waarna de weg open staat voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Op dit moment is het onteigeningsbesluit nog niet genomen. De verwachting is dat het onteigeningsbesluit uiterlijk in maart 2023 volgt.

*Bestuursrechtelijke procedure*

Verder loopt een bestuursrechtelijke procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de "**Afdeling**") in het beroep van Van Leeuwen c.s. tegen het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 (hierna: het "**exploitatieplan**"). Op 10 augustus 2022 heeft de Afdeling in deze bestuursrechtelijke procedure een tussenuitspraak gedaan. Hoewel een groot aantal beroepsgronden van Van Leeuwen c.s. ongegrond zijn verklaard, heeft de Afdeling een aantal van de beroepsgronden van Van Leeuwen c.s. met betrekking tot enerzijds een aantal meer principiële punten en anderzijds enkele taxatie-technische/financieel-technische onderdelen, gegrond verklaard. De Afdeling heeft uw raad opgedragen om het exploitatieplan binnen 26 weken te herstellen.

Deze tussenuitspraak van 10 augustus 2022 volgt op een tussenuitspraak van 3 oktober 2018 en een einduitspraak van 20 november 2019 van de Afdeling waarin het beroep van Van Leeuwen c.s. tegen het bestemmingsplan ongegrond is verklaard en het beroep van Van Leeuwen c.s. tegen de voorloper van het exploitatieplan, het Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016, (gedeeltelijk) gegrond is verklaard.

In aansluiting op het oordeel van de voorzieningenrechter van de Afdeling in haar uitspraak van 8 oktober 2020 waarin de verzoeken van Van Leeuwen c.s. tot het treffen van een voorlopige voorziening met betrekking tot het exploitatieplan zijn afgewezen, heeft de Afdeling in de tussenuitspraak van 10 augustus 2022 bevestigd dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het gewijzigd exploitatieplan is op 24 januari 2023 door uw raad vastgesteld.

*Staatssteunklacht*

Verder hebben Van Leeuwen c.s. medio 2021 bij de Europese Commissie een klacht ingediend inzake vermeende ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan Waaijer. De gemeente heeft nog niet van de Europese Commissie vernomen.

**Gevolgen van het arrest van het hof Den Haag voor de andere lopende procedures**

Het (deels) negatieve arrest van het hof Den Haag over de vorderingen tot opheffing, over verlegging en tot wijziging van de erfdienstbaarheden op perceel 1696 zijn een belemmering voor de realisatie van het centrumplan. Het gevolg van het arrest van het hof is dat via deze civiele procedure deze belemmering niet word weggenomen.
Voor bovenstaande lopende procedures verwachten wij geen (negatieve) gevolgen naar aanleiding van het arrest van het hof Den Haag. Ondanks het negatieve arrest van het hof Den Haag over de vorderingen tot opheffing, over verlegging en tot wijziging van de erfdienstbaarheden op perceel 1696, zal de (lopende) onteigening er, mits die wordt toegestaan, ook toe leiden dat de erfdienstbaarheden zullen vervallen.

**Vervolgstappen**

Tegen het arrest van het hof Den Haag kan door de gemeente in cassatie worden gegaan bij de Hoge Raad. Voordat er cassatie kan worden ingesteld, dient er een cassatieadvies bij een cassatieadvocaat te worden ingewonnen over de kansen en risico's in een eventuele cassatie. Ook kan door Van Leeuwen c.s. in cassatie worden gegaan tegen het arrest van het hof Den Haag tegen de (bevestiging van) de toewijzing van de vordering van de gemeente over de naastgelegen percelen. Dat laatste kan

eventueel ook naar aanleiding van een cassatieberoep van de gemeente (via een zogenoemd incidenteel cassatieberoep).

De cassatietermijn bedraagt drie maanden. Het college beraadt zich nog over het in cassatie gaan tegen het arrest.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. M.A.I. Born
gemeentesecretaris

drs. A.P.J. van Hemmen
burgemeester