

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

Besluit van

tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Rijswijk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan 't Haantje Midden).

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 raad van de gemeente Rijswijk (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 24 september 2019, met nummer 19.022, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan 't Haantje Midden. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje, tweede herziening en het uitwerkingsplan 't Haantje Midden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk hebben bij brief van 16 oktober 2019, kenmerk 19.050010, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Sion - 't Haantje, tweede herziening, verder te noemen het bestemmingsplan en in het uitwerkingsplan 't Haantje Midden, verder te noemen het uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan is op 6 maart 2018 vastgesteld door de raad van de gemeente Rijswijk en is vanaf 23 januari 2019 onherroepelijk. Het uitwerkingsplan is op 14 mei 2019 door burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk vastgesteld en is per die datum onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak is in het bestemmingsplan de onderscheiden bestemming Wonen – Uit te werken 2 en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie toegekend.

Aan de onroerende zaak is in het uitwerkingsplan de onderscheiden bestemming Woongebied – 2 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 vrijdag 31 januari 2020 tot en met donderdag 12 maart 2020 in de gemeente Rijswijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Rijswijk van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op donderdag 30 januari 2020 openbaar kennis gegeven in Groot Rijswijk.

De Minister voor Milieu en Wonen (Onze Minister, thans de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van donderdag 30 januari 2020, nr. 4230.

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

De woningbehoefte in de regio Haaglanden is groot. In de Nota Verstedelijkingsopgave van het Stadsgewest Haaglanden (februari 2009) wordt een bouwprogramma van ongeveer 60.000 woningen voor de periode 2010-2020 nodig geacht. De gemeente Rijswijk levert door de ontwikkeling van een groot woon- en werkgebied, genaamd RijswijkBuiten, een bijdrage aan deze woningbehoefte. In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn maximaal 4.250 woningen voorzien. Daarvan zullen in de eerste deelgebieden Sion en 't Haantje, maximaal 3.400 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van deze twee deelgebieden mogelijk; het uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van het centrale deel van het woongebied 't Haantje mogelijk.

Het woongebied 't Haantje wordt opgezet als eigentijdse buitenplaats. Het bestaande Wilhelminapark wordt verweven met het woongebied. Vanuit de hoofdontsluiting van de wijk (de Laan van 't Haantje) leiden drie wegen richting het park: centraal gelegen de Parksingel met aan weerszijden de twee Parklanen.

In het centrale deel van woongebied 't Haantje bevindt zich een perceel met een woonhuis en een stenen loods. Op dit perceel dient een gedeelte van een blok met acht rijtjeswoningen te worden gerealiseerd, een 2-onder-1-kapwoning en zes parkeerplaatsen. Tevens zijn gedeelten van twee toegangswegen, een fietspad en voetpad op de onroerende zaak geprojecteerd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, het verkavelingsplan en de verkavelingstekening.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Rijswijk de eigendom,

vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

Verzoeker is eigenaar van de onroerende zaak die thans wordt verhuurd. Hij heeft met de huurder overleg gevoerd om deze onroerende zaak vrij van lasten en rechten 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 overeenstemming zou leiden, heeft deze tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat in het deelgebied 't Haantje in 2016 is gestart met de voorbereiding van de bouw van woningen. In de directe omgeving van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak, is recent voorbelasting aangebracht en in de nabije omgeving is de voorbelasting deels verwijderd en kunnen de gronden bouwrijp worden gemaakt. Verzoeker verwacht in het tweede kwartaal van 2020 met marktpartijen realisatieovereenkomsten te kunnen sluiten. Volgens de planning van verzoeker zal de verkoop van de woningen in het derde kwartaal van 2020 starten. In het vierde kwartaal van 2020 gaat het vergunningenproces van start gaan en in het tweede kwartaal van 2021 de bouw van de woningen. Oplevering staat gepland in het tweede kwartaal van 2022. 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 is daarover een zienswijze naar voren gebracht door:

1. de heer F.L. Groot, huurder van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamant 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt. In het kader van de maatregelen in verband met het Covid-2019-virus is reclamant op 1 april 2020 telefonisch gehoord.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamant 1

1.1

Reclamant bestrijdt het belang dat met het bestemmingsplan en uitwerkingsplan is gediend. Ook twijfelt hij ten sterkste of de ontwikkeling van het woongebied in een actuele behoefte voorziet. Naar zijn mening is dit onvoldoende aangetoond waardoor onnodig ruimteverlies en leegstand dreigt.

Ad 1.1

Wij overwegen als volgt. De zienswijze van reclamant ziet op de planologische aspecten van het te maken werk. Deze aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar kunnen in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Wij constateren dat zowel het bestemmingsplan als het uitwerkingsplan inmiddels onherroepelijk zijn.

1.2

Reclamant is tevens van mening dat de noodzaak en urgentie van de onteigening onvoldoende zijn aangetoond. In ieder geval is niet genoegzaam aangetoond dat de onroerende zaak nodig is in het kader van de ontwikkeling van het woongebied. Verder is niet aangetoond dat de woning, die door reclamant wordt gehuurd, niet kan worden ingepast in het betreffende woongebied. Reclamant betwijfelt ook of de onroerende zaak binnen een termijn van vijf jaar na het te nemen besluit nodig is voor de ontwikkeling van het woongebied. Bij de hoorzitting licht reclamant nader toe dat de onroerende zaak volgens het bestemmingsplan, de bestemming Woongebied-2 heeft en om deze reden de woning van reclamant niet weg hoeft. De reden die verzoeker opgeeft, in zijn reactie op de zienswijze, is dat op de onroerende zaak infrastructuur is gepland. Reclamant betwijfelt of dit een noodzaak is die moet leiden tot verwijdering van de woning van reclamant en beëindiging van de huur. Volgens reclamant blijkt uit het bestemmingsplan noch uit het uitwerkingsplan wat er feitelijk gerealiseerd gaat worden.

Ad 1.2

Dit zienswijzeonderdeel ziet eveneens op de planologische aspecten van het te maken werk. Wij verwijzen hierbij naar hetgeen Wij hierboven onder 1.1 hebben overwogen.

Voorts overwegen Wij ambtshalve dat uit de reactie van verzoeker op de zienswijze alsmede uit het uitwerkingsplan, paragraaf 2.2.1, blijkt dat de woning zal worden gesloopt en de gronden worden herontwikkeld conform de verkaveling in afbeelding 2.2 uit dat uitwerkingsplan.

Ten aanzien van de urgentie voor de onteigening verwijzen Wij naar hetgeen Wij hiervoor onder het kopje "Noodzaak en urgentie" hebben aangegeven. Daarnaast merken Wij op dat verzoeker, in zijn reactie op de zienswijze, heeft medegedeeld dat de gronden rondom de onroerende zaak, zijn voorbelast en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, snel te verwachten zijn. Voorts zijn de deelplannen om en nabij de door reclamant gehuurde onroerende zaak, in diverse fasen van ontwikkeling waarbij de verkoop en/of de bouw van de woningen in 2020 en 2021 is voorzien.

1.3

Reclamant meldt tot slot dat naar zijn mening nooit serieus met hem is onderhandeld. Er is slechts een enkel voorstel gedaan waarmee reclamant onvoldoende schadeloos wordt gesteld. Dit klemmt temeer omdat de onteigening voor reclamant zeer ingrijpende gevolgen heeft. De woning wordt door reclamant samen met zijn echtgenote bewoond. Zijn echtgenote is slecht van gezondheid, het moeten verlaten van de woning heeft voor haar zeer ernstige gevolgen. De ruimte die hij huurt met bijbehorende opslagmogelijkheden en mogelijkheden om dieren te houden is onvergelijkbaar en in de nabije omgeving niet elders te vinden. Reclamant concludeert dat niet is voldaan aan de

wettelijke vereisten voor een besluit als het ter inzage gelegde ontwerpbesluit. Reclamant geeft tijdens de hoorzitting een relaas van wat de ontwikkeling van zijn omgeving en het vooruitzicht op verhuizing voor hem en zijn vrouw qua gezondheid en woonplezier tot nu toe voor gevolgen hebben gehad. Hij vreest voor de impact die een onteigening en verhuizing op de gezondheid van hen beiden kan hebben.

Ad 2.1

Wij overwegen 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.

Voorts overwegen Wij dat de onteigeningswet de verzoeker om onteigening niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Reclamant huurt tezamen met zijn vrouw de onroerende zaak van verzoeker. Voorheen was de onroerende zaak in eigendom bij de gemeente Den Haag. Op 4 september 2015 is aan reclamant bekend gemaakt dat verzoeker de eigendom zou overnemen. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht heeft verzoeker de onderhandelingen met reclamant gevoerd. Op 2 augustus 2019 is de onroerende zaak naar verzoeker overgegaan. Uit het logboek blijkt dat verzoeker op 7 maart 2019 reclamant laat weten dat zij alternatieve locaties onderzoekt voor verhuizing van reclamant. Vervolgens bezoeken verzoeker en reclamant op 4 april 2019 een alternatieve locatie. Op 14

mei 2019 vindt er een gesprek plaats waarbij de wensen van reclamant voor de alternatieve locatie uiteen worden gezet. In een overleg op 19 juni 2019 wordt wederom gesproken over de wensen van reclamant en de mogelijke alternatieven. Verzoeker brengt op 25 juli 2019 een bod uit. Reclamant laat op 9 september 2019 weten dat hij het bod verwerpt, omdat enerzijds het bod onvoldoende toereikend is en anderzijds omdat hij primair niet geholpen is met een schadeloosstelling, maar met vervangende gelijkwaardige woonruimte.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Daarbij heeft verzoeker tevens de mogelijkheden voor een alternatieve locatie onderzocht, maar partijen hebben hierover geen overeenstemming kunnen bereiken. Dit in aanmerking nemend was het naar Ons oordeel ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk dat niet met reclamant, in de door hem gewenste vorm, tot overeenstemming kon worden gekomen.

Het overleg met reclamant is voortgezet, maar dit overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Het overleg met reclamant zal verder worden voortgezet. Wij merken op dat dit 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.

Gelet op het vorenstaande, overwegen Wij dat de zienswijze van reclamant Ons geen aanleiding geeft 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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan niet kan 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 Rijswijk de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Rijswijk tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 mei 2020, nr. RWS-2020/30574, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Rijswijk van 24 september 2019, met nummer 19.022;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk van 16 oktober 2019, kenmerk 19.050010;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje, tweede herziening en het uitwerkingsplan 't Haantje Midden in de gemeente Rijswijk ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Rijswijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Optioneel: standaard publicatie

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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 BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,