

WIJ WILLEM 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 Den Haag krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Ronde Scheveningseweg).

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 gemeenteraad van Den Haag (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 5 maart 2020, nummer RIS304593, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Ronde Scheveningseweg. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Ronde Duinstraat - Scheveningseweg.

Burgemeester en wethouders van Den Haag hebben bij brief van 14 mei 2020, kenmerk DSO_SO/2020.687, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag hebben bij brief van 16 juli 2020, kenmerk DSO/10011123, de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Ronde Duinstraat - Scheveningseweg, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 7 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Den Haag en is vanaf 17 januari 2020 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de bestemmingen Verkeer – Straat, Groen en de dubbelbestemmingen Leiding - Riool en Waarde - Archeologie 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 donderdag 3 september 2020 tot en met woensdag 14 oktober 2020 in de gemeente Den Haag en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Den Haag van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op woensdag 2 september 2020 openbaar kennis gegeven in De Posthoorn.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van woensdag 2 september 2020, nr. 43792.

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 bestemmingsplan voorziet in de reconstructie en herinrichting van de huidige kruising Duinstraat – Scheveningseweg te Den Haag. Het plan omvat onder meer de aanleg van een rotonde inclusief bijkomende werken, de verlegging van tramsporen en het geschikt maken daarvan voor zogenaamde lagevloertrams, het geschikt maken van een tramhalte voor mindervaliden en de aanleg van fietsvoorzieningen. De te onteigenen onroerende zaak, waarop een horeca-kiosk wordt geëxploiteerd, maakt deel uit van de te realiseren rotonde.

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

De gemeente Den Haag is eigenaar van de desbetreffende onroerende zaak. De eigendom is belast met eeuwigdurende erfpacht. Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Den Haag de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

De verzoeker heeft met de erfpachthouders overleg gevoerd om de in de onteigening betrokken onroerende zaak minnelijk in vol 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 overdracht van het recht van erfpacht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Den Haag tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat verzoeker beoogt in 2020 te starten met de werkzaamheden. De aanleg van de rotonde zal aan het einde van het werk plaatsvinden. Verzoeker verwacht dat met de werkzaamheden op de te onteigenen gronden gestart wordt in januari 2022 en dat het werk eind april 2022 gereed is. 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 H.L. Wolters en R. Satter, gezamenlijk erfpachters van de te onteigenen onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. In overleg met reclamanten heeft daartoe geen mondelinge hoorzitting plaatsgehad, maar hebben reclamanten de zienswijze schriftelijk nader toegelicht.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijze naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamanten

1.1

Reclamanten zijn van mening dat verzoeker niet heeft voldaan aan zijn verplichting om zich tot het uiterste in te spannen om tot overeenstemming te komen. Zij voeren hiertoe aan dat hun vertegenwoordigers al twee jaar trachten om met verzoeker tot overeenstemming te komen door het doen van uitgewerkte voorstellen en die toe te lichten. Op geen enkel moment en wijze werd en wordt door verzoeker inhoudelijk overlegd en gecommuniceerd over de inhoud van voorstellen of over hun reactie op gedane voorstellen. Reclamanten geven in hun zienswijze een aantal pogingen weer van mondelinge en schriftelijke contacten waaruit volgens reclamanten blijkt dat verzoeker heeft gezorgd voor "een optisch kloppend dossier", maar inhoudelijk niet of onvoldoende heeft onderhandeld. Reclamanten voeren daartoe onder meer aan dat tijdens een overleg op 4 mei 2020 bleek dat verzoeker na twee jaar niet beschikte over een juiste taxatie van het object. Het door de gemeente gebruikte rapport bleek niet de goede afmetingen en objectgegevens te bevatten. Op verzoek van de gemeente heeft op 20 mei 2020 de objectopname voor de hertaxatie plaatsgevonden. Pas op 10 september 2020 ontvingen reclamanten een nieuw aanbod. Deze was zonder enige inhoudelijke reactie op het door reclamanten gedane voorstel en zonder enige inhoudelijke onderbouwing.

Ad 1.1

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

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.

Uit de zienswijze van reclamanten komt naar voren dat deze vooral is gericht tegen de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg. Hierover merken Wij op dat uit het overgelegde logboek van het gevoerde minnelijk overleg en de daarbij gevoegde bewijstukken naar Ons oordeel blijkt dat zowel van de kant van verzoeker alsook van de kant van reclamanten intensief pogingen zijn ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Uit de stukken blijkt naar Ons oordeel niet dat verzoeker gedurende het overleg onvoldoende oog heeft gehad voor de argumenten van reclamanten. Wel blijkt dat verzoeker en reclamanten zeer verschillen van mening wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling en de wijze waarop deze dient te worden berekend. Onder meer uit brieven van de kant van verzoeker van 29 januari 2019 en 19 maart 2019 aan een adviseur van reclamanten, wordt uitvoerig ingegaan op drie – door reclamanten aangedragen – opties om tot reconstructie van hun bedrijf te komen. Een en ander is onder meer besproken met reclamanten of hun adviseur op 10 april 2019 en 13 augustus 2019, mede naar aanleiding van door reclamanten aangedragen informatie. Per brief van 19 maart 2019 wordt namens verzoeker aan reclamanten voor het eerst een concreet aanbod tot schadeloosstelling gedaan. Mede op basis van diverse e-mails over en weer, vinden er opnieuw overleggen plaats op 3 oktober 2019 en 26 november 2019 over een mogelijke reconstructie van het bedrijf van reclamanten naar een nabijgelegen kiosk. Dit overleg resulteert in een verhoogd aanbod tot schadeloosstelling door verzoeker op 2 december 2019. Dit aanbod wordt op 21 januari 2020 herhaald. Op 20 februari 2020 vindt overleg plaats met een (nieuwe) adviseur van reclamanten. In dit overleg wordt het aanbod van verzoeker afgewezen en worden twee tegenvoorstellen gedaan qua shadeberekening die allebei ongeveer twee keer zo hoog uitvallen dan het door verzoeker gedane aanbod tot schadeloosstelling. Zoals hiervoor onder *het verzoek tot aanwijzing ter onteigening* is vermeld, verzocht de gemeenteraad van Den Haag Ons daarna op 5 maart 2020 om de desbetreffende onroerende zaak ter onteigening aan te wijzen.

Het bovenstaande in acht nemend zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voldoende heeft ingespannen om de in de onteigening betrokken onroerende zaak minnelijk te verwerven.

Het minnelijk overleg is na het verzoekbesluit – en wordt nog steeds – voortgezet. Het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. 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.

Hetgeen reclamanten hebben aangevoerd over de vermeende onjuistheid van de taxatie leidt Ons niet tot het oordeel dat het gevoerde minnelijk overleg onzorgvuldig is geweest. In dit verband merken Wij op dat de aanbiedingen tot

schadeloosstelling qua omvang telkens op dezelfde onroerende zaak betrekking hebben, als die thans in de onteigening is betrokken. Het betreft immers telkens het gehele perceel, kadastraal bekend als 's-Gravenhage AG 3864. Volgens verzoeker hebben partijen echter op 4 mei 2020 in het minnelijk overleg gezamenlijk besloten een NEN-meting te laten uitvoeren om een discussie over de marktwaarde van de verhuurbare oppervlakte, waaronder begrepen het terras, te beslechten. Naar aanleiding van deze hertaxatie verhoogde verzoeker op 10 september 2020 zijn aanbod tot schadeloosstelling. Deze verhoging impliceert echter niet dat het eerdere minnelijke overleg een andere onroerende zaak betrof – qua omvang – dan dat thans in de onteigening is betrokken.

Voor zover reclamanten met hun zienswijze beogen aan te geven dat verzoeker niet in financiële zin tot het uiterste is gegaan om overeenstemming te bereiken, 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. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg gezien worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan 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 Den Haag 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 gemeenteraad van Den Haag 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 15 december 2020, nr. RWS-2020/55585, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit de gemeenteraad van Den Haag van 5 maart 2020, nummer RIS304593;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Den Haag van 14 mei 2020, kenmerk DSO_SO/2020.687;
gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Den Haag van 16 juli 2020, kenmerk DSO/10011123;
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 Ronde Duinstraat - Scheveningseweg van de gemeente Den Haag 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 Den Haag en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

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.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,