

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Midden-Delfland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Harnaschpolder Zuid).

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 15 december 2015 verzocht om ten name van verzoeker over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in de gemeente Midden-Delfland, begrepen in het onteigeningsplan Harnaschpolder Zuid. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014 van de gemeente Midden-Delfland.

Verzoeker heeft bij brief van 22 februari 2016, kenmerk HP/KA/2016.053, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Daarbij heeft zij Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 6, 7, 8 en 12.

Bij brief van 13 juli 2016, kenmerk HP/KA/2016.206, heeft verzoeker Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 1, 2, 5 en 9.

Bij brief van 16 december 2016, kenmerk HP/RW/2016.405, heeft verzoeker Ons vervolgens te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 3, 4, 10, 11, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 40 en 41. Tevens laat zij weten dat voor de grondplannummers 39 en 42 een kleinere oppervlakte benodigd is.

Omdat de noodzaak van onteigening voor de hiervoor genoemde 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. Tevens hebben Wij op de lijst de nieuwe kleinere oppervlakte voor de grondplannummers 39 en 42 aangegeven met een bijbehorende grondplanktekening.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 november 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaken is de bestemming Bedrijventerrein en zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, Waterstaat – Waterkering en Leiding - Hoogspanningsverbinding 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 23 augustus 2016 tot en met 3 oktober 2016 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 18 augustus 2016 openbaar kennis gegeven in De Schakel Midden-Delfland. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 18 augustus 2016, nr. 41757.

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 bedrijventerrein Harnaschpolder is in totaal 80 ha groot en daarvan is 42 hectare vrij uitgeefbaar. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijk deel van de Harnaschpolder en voorziet in de mogelijkheid om grootschalige bedrijven op te richten met name voor de sector transport en logistiek, aangevuld met zakelijke dienstverlening.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is al in volle gang. Diverse gronden zijn bouwrijp gemaakt en de hoofdinfrastructuur en waterstructuren zijn inmiddels aangelegd. In 2015 is ruim 8 ha aan gronden in gebruik genomen door enkele bedrijven.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: Woud-Harnasch en Hoog-Harnasch. De in de onteigening begrepen onroerende zaken liggen in het deelgebied Woud-Harnasch, dat ongeveer 25 ha uitgeefbaar terrein omvat. Daarvan is inmiddels 4 ha aan een nieuw bedrijf verkocht, terwijl andere geïnteresseerde bedrijven nog een optie hebben voor in totaal ca. 15 ha.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren en gebruikers 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 zij tot het onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat uitgegaan wordt van de uitgifte van bedrijfskavels van gemiddeld 6 ha per jaar voor de jaren 2016 tot en met 2021. Momenteel zijn en worden er al bouw kavels bouwrijp gemaakt. De verzoeker verwacht evenwel dat, gezien de huidige groeiende vraag en mede door de economische opleving, de beschikbare bouw kavels eerder, 2019-2020, zullen zijn uitgegeven. 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 zienswijzen naar voren gebracht door:

1. A.J.M. van Paassen en C.S.M. Hendriks, eigenaren van de onroerende zaak met het grondplannummer 32, verder te noemen reclamanten 1;
2. R.L. Ammerlaan, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 37, verder te noemen reclamant 2;
3. H.A.M. van Marrewijk, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 15, 16 en 17 en A.S.M. van Adrichem, verder te noemen reclamanten 3;
4. J.A.M. Kleijweg en J.C.M. Zeestraten, eigenaren van de onroerende zaak met het grondplannummer 39, alsmede J.A.M. Kleijweg en J.G.M. Kleijweg, eigenaren van de onroerende zaken met de grondplannummers 40, 41 en 42, verder te noemen reclamanten 4;
5. J.L. van Leeuwen, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 14, verder te noemen reclamant 5;
6. G.L.W. Arkesteijn en M.H.C. van Paassen, eigenaren van de onroerende zaak met het grondplannummer 31, verder te noemen reclamanten 6.7. Evides Waterbedrijf, rechthebbende op de nog in de onteigening begrepen onroerende zaken met de grondplannummers 13, 14, 16, 17 en 18, verder te noemen reclamante 7.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 25 oktober 2016 te Schipluiden gehouden hoorzitting. Reclamanten 1, 4 en 6 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 4 en reclamante 7 hebben bij brieven van 12 december 2016, respectievelijk 4 november 2015 hun zienswijzen ingetrokken, zodat Wij de behandeling daarvan verder achterwege zullen laten.

Reclamanten 1 brengen in hun zienswijze en 20-tal punten naar voren, die Wij aan de hand van de conclusie (punt 21) van de zienswijze als volgt samenvatten:

1. *Bedrijvenschap Harnaschpolder.*
Er bestaat momenteel geen enkele aanleiding om tot onteigening over te gaan. Het Bedrijvenschap en de financiële huishouding is in nevelen gehuld. Het is onduidelijk wat de consequenties zijn van het uittreden van de gemeente Delft uit het samenwerkingsverband. Reclamanten vragen zich af of dat te maken heeft met de grote financiële risico's.
2. *Oneerlijke concurrentie.*
Er wordt gehandeld in strijd met het recht, meer in het bijzonder met de Wet Markt en Overheid, nu het Bedrijvenschap mede door aansluiting van het samenwerkingsverband Businesspark Haaglanden concurrentie tussen de terreinen uitschakelt, dan wel beïnvloedt.
3. *Publiek belang.* Een duidelijk publiek belang blijkt niet, nu het terrein wordt gerealiseerd ten behoeve van particuliere bedrijven.
4. *Noodzaak.* Uit de gegevens van de provincie zelf blijkt genoegzaam dat er in voldoende mate wordt voorzien in vierkante meters bedrijventerrein elders en dat onteigening dus niet nodig is.
5. *Urgentie.* De ambitie van het Bedrijvenschap om binnen vijf jaar, uiterlijk 2021, alle gronden te hebben uitgegeven, is erg ambitieus en ongelooftwaardig.
6. *Minnelijk Overleg.*
Er is niet of in onvoldoende mate inspanning verricht vanuit het Bedrijvenschap om tot een overeenstemming te komen met reclamanten.
7. *Zelfrealisatie.*
Reclamanten zijn bekend met een geïnteresseerd bedrijf en zijn zelf in staat om daarmee onderhandelingen aan te gaan.

De zienswijze van reclamanten 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Bedrijvenschap Harnaschpolder.

Wij overwegen dat de consequentie van de uittreding van de gemeente Delft uit het samenwerkingsverband buiten het kader van de onderhavige onteigeningsprocedure valt en Ons niet ter beoordeling staat. Het Bedrijvenschap heeft Ons overigens meegedeeld dat de financiële consequentie van het uittreden van de gemeente Delft gedragen wordt door de overige deelnemers, de gemeenten Midden-Delfland en Den Haag, conform de opgenomen financiële bepaling in de Gemeenschappelijke Regeling. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is, aldus het Bedrijvenschap, hoe dan ook verzekerd. Van een vertraging in de realisering van het bestemmingsplan zal dan ook geen sprake zijn.

Ad 2. Oneerlijke concurrentie.

Wij overwegen hierover, dat in de Wet Markt en Overheid regels voor overheden zijn opgenomen voor situaties waarin overheden concurreren met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan deze gedragsregels houden. Het samenwerkingsverband 'Businesspark Haaglanden' is een samenwerking

tussen overheden -en niet tussen overheden en bedrijven- met als belangrijkste doelstelling om bedrijven voldoende en passende ruimte aan te bieden in de regio Haaglanden. Bovendien concurreren de bedrijventerreinen wel met elkaar onder meer op het gebied van locatie, kavelgroottes en grondprijzen welke door de verschillende gemeentes zijn vastgesteld (in de grondprijzennota).

Ad 3. Publiek belang.

Het publiek belang is, zo overwegen Wij, gelegen in de realisatie van een bedrijventerrein zoals dit planologisch is vastgesteld in het bestemmingsplan. Het bedrijvenschap faciliteert de ontwikkeling van het bedrijventerrein en geeft kavels uit aan geïnteresseerde bedrijven. Door de vestiging van nieuwe bedrijven zal de werkgelegenheid in de regio ook sterk toenemen.

Ad 4 en 5. Noodzaak en urgentie.

Onder het kopje "Noodzaak en urgentie" hebben Wij het belang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein omschreven. Tevens verwijzen Wij naar de zakelijke beschrijving bij de onteigeningsstukken. Tijdens de hoorzitting van 25 oktober 2016 hebben Wij verzoeker verzocht om een actualisatie van de planning van de Harnaschpolder Zuid. Zoals hiervoor opgemerkt omvat het deelgebied Woud-Harnasch, waar de te onteigenen gronden liggen, ongeveer 25 ha uitgeefbaar terrein. Uit de overlegde Aanvulling op de zakelijke beschrijving blijkt ondermeer dat het Bedrijvenschap contractuele verplichtingen tot uitgifte is aangegaan voor 12,4 ha. Verder zijn er reserveringen gesloten voor ca. 1,8 ha. Dat betekent dat van de voorheen ca. 25 ha nu nog maar 10,8 ha beschikbaar is voor uitgifte. Inmiddels wordt binnen deze 10,8 ha met enkele bedrijven over 2,5 ha gesproken. Het Bedrijvenschap ligt hiermee aanzienlijk voor op de uitgifteverwachting. In elk geval zal het bestemmingsplan zeker voor 2021 zijn gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande kunnen Wij de twijfels van reclamanten ten aanzien van de noodzaak en urgentie niet delen.

Ad 6. Minnelijk overleg.

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 artikel 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.

In het bijzonder overwegen Wij het volgende. Op 2 maart 2015 heeft een opname plaatsgevonden van het eigendom van reclamanten. Op 8 april 2015 is een schriftelijke bieding uitgebracht. Op 28 september 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de

adviseurs van reclamanten en verzoeker waarbij de bieding van 8 april 2015 is herhaald. Sindsdien heeft verzoeker meerdere pogingen ondernomen om tot verdere onderhandelingen met reclamanten te komen maar reclamanten hebben deze steeds van de hand gewezen. Wij concluderen derhalve dat verzoeker voor het verzoekbesluit voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamanten langs minnelijke weg aan te kopen.

Wij overwegen voorts dat het overleg ook na het verzoekbesluit van 15 december 2015 is voortgezet. Op 24 februari 2016 en 3 juni 2016 zijn schriftelijke biedingen uitgebracht. Op 29 april 2015, 28 september 2015, 9 maart 2016, 31 maart 2016 en 19 juli 2016 hebben besprekingen plaatsgevonden met de adviseur van reclamanten. Reclamanten hebben op 14 september 2016 schriftelijk aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn om verder te praten. Ook een gesprek nadien in oktober 2016 heeft niets opgeleverd. Wij concluderen dat ook dat voortgezet overleg niet tot minnelijke overeenstemming heeft geleid.

Wij merken nog op dat verder overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 7. Zelfrealisatie.

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.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en het ter zake ingestelde onderzoek blijkt dat zelfrealisatie in het geval van reclamanten niet mogelijk is vanwege het feit dat hun onroerende zaak met het grondplannummer 32 een oppervlakte heeft van 1.561 m² en deel uitmaakt van een uit te geven kavel ter grootte van ruim 40.000 m². Bovendien is in het exploitatieplan opgenomen dat voor dit gebied een kavel minimaal 5.000 m² groot moet zijn. Reclamanten beschikken gelet daarop niet over voldoende aaneengesloten grond om binnen de mogelijkheden van het

bestemmings- en exploitatieplan zelf tot realisering over te gaan. De wijze van planuitvoering zoals het Bedrijvenschap voorstaat, is derhalve niet realiseerbaar door reclamanten. Reclamanten hebben overigens ook geen bouwplan overlegd, zo dat al mogelijk zou zijn.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 2 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren:

1. *Planologische grondslag.*

Het bestemmingsplan is nog onderwerp van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Reclamant merkt opdat in 2005 een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, waarbij handhaving van de woningen aan de Harnaskade uitgangspunt was. Ondanks een gerechtvaardigd vertrouwen dat ter zake is gewekt, worden de woningen in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd, zij het dat de gemeenteraad op het laatste moment nog een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan heeft laten opnemen naar woningbouw.

2. *Noodzaak en urgentie.*

Volgens reclamant bestaan er geen concrete ontwikkelingen op concrete kavels. Dat blijkt uit het feit dat er gewerkt wordt in het bestemmingsplan via een globale eindbestemming en uit te werken bestemmingen alsmede zelfs via een wijzigingsbevoegdheid. Het uit te geven gedeelte aan bedrijfskavels beslaat ongeveer 25 ha, waarvan kennelijk op dit moment 4 ha is verkocht aan een nieuw bedrijf. Voor het overige is slechts sprake van interesse. Reclamant ziet geen onderbouwing van de verwachting dat het bestemmingsplan binnen vijf jaar zal zijn gerealiseerd. Volgens reclamant heeft zijn woning Harnaskade 29 (via een wijzigingsbevoegdheid) de bestemming Gemengd op voorhand al gekregen. Indien de woningen aan de Harnaskade toch worden onteigend en geamoveerd is deze wijzigingsbevoegdheid een dode letter voor de bestaande woningen en is reclamant om de tuin geleid.

De zienswijze van reclamant 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Planologische grondslag

Het onderdeel van de zienswijze van reclamant 2 over het bestemmingsplan is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde worden gesteld. Reclamant 2 heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan en heeft specifiek bezwaar gemaakt tegen het wegbestemmen van woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Daarom zullen Wij zoals opgemerkt aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit. Voorts merken Wij op dat, anders dan reclamant 2 stelt, er in het bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014 geen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw is opgenomen.

Ad 2. Noodzaak en urgentie.

Wat betreft de noodzaak en urgentie verwijzen Wij naar hetgeen Wij bij de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 4 en 5 hebben opgemerkt.

Wat betreft de opmerking van reclamant 2 dat zijn woning op voorhand (via een wijzigingsbevoegdheid) de bestemming Gemengd heeft gekregen, merken Wij op dat ter plaatse de bestemming Bedrijventerrein geldt. Binnen deze bestemming is wonen niet mogelijk. Er is ook, anders dan reclamant stelt, geen sprake van een uit te werken bestemming of van een wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan is een zogenaamd globaal eindplan dat niet uitgewerkt behoeft te worden. Het beeldkwaliteitsplan en de inrichtingstekening geven daarbij naar Ons oordeel een voldoende duidelijk beeld van de wijze van uitvoering.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 3 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren:

1. Planologische grondslag.

Het bestemmingsplan is nog onderwerp van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In 2005 is er nog een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij handhaving van de woningen aan de Harnaskade uitgangspunt was. Ondanks een gerechtvaardigd vertrouwen dat ter zake is gewekt, zijn de woningen in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd, zij het dat de gemeenteraad op het laatste moment nog een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan heeft laten opnemen naar woningbouw.

2. Noodzaak en urgentie.

Volgens reclamanten bestaan er geen concrete ontwikkelingen op concrete kavels. Dat blijkt uit het feit dat er gewerkt wordt in het bestemmingsplan via een globale eindbestemming en uit te werken bestemmingen alsmede zelfs via een wijzigingsbevoegdheid. Het uit te geven gedeelte aan bedrijfskavels beslaat ongeveer 25 ha, waarvan kennelijk op dit moment 4 ha in erfpacht is uitgegeven aan een nieuw bedrijf. Voor het overige is slechts sprake van interesse. Daarbij ligt op korte afstand Hoof Harnas waar alleen Post NL zich heeft gevestigd; verder ligt alles braak. Reclamanten zien geen onderbouwing van de verwachting dat het bestemmingsplan binnen vijf jaar zal zijn gerealiseerd. Objectieve gegevens over een spoedige realisatie op hun kavels, die tegenover rustige woonwijken liggen, ontbreken. Ook is de toekomstige ontsluiting van de bedrijfskavels onduidelijk.

De zienswijze van reclamanten 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Planologische grondslag

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen Wij naar hetgeen Wij bij van de zienswijze van reclamant 2 onder ad 1 hebben opgemerkt.

Ad 2. Noodzaak en urgentie

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen Wij naar hetgeen Wij bij de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 4 en 5 hebben opgemerkt. Daaruit blijkt dat er ruim voldoende vraag is naar bedrijfskavels in het gebied en dat het bestemmingsplan binnen vijf jaar zal worden uitgevoerd. Verder overwegen Wij dat de toekomstige ontsluiting van het plangebied geregeld is in het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het inrichtingsplan. Het gaat om twee ontsluitingswegen en twee bruggen die in 2017 aangelegd zullen worden. Overigens biedt het bestemmingsplan, dat globaal van opzet is, ruimte voor flexibele (extra) ontsluitingen; een en ander is ook afhankelijk van de toekomstige vraag en indeling van de bedrijven.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 5 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren.

1. *Planologische grondslag.*

Het bestemmingsplan is tot op heden nog niet onherroepelijk. Reclamant sluit niet uit dat het bestemmingsplan wegens het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd en verzoekt de Kroon daarmee rekening te houden.

2. *Behoeftte bedrijventerrein.*

Reclamant betwijfelt of de ontwikkeling van het bedrijventerrein in een actuele behoefte voorziet. Dat is onvoldoende aangetoond, waardoor onnodig ruimteverlies en leegstand dreigt.

3. *De noodzaak en urgentie.*

Noodzaak en urgentie van de onteigening zijn onvoldoende aangetoond. Reclamant betwijfelt of zijn grond op korte termijn en zelfs binnen een termijn van vijf jaar na het te nemen kroonbesluit nodig is voor het bedrijventerrein.

4. *Minnelijk overleg.*

Reclamant vindt dat er geen serieus minnelijk overleg met hem is gevoerd om de onroerende zaak minnelijk te verkrijgen. Er is slechts één enkel voorstel gedaan, waarbij niet meer is geboden dan de agrarische waarde van zijn grond. Op tegenvoorstellen van hem is niet gereageerd.

De zienswijze van reclamant 5 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. *Planologische grondslag.*

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen Wij naar hetgeen Wij bij de zienswijze van reclamant 2 onder ad 1 hebben opgemerkt.

Ad 2 en 3. *Behoeftte / noodzaak en urgentie.*

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen Wij naar hetgeen Wij bij de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 4 en 5 hebben opgemerkt.

Ad 4. *Minnelijk overleg.*

Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij in het algemeen hebben opgemerkt onder ad 6 bij de bespreking van de zienswijze van reclamanten 1.

In het bijzonder overwegen Wij dat de verzoeker op 17 februari 2015 en op 24 februari 2016 schriftelijke biedingen heeft uitgebracht aan reclamant. Daarnaast is overleg gevoerd met de adviseurs van reclamant op 25 maart 2015 en 11 mei 2015, waarbij het bod is herhaald en toegelicht. Wij concluderen derhalve dat verzoeker voor het verzoekbesluit voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamanten langs minnelijke weg aan te kopen.

Wij overwegen voorts dat het overleg ook na het verzoekbesluit van 15 december 2015 is voortgezet. Op 5 februari 2016 en 12 april 2016 zijn besprekingen gevoerd en schriftelijke biedingen uitgebracht. Tussen de adviseurs van partijen bestaat, zo blijkt ook uit het logboek grondverwerving, verschil van inzicht over de uitgangspunten voor de waardering van de grond van reclamant. Wij concluderen dat ook dat voortgezet overleg nog niet tot minnelijke overeenstemming heeft geleid.

Wat betreft hetgeen reclamant heeft aangevoerd over de hoogte van het bod merken Wij op 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 zaak. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 5 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 6 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. *Feitelijke voorgeschiedenis.*

Reclamanten beschrijven de gang van zaken omtrent hun woning Harnaskade 15 te Den Hoorn en het nieuwe bestemmingsplan. In november 2012 hebben reclamanten op het gemeentehuis gesprekken gevoerd waarbij gevraagd is of verkoop door hun ouders aan hen en renovatie van de woning mogelijk was. Zij hebben niet vernomen dat het geplande woon-werk-lint aan de Harnaskade zou vervallen. Zij hebben ook gevraagd naar mogelijk nieuwe ontwikkelingen in het gebied, maar dat was niet het geval. Op 20 februari 2013 gaf de gemeente toestemming aan de ouders om de woning te verkopen aan reclamanten en heeft zij laten weten geen gebruik te maken van haar op 26 november 2000 gevestigde voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In maart 2013 heeft de overdracht plaatsgevonden. Daarna hebben reclamanten gedurende twee jaar de woning met bijbehorende tuin en bijgebouw volledig gerenoveerd. Tot grote teleurstelling van reclamanten heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland in het nieuwe bestemmingsplan het perceel met de woning bestemd tot bedrijventerrein. De gedachte om met de familie bij elkaar te kunnen (blijven) wonen lijkt vanwege het geplande bedrijventerrein tot een einde te zijn gekomen. Het is verbazingwekkend dat de gemeente haar nieuwe plannen voor het bestemmingsplan met een mogelijke onteigening nooit heeft gedeeld bij de verkoop en overdracht in 2013.

2. *Publiek belang afwezig.*

Het bedrijventerrein kan ook gerealiseerd worden met behoud van de woning van reclamanten. De onteigening dient alleen voor een extra uitbreiding van een bestaand verpakingsbedrijf. Dat is geen publiek belang.

3. *Geen urgentie*

Reclamanten hebben beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Onvoldoende is onderbouwd waarom het perceel is gewijzigd in bedrijventerrein. Het is maar de vraag of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Zij verzoeken de Kroon hiertoe voorwaarden te stellen in haar besluit. De urgentie van de onteigening ontbreekt omdat de bestemming niet binnen vijf jaar zal worden gerealiseerd. De verwachtingen dat alle gronden in 2021 zullen zijn uitgegeven zijn niet onderbouwd. Uit cijfers blijkt dat in de regio Haaglanden maximaal vier tot vijf hectare per jaar aan bedrijfskavels wordt uitgegeven. Er is dus maar een beperkte vraag. Daartegenover staat een groot aantal door reclamanten genoemde bedrijfslocaties. Het exploitatieplan voor de Harnaschpolder van 6,6 tot 9,0 ha per jaar aan uitgifte bedrijfskavels is niet reëel. Dat er geen urgentie aanwezig is blijkt ook uit het feit dat

het bestemmingsplan uitgaat van globale eindbestemmingen, die nog niet uitgewerkt zijn. Het perceel van reclamanten ligt in een onverkoopbare overhoek en bovendien in fase 2 van het plan. De verzoeker heeft niet kenbaar gemaakt wat de exacte plannen voor fase 2 zijn.

4. *Geen noodzaak tot onteigening.*

Er zijn onvoldoende minnelijke verwervingspogingen gedaan. De woning is volledig gerenoveerd en volledig vergelijkbaar met een nieuwbouwwoning. De onderhandelingen zijn onzorgvuldig geweest want de verzoeker is bij haar biedingen uitgegaan van onjuiste uitgangspunten.

5. *Zelfrealisatie.*

Reclamanten zijn bereid en in staat het bestemmingsplan zelf uit te voeren in de door de gemeente gewenste vorm. Er is nu nog alleen een globale bestemming. De gemeente moet inzicht geven wat gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld aan de hand van een concept-uitwerkingsplan, een verkavelingsschets of inrichtingsplan of concrete bouwtekeningen. Reclamanten willen bij zelfrealisatie een samenwerkingsverband aangaan met een professionele ontwikkelaar.

De zienswijze van reclamanten 6 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Feitelijke voorgeschiedenis.

Uit het ingestelde onderzoek is Ons het volgende gebleken. Op 23 januari 2013 heeft het Bedrijfschap een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners aan de Harnaskade, waar ook de toenmalig eigenaar van de eigendom van reclamanten (vader) aanwezig is geweest, zo blijkt uit de presentielijst. In deze bijeenkomst zijn mogelijke scenario's voor de toekomst van het bedrijventerrein Harnaschpolder toegelicht. Van de tien mogelijke scenario's was er slechts bij één scenario sprake van dat het eigendom van reclamanten zou worden gehandhaafd voor een woonfunctie. De meeste scenario's gingen dus uit van het wegbestemmen van woningen. De restauratie en renovatie van de woning vond plaats na de overdracht in maart 2013 en na de informatiebijeenkomst van 23 januari 2013. Wij concluderen derhalve dat reclamanten al tijdens de renovatie van hun woning in 2013 konden weten, althans het was tenminste een zeer reëel optie, dat de woonfunctie zou kunnen verdwijnen.

Ad 2. Publiek belang.

Wij overwegen dat het publiek belang is gelegen in de realisatie van een bedrijventerrein zoals dit planologisch is vastgesteld in het bestemmingsplan. Reclamanten hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanprocedure zal een afweging plaatsvinden tussen het publiek belang van het bedrijventerrein en het privé belang van reclamanten. Op en rondom de grondeigendom van reclamanten komen enkele grote bedrijfshallen. Het betreft een verpakkingsbedrijf, waarvan de eerste fase inmiddels is gerealiseerd. De tweede fase nieuwbouw van dat bedrijf begint wanneer het Bedrijfschap kan beschikken over de grond van reclamanten. De overeenkomst tussen het Bedrijfschap en voornoemd bedrijf ziet op één geheel, waarin begrepen de te onteigenen grond.

Ad 3. Urgentie.

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij bij de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 4 en 5 hebben opgemerkt, zo ook naar hetgeen Wij onder het kopje "Noodzaak en urgentie" hebben opgemerkt. Daaruit blijkt dat er veel interesse is en dat de uitgifte op schema ligt voor wat betreft 2016 en 2017. De verwachting is gerechtvaardigd dat er binnen 5 jaar gestart zal worden met het werk

waarvoor onteigend. Dat houdt dus in de aanleg van infrastructuur, het bouwrijp maken van gronden, de uitgifte van kavels en het daadwerkelijk bouwen van bedrijfsopstallen.

Ad 4. Minnelijk overleg.

Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen wij allereerst naar hetgeen Wij in het algemeen hebben opgemerkt onder ad 6 bij de bespreking van de zienswijze van reclamanten 1.

Ten aanzien van reclamanten 6 overwegen Wij in het bijzonder dat de verzoeker op 2 maart 2015 een uitgebreide opname heeft laten uitvoeren van het eigendom van reclamanten. Op 8 april 2015 is een schriftelijk bod uitgebracht. Op 29 april 2015 heeft weer overleg plaatsgevonden. Door reclamanten is pas op 14 september 2015 inhoudelijk gereageerd. Pogingen om in onderhandeling te treden werden tot dat moment afgewezen. Op 28 september 2015 heeft wederom overleg plaatsgevonden met de adviseur van reclamanten. Daarbij is het bod herhaald en toegelicht. Wij concluderen derhalve dat verzoeker voldoende pogingen voor het verzoekbesluit heeft ondernomen om de gronden van reclamanten langs minnelijke weg aan te kopen.

Wij overwegen voorts dat het overleg ook na het verzoekbesluit van 15 december 2015 is voortgezet. Bij brieven van 24 februari 2016 en 3 juni 2016 zijn schriftelijke biedingen uitgebracht. Op 9 maart 2016, 31 maart 2016 en 19 juli 2016 hebben ook besprekingen plaatsgevonden met de adviseur van reclamanten. Tijdens de hoorzitting heeft de verzoeker aangegeven dat in de geboden schadeloosstelling ook rekening is gehouden met de uitgevoerde renovaties aan het pand van reclamanten. Wij concluderen dat ook dat voortgezet overleg niet tot minnelijke overeenstemming heeft geleid.

Wij merken nog op dat verder overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Wat betreft hetgeen reclamanten hebben aangevoerd over de hoogte van het bod merken Wij op 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 zaak. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Ad 5. Zelfrealisatie.

Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij bij de bespreking van de zienswijzen van reclamanten 1 onder ad 7 hebben opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij ten aanzien van reclamanten 6 het volgende. De kavel van reclamanten bedraagt slechts 785 m². In het exploitatieplan is opgenomen dat voor dit gebied een kavel minimaal 5.000 m² groot moet zijn. Reclamanten beschikken dus niet over voldoende aaneengesloten grond om binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan zelf tot realisering over te gaan. Wij merken daarnaast nog op dat de kavel van reclamanten volgens de globale inrichtingstekening onderdeel gaat uitmaken

van een aldaar uit te geven kavel ter grootte van ruim 40.000 m². Dus naast de planologische beperkingen is ook de aldaar geplande wijze van planuitvoering zoals het Bedrijvenschap voorstaat, niet realiseerbaar door reclamanten.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 6 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 Bedrijvenschap Harnaschpolder 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 Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder 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 Infrastructuur en Milieu van 20 januari 2017, nr. RWS-54798, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder van 15 december 2015;
gelezen de voordracht van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder van 22 februari 2016, kenmerk HP/KA/2016.053;
gelezen de brief van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder van 13 juli 2016, kenmerk HP/KA/2016.206;
gelezen de brief van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder van 16 december 2016, kenmerk HP/RW/2016.405;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014 van de gemeente Midden-Delfland ten name van het Bedrijvenschap Harnaschpolder 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 en de aanvullende grondtekening voor wat betreft de grondplannummers 39 en 42.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn

met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Optioneel: standaard publicatie

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu 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.

of

Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 26 van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,