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
cittaslow

Datum	18 november 2021
Nummer	2021-12-
Datum commissievergadering	30 november 2021
Datum raadvergadering	14 december 2021

OPLEGGER

Registratienummer	2021-26136 / 21Z.001045
Onderwerp	Verzoekbesluit onteigening Centrumplan den Hoorn
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	14 december 2021 Reden: voortgang project
Eerdere besluitvorming	• 17 januari 2017: vaststelling Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016 (Corsa 2016-43328) • 14 november 2017: aanpassing artikel 10 planregels Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016 (Corsa 2017-64650) • 17 december 2019: voorbereidingsbesluit Centrumplan Den Hoorn (Corsa 2019-36723) • 23 juni 2020: gewijzigde vaststelling Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020
Samenvatting	Als gemeente streven we naar een zo spoedig mogelijke realisatie van het Centrumplan den Hoorn. Op 14 november 2017 stelde u het bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn 2016" gewijzigd vast. Dit Centrumplan voorziet in de realisatie van 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen, een supermarkt met een oppervlak van 1.600 m² (bvo), een dagwinkel met een oppervlak van 150 m² (bvo) en een parkeervoorziening op maaiveld. De benodigde percelen zijn - ondanks uitgebreide minnelijke pogingen daartoe – niet allemaal in eigendom van de gemeente Midden-Delfland en de ten laste van het in eigendom van de gemeente zijnde perceel gevestigde erfdienstbaarheden zijn tot op heden in stand gebleven. Om het Centrumplan Den Hoorn te kunnen realiseren, wordt voorgesteld over te gaan tot indiening van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening bij de Kroon.
Te nemen besluit	**Gelet op het feit:** - Dat het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" is vastgesteld op 14 november 2017 door de raad van de gemeente Midden-Delfland. - Dat het bestemmingsplan niet geheel kan worden gerealiseerd omdat nog niet alle percelen in eigendom van de gemeente zijn. - Dat de twee erfdienstbaarheden die zijn gevestigd ten behoeve van perceel Schipluiden, sectie H nummer 1694, niet zijn opgeheven. - Dat het noodzakelijk is om op zo kort mogelijke termijn de realisering van voornoemd bestemmingsplan te voltooien. - Dat de gemeente er nog niet in is geslaagd om met alle eigenaren, rechthebbenden en gebruikers van de in het bestemmingsplan gelegen, noodzakelijk te verwerven percelen tot overeenstemming te komen.

	- Dat de raad van de gemeente Midden-Delfland de bevoegdheid heeft te besluiten tot indiening van een verzoek tot onteigening bij de Kroon. - Dat belanghebbenden van de voorgenomen onteigening in kennis worden gesteld door de Kroon. Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht; **Besluit de raad:** 1. De Kroon (door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties) te verzoeken, ten name van de gemeente Midden-Delfland, in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en/of de volkshuisvesting (ingevolge artikel 77 Onteigeningswet), ter onteigening aan te wijzen de percelen zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en als zodanig te waarmerken grondplantekening en lijst met de te onteigenen onroerende zaak en rechten, ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016", specifiek ten behoeve van de bestemmingen "Verkeer", "Wonen", "Waterstaat-Waterkering", "Centrum-2" en functieaanduiding "parkeerterrein". 2. De uitvoering van dit besluit (ingevolge artikel 156 Gemeentewet) over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, inclusief: a. De bevoegdheid tot het verbeteren en aanvullen van het verzoekbesluit. b. De bevoegdheid om gedurende de procedure de Kroon te verzoeken bij overeenstemming de onteigening te beëindigen.
Bijlagen	A. Zakelijke beschrijving (Corsa 2021-26734 / 21Z.0010405) B. Lijst met "te onteigenen percelen" (Corsa 2021-26735) C. Grondplantekening (Corsa 2021-26736) D. Projectietekening (Corsa 2021-26737)
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking:	
	Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg voorzitter

Inleiding

De gemeente Midden-Delfland heeft al langer de wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. De ontwikkeling van het centrum van Den Hoorn is achtergebleven bij de groei van het dorp. Om deze ontwikkeling in planologische zin mogelijk te maken, stelde u het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gewijzigd vast op 14 november 2017. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen, één supermarkt met een oppervlak van 1.600 m² (bvo), een dagwinkel met een oppervlak van 150 m² (bvo) en een parkeervoorziening op maaiveld. Op dit moment zijn de voor deze ontwikkeling benodigde percelen, ondanks minnelijke pogingen daartoe, nog geen eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Ook zijn de ten laste van het in eigendom van de gemeente zijnde perceel gevestigde erfdienstbaarheden tot op heden in stand gebleven. Om er verzekerd van te zijn dat tijdig over het vrije eigendom kan worden beschikt en het plan conform het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, stellen wij u voor om over te gaan tot indiening van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening bij de Kroon. Een onteigening heeft een titel-zuiverende werking. Dit houdt in dat met een onteigening, na inschrijving van het vonnis, het perceel wordt "vrijgemaakt" (opgeschoond) van alle rechten en plichten waaronder een erfdienstbaarheid.

Onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en van de volkshuisvesting, ten name van de gemeente Midden-Delfland, kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan (artikel 77 Onteigeningswet, titel IV). Dit betekent dat een bestemmingsplan met daarin opgenomen een belang in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting aan een onteigening ten grondslag dient te liggen. Ter afronding van het plangebied, verankerd in het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016", is het van belang dat de benodigde percelen in eigendom naar de gemeente Midden-Delfland overgaan. De onteigeningswet biedt hiervoor de mogelijkheid.

Voor een uitvoerige beschrijving van de nut, noodzaak, publiek belang en urgentie tot onteigening kan worden verwezen naar de zakelijke beschrijving die in het onteigeningsplan is opgenomen en als bijlage bij dit voorstel is aangehecht.

Een onteigeningsprocedure is onder te verdelen in een administratieve fase ter verkrijging van een Koninklijk Besluit, en – vervolgens - een gerechtelijke fase. In de gerechtelijke fase kunnen de belanghebbende eigenaren, rechthebbenden dan wel gebruikers (na verkrijging van het Koninklijk Besluit) bij de rechtbank worden gedagvaard. In dit voorstel leggen wij nu de te volgen administratieve onteigeningsprocedure uit en geven wij aan waaruit een onteigeningsplan dient te bestaan, zoals wordt voorgeschreven in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht. De bevoegdheid om het onteigeningsbesluit met bijbehorende stukken vast te stellen ligt bij de Kroon. De gemeenteraad dient tot onteigening te verzoeken door middel van een verzoekbesluit. Met een Koninklijk Besluit kan tot dagvaarding bij de rechtbank worden overgegaan. Daarna vangt de gerechtelijke fase aan. Hieraan zal afzonderlijke besluitvorming voorafgaan.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016.

Argumenten

1.1. De benodigde gronden voor de realisatie van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" zijn nog niet in eigendom verworven door de gemeente Midden-Delfland.

Gezien het feit dat er tot op heden nog geen overeenstemming is over de realisatie van de 13 grondgebonden woningen conform het bestemmingsplan dan wel de verkoop (in der minne) van de betreffende percelen, is het voorstel over te gaan tot onteigening met als doel het Bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" zo spoedig mogelijk te kunnen realiseren. Door de onteigeningsprocedure kan de gemeente de nog niet verworven percelen in eigendom krijgen en kunnen de bestaande erfdienstbaarheden na onteigening worden doorgehaald.

1.2. Ter plaatse gelden twee erfdienstbaarheden die een realisatie van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" in de weg staan.

Gezien het feit dat er tot op heden nog geen overeenstemming is bereikt over het tenietgaan van de twee geldende erfdienstbaarheden, is het noodzakelijk om over te gaan tot onteigening om zo tot een realisering van bestemmingsplan te (kunnen) komen.

1.3. Het opstarten van de procedure kan een positieve impuls geven aan de minnelijke onderhandelingen.

Naast het kunnen verkrijgen van de benodigde percelen zonder instemming van de eigenaren, zou een onteigening ook een positieve impuls kunnen geven aan de minnelijke onderhandelingen. Gedurende de onteigeningsprocedure worden de minnelijke onderhandelingen voortgezet. Het heeft nadrukkelijk de voorkeur de percelen alsnog minnelijk in eigendom te verkrijgen.

1.4. Zelfrealisatie conform het Bestemmingsplan Centrum den Hoorn 2016, lijkt vooralsnog niet mogelijk.

In het definitieve ontwerp voor het Centrumplan Den Hoorn 2016 is een inrichting opgenomen die is vastgelegd in exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2020". Niet is gebleken dat de eigenaren invulling kunnen en willen geven aan de vorm van uitvoering zoals de gemeente die voor ogen heeft staan.

Kanttekeningen

1.1. Het doorlopen van de onteigeningsprocedure neemt nog ongeveer 2 jaar in beslag.

De vervolgstappen (beschreven onder paragraaf "vervolgstappen") kent standaard doorlooptijden. Dit betekent dat de onteigeningsprocedure nog ongeveer 2 jaar in beslag zal nemen. Hiertegenover staat dat het tijdpad wellicht nog langer wordt indien de onteigeningsprocedure niet wordt ingezet.

1.2. Er zijn procedurekosten verbonden aan het onteigeningstraject.

De procedurekosten die zijn verbonden aan het onteigeningstraject, zijn reeds opgenomen in de lopende grondexploitatie.

Financiën

Het besluit heeft, behoudens advertentie- en correspondentiekosten, geen directe financiële gevolgen. De procedurekosten zijn al opgenomen in de lopende grondexploitatie. Wel dient rekening gehouden te worden met de financiële consequenties van de uiteindelijke aankoop van de onroerende zaken en de daarmee samenhangende kosten. In de gerechtelijke procedure wordt er door de rechtbank aangewezen deskundigen een marktconforme prijs vastgesteld voor deze onroerende zaken. Ook bestaat bij onteigening aanspraak op eventuele bijkomende schade en deskundigenkosten.

De lopende grondexploitatie dient te worden aangepast van facilitair naar actief grondbeleid. Daarbij verwerft de gemeente de voor de realisatie van het bestemmingsplan noodzakelijke percelen op onteigeningsbasis, maakt bouwrijp, verkoopt de kavels aan een bouwer/ontwikkelaar en maakt het plan vervolgens woonrijp. De gemeente krijgt dus het ontwikkelingsrisico van de kavel, hetgeen zij eerder niet had. Na besluitvorming door de gemeenteraad over het onteigeningsvoorstel zal het te onteigenen perceel in de huidige staat te worden getaxeerd (onteigeningsbasis) met inbegrip van de uit te geven woningbouwkavels. Dan kan het ontwikkelingsrisico worden gekwantificeerd en wordt een voorstel tot aanpassing van de grondexploitatie voorgelegd.

Communicatie

Het verzoekbesluit van de gemeenteraad is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit besluit kunnen dan ook geen bezwaren worden ingediend. Met het besluit wordt ingestemd met het zenden van een verzoek aan de Kroon om de formele administratieve onteigeningsprocedure op te starten. De Kroon geeft toepassing aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure overeenkomstig afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. In dat kader worden alle belanghebbenden in de onteigeningsprocedure door middel van een brief door de Kroon geïnformeerd, waarbij de relevante onteigeningsstukken worden meegezonden. Aan de Kroon moet in overeenstemming met artikel 79 Onteigeningswet onder andere een "lijst van belanghebbenden" worden overhandigd. Hiertoe voert de gemeente een "belanghebbendenonderzoek" uit.

Vervolgstappen

De administratieve procedure wordt door de Kroon uitgevoerd. Op het moment dat er een Koninklijk Besluit genomen is, dient er procesvertegenwoordiging (door een advocaat) plaats te vinden bij de civiele rechter.

De planning van de administratieve onteigeningsprocedure is als volgt weer te geven, waarbij de onderhandelingen worden voortgezet.

Administratieve fase
- Voorbereiden raadsbesluit (= verzoekbesluit) en opstellen onteigeningsstukken.
- Besluit tot indiening van een verzoek tot onteigening aan de Kroon (verzoekbesluit).
- Verzenden verzoekbesluit en onteigeningsstukken aan de Kroon binnen 3 maanden (artikel 79 Onteigeningswet) na het verzoekbesluit.
- Scan onteigeningsplan door de corporate dienst van Rijkswaterstaat namens het ministerie.
- Tervisielegging gedurende 6 weken van het ontwerp Koninklijk Besluit met ontwerp onteigeningsstukken door de Kroon.
- Kroon hoort belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend.
- Koninklijk Besluit binnen 6 maanden na einde terinzagelegging.

Gerechtelijke fase
Op basis van een Koninklijk Besluit waarin de goedkeuring is uitgesproken kan de gerechtelijke fase (dagvaarding bij de rechtbank) worden ingegaan. Hiertoe zal eerst besluitvorming van de gemeenteraad worden gevraagd.

Reactie college op commissiebehandeling