



Besluit van 23 maart 2017, nr. 2017000497 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Pijnacker-Nootdorp krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Fes-Oostland).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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 Pijnacker-Nootdorp (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 17 maart 2016, nummer 16INT00913, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Fes- Oostland. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Oostland-Pijnacker.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp hebben bij brief van 18 april 2016, met kenmerk 16UIT04273, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp hebben bij brief van 9 mei 2016, kenmerk 16UIT06860, de onteigeningsstukken aangevuld.

Bij brieven van 26 september 2016, kenmerk 16UIT13907, respectievelijk 22 november 2016, kenmerk 16UIT17105, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 10, respectievelijk 2 en 3. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze 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.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Oostland-Pijnacker, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp en is vanaf 3 september 2014 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer-Wegverkeer-1, Water en Recreatie-Natuurgebied met deels de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding 1, Waterstaat – waterkering en Waarde archeologie 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 23 augustus 2016 tot en met 3 oktober 2016 in de gemeente Pijnacker-Nootdorp en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Pijnacker-Nootdorp van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 17 augustus 2016 openbaar kennis gegeven in De Telstar. Vanwege het abusievelijk onvolledig publiceren van de kennisgeving in De Telstar, is van de volledige tekst van de kennisgeving openbaar kennis gegeven in de Delft op Zondag van 21 augustus 2016. 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 17 augustus 2016, nr. 41731.

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 aanleg van de Oostelijke Randweg te Pijnacker met bijkomende werken en de aanleg van een groenzone/recreatiegebied.

Het glastuinbouwareaal van de gemeente Pijnacker-Nootdorp maakt deel uit van het Zuid-Hollands glasdistrict (Westland en Oostland), dat naast vier andere gebieden in Nederland een rol vervult als Greenport. In het provinciale beleid zijn Pijnacker-West en Fes-Oostland aangemerkt als concentratiegebieden voor duurzame glastuinbouw.

Glastuinbouw leidt tot veel vrachtverkeer. Daarvoor is een goede infrastructuur nodig. Het vrachtverkeer maakt thans gebruik van lokale wegen of wegen binnen de bebouwde kom die voor dergelijk verkeer onvoldoende geschikt zijn. Voor een adequate verkeersafwikkeling en de bevordering van de (verkeers)veiligheid en leefbaarheid binnen de afzonderlijke dorpskernen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, wil de gemeente een ontsluitingsweg aanleggen, de Oostelijke Randweg. Daarnaast heeft de weg een belangrijke functie voor het gewone autoverkeer.

De Oostelijke Randweg zal gaan aansluiten op de N470 (Zoetermeer-Delft) en het bedrijventerrein Boezem bij de Katwijkerlaan, wat tevens de afhandeling van het vrachtverkeer uit dit bedrijventerrein ten goede zal komen. Langs de Oostelijke randweg zal een groenzone (de Groen Blauwe dooradering) worden aangelegd. Deze groenzone zal een dubbelfunctie vervullen als waterberging voor het glastuinbouwgebied en als recreatieve zone.

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

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

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet in alle gevallen tot 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 de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp 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 de oplevering van de Oostelijke Randweg met de daarbij behorende groenzone met water eind 2018, begin 2019 is voorzien. Vanaf 2014 zijn er over het hele wegtracé, waar mogelijk, al werkzaamheden uitgevoerd, zoals de sloop van kassen en grondwerkzaamheden, die verband houden met de voorbelasting van de weg. De daadwerkelijke aanleg van de weg en de groenzone zal plaatsvinden in de periode 2016–2018. Het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en het Stadsgewest Haaglanden financieren de aanleg van de Oostelijke Randweg en de groenzone. De gemeente zelf draagt tevens bij aan de financiering.

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 daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. A.W. van der Helm, voor de helft eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 5, en diens dochter M.M. van der Helm, verder te noemen reclamanten 1;
2. C.J.M. de Koning, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummers 1.1 en 1.2, verder te noemen reclamant 2;
3. L.J. Struijk en A.M. Struijk-Noordam, beiden voor de helft eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 11 en 13, verder te noemen: reclamanten 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 20 oktober 2016 te Pijnacker te houden hoorzitting. Reclamanten 2 en 3 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.



Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 1 hebben bij brief van 23 oktober 2016 hun zienswijze ingetrokken. Wij zullen deze zienswijze dan ook buiten behandeling laten.

Reclamant 2 voert in zijn zienswijze het volgende aan.

1. Gebreken in de gevoerde procedure:
 - a) Reclamant geeft aan dat het ontbreken van de functieaanduiding "waterberging" in de kennisgeving, een formeel gebrek is. In de vorige onteigeningsprocedure die stopgezet is, is een vergelijkbaar gebrek geconstateerd. Nu het voor de tweede keer gebeurt dient het de verzoeker extra zwaar te worden aangerekend.
 - b) De lijst die als "definitieve" lijst wordt bestempeld is niet gewaarmerkt en opgesteld na het verzoeksbesluit. Het niet waarmerken van deze lijst is een formeel gebrek. Doordat deze nooit onderdeel heeft uitgemaakt van het oorspronkelijke onteigeningsdossier maakt dit het onteigeningsverzoek incompleet.
 - c) Reclamant geeft aan dat de op hetzelfde adres gevestigde bedrijven "C.J.M. de Koning B.V.", "C.J.M. de Koning Beheer B.V." en een op dat adres zetelende vereniging niet zijn aangeschreven als belanghebbenden. Verzoeker was van het bestaan van alle besloten vennootschappen op de hoogte.
2. Noodzaak en urgentie:

Reclamant meent dat gelet op het tempo dat de verzoeker tot realisatie van zijn plannen komt, urgentie een erg rekbaar begrip is. Reclamant heeft zijn bouwplannen op een 2.000 m² strook grond niet kunnen verwezenlijken omdat verzoeker in 2002 al aangaf dat dit niet strookte met zijn plannen voor de aanleg van de Oostelijke Randweg. Hierdoor is reclamant jarenlang exploitatie misgelopen en is hem de mogelijkheid ontnomen zich te beroepen op gehele aankoop van zijn perceel op grond van artikel 36 van ow. Verder meent reclamant dat ook vanwege het afnemende belang van de glastuinbouw en de toename van bedrijven die stoppen, vraagtekens gezet kunnen worden bij de noodzaak en urgentie van het plan.
3. Minnelijk overleg:

Verzoeker heeft in zijn biedingen geen specificatie gedaan van het bod. Voor een juiste beoordeling van de schade is het nodig om te weten welke waarde wordt toegekend aan de te onteigenen perceelgedeelten, maar ook aan het overblijvende perceel grond en het resterende overblijvende. Reclamant stelt dat deze summier onderbouwing van het aanbod onvoldoende is om een goede beoordeling te maken. Reclamant concludeert dat er onvoldoende is onderhandeld om een onteigening te rechtvaardigen.

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

Ad 1a). Wat betreft het ontbreken van de functieaanduiding "waterberging" in de kennisgeving oordelen Wij als volgt. In de kennisgeving moet overeenkomstig artikel 78, tweede lid, ow juncto artikel 3:12, eerste lid, Awb, in ieder geval de zakelijke inhoud worden vermeld. Wij zijn van mening dat de desbetreffende kennisgeving voldoende weer geeft wat de doeleinden van de onteigening zijn en voor welke bestemmingen wordt onteigend. In de zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan, de toelichting bij het bestemmingsplan en andere stukken die ter inzage hebben gelegen, kan nader inzicht worden verkregen in de specificatie van de bestemmingen en in de beoogde wijze van uitvoering. Reclamant is naar Ons oordeel in voldoende mate in staat geweest zich een beeld te vormen van hetgeen in het plangebied als ontwikkeling door de gemeente Pijnacker-Nootdorp is voorgestaan.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat het voor de tweede keer gebeurt merken Wij op dat in de onteigeningsprocedure die in 2015 is gevoerd en vervolgens is stopgezet, inderdaad een dubbelbestemming ontbrak in de kennisgeving. Dit onteigeningsverzoek is door verzoeker in 2015 ingetrokken naar aanleiding van enige fouten in het dossier die geen betrekking hadden op de kennisgeving.

Ad 1b) Reclamant constateert terecht dat er twee onteigeningslijsten ter inzage zijn gelegd namelijk een gewaarmerkte onteigeningslijst behorend bij de voordracht van 18 april 2016 en een nadien aangepaste onteigeningslijst die niet is gewaarmerkt. De eerstgenoemde onteigeningslijst is op Ons verzoek tekstueel aangepast overeenkomstig de "Handreiking Administratieve Onteigening" en de "Instructies onteigeningslijst" van Onze Minister. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- het voluit schrijven van het woord "geheel" bij de kolom "te onteigenen grootte";
- de volgorde van de voorletters van een van de rechthebbenden;
- de naamgeving van een beperkt recht volgens de kadastrale uittreksels.

De onteigeningswet kent geen verplichting om de onteigeningslijst te waarmerken. Wij vragen altijd om de onteigeningslijst te waarmerken als behorend bij het raadsbesluit waarin is besloten om het



verzoek tot onteigening aan Ons voor te dragen. De bedoeling hiervan is om te borgen dat alleen onroerende zaken aan ons ter onteigening worden voorgedragen waarover de gemeenteraad heeft besloten om te gaan onteigenen. Dat is ook de reden waarom in de "Handreiking Administratieve Onteigening" is vermeld dat een "verminderde" onteigeningslijst niet hoeft te worden gewaarmerkt. Dit gaat over de situatie waarin na het raadsbesluit onroerende zaken alsnog uit de onteigeningslijst worden verwijderd, omdat onteigening niet meer nodig is.

De aanpassingen van de onteigeningslijst waren in dit geval niet zodanig dat er andere onroerende zaken op de onteigeningslijst zijn gekomen dan waarover de gemeenteraad een besluit heeft genomen. Wij hebben het dan ook niet noodzakelijk gevonden om de aangepaste lijst te laten waarmerken. Bovendien merken Wij op dat beide lijsten ter inzage zijn gelegd bij de onteigeningsstukken. Reclamant heeft daardoor kennis kunnen nemen van de verschillen tussen beide lijsten en heeft hier op kunnen reageren.

Ad 1c) Zoals Wij herhaaldelijk in eerdere besluiten hebben overwogen, rust op de onteigenende partij de inspanningsverplichting om de kring van belanghebbenden bij een onteigening zo goed mogelijk af te bakenen met het oog op een juiste toepassing van artikel 3:12 van de Awb. Uit het Handelsregister blijkt dat "C.J.M. de Koning B.V.", "C.J.M. de Koning Beheer B.V." en de vereniging "V.D.H. Kringgroep De Randstad" volgens het kadaster op hetzelfde adres van reclamant gevestigd zijn. Hoewel deze bedrijven en vereniging in principe als belanghebbenden aangemerkt konden worden, zien Wij geen aanleiding om te constateren dat er een gebrek in de procedure heeft plaatsgevonden. Verzoeker heeft Ons te kennen gegeven dat in het begin van de onderhandelingen met de vertegenwoordiger van reclamant gesproken is over de financiële en bestuurlijke verwevenheid van de vennootschappen. Reclamant is directeur en grootaandeelhouder van beide vennootschappen en is in die hoedanigheid op de hoogte geweest van de kennisgeving. De echtgenote van reclamant is secretaris van de vereniging die op dat adres slechts een postadres hanteert. Reclamant heeft, tevens in de hoedanigheid als bestuurder van de vennootschappen, tijdig een zienswijze tegen de voorgenomen onteigening ingediend. Gelet hierop overwegen Wij dat de aan reclamant geallieerde bedrijven en de vereniging niet in hun belangen zijn geschaad.

Ad 2) Ten aanzien van de zienswijze van reclamant dat hij jarenlange exploitatie is misgelopen door het tempo waarop verzoeker tot realisatie van zijn plannen komt, merken Wij op, dat eventuele schade in de aanloop naar een bestemmingsplan buiten het kader van de administratieve onteigeningsprocedure valt. Deze schade kan indien gewenst in een planschadeprocedure aan de orde worden gesteld. Verder merken Wij op dat de plannen voor de aanleg van de Oostelijke Randweg weliswaar al een aantal jaren terug gaan maar dat het bestemmingsplan voor de aanleg van de randweg pas op 3 september 2014 onherroepelijk is geworden. Dat nadien niet direct is gestart met de aanleg van de randweg en de groenzone komt omdat verzoeker nog niet over alle benodigde gronden beschikte. Vanaf 2014 is verzoeker echter wel begonnen met de voorbelasting van de weg. De aanleg van de randweg en groenzone is vanaf 2016 tot 2018 voorzien.

Reclamant geeft aan dat hem de mogelijkheid is ontnomen zich te beroepen op gehele aankoop van zijn perceel. Wij constateren dat reclamant doelt op het gestelde in artikel 38 van de ow. Op grond van dit artikel hebben belanghebbenden in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid om gehele overname van het perceel te vorderen waarvan slechts gedeelten worden onteigend. Wij merken op dat in de administratieve onteigeningsprocedure op grond van titel IV van de ow, alleen die gronden ter onteigening kunnen worden aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het werk. Daarbij nemen Wij verder in aanmerking dat onteigening moet worden gezien als een uiterst middel waarbij er een noodzaak moet zijn om de benodigde gronden in eigendom te verkrijgen. De mogelijkheid van artikel 38 ow komt pas in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Voordien kan aankoop van overige gedeelten dan wel gehele aankoop van de betrokken onroerende zaken in het minnelijk overleg tussen de verzoeker om onteigening en belanghebbenden betrokken worden. De verzoeker kan echter niet verplicht worden om tot totale uitkoop over te gaan, buiten het hiervoor gestelde.

Wat betreft het zienswijzepunt van reclamant inzake de noodzaak voor de onteigening gezien het afnemende belang van glastuinbouw, verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierboven onder 'Noodzaak en urgentie' hebben opgemerkt. Verder overwegen Wij dat dit onderdeel van de zienswijze planologisch van aard is. 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 gesteld worden. Reclamant heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Ad 3) Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen als volgt. 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 merken Wij in het algemeen 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. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. 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 bezien worden.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Uit het door verzoeker overgelegde logboek en de bijbehorende stukken van het minnelijk overleg blijkt dat verzoeker en reclamant in de periode 2012–2015 veelvuldig met elkaar contact hebben gehad over verwerving van de betrokken eigendom. Zo zijn er op 28 juni, 28 september en 9 november 2012 gesprekken geweest inzake, onder andere, de schadeloosstelling. In 2013 vindt er schriftelijke correspondentie plaats tussen verzoeker en reclamant. Op 1 oktober 2013 vindt er met reclamant een gesprek plaats over de schadeloosstelling waarbij reclamant een tegenbod doet. Op 18 december 2013 doet verzoeker een nieuw bod. In een brief van 2 april 2014 gaat verzoeker in op zijn bod 18 december 2013 en het tegenbod van reclamant. Op 27 augustus 2014 volgt een gesprek om het verschil van inzichten te bespreken. Verzoeker doet op 16 januari 2015 een herhaald bod. Reclamant wijst dit bod op 1 mei 2015 af. In de periode tussen mei 2015 en januari 2016 vinden er diverse contactmomenten plaats tussen verzoeker en reclamant (onder andere op 18 mei, 9 juli en 13 oktober 2015) waarin over de schadeloosstelling wordt gesproken. Op 27 januari 2016 doet verzoeker reclamant een bod voor de te onteigenen gronden waarbij hij ingaat op de verschillende componenten van zijn bod. Na dit bod vinden er nog een aantal gesprekken plaats tussen verzoeker en reclamant betreffende de schadeloosstelling.

Gelet op bovenstaande constateren Wij dat tussen reclamant en verzoeker veelvuldig is onderhandeld en gesproken over de schadeloosstelling waarbij verzoeker tevens is ingegaan op zijn biedingen en op het tegenbod van reclamant. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de stelling van reclamant dat er onvoldoende is onderhandeld of dat de specificatie van de biedingen en onderbouwing daarvan bij reclamant niet bekend waren.

Wij zijn van oordeel dat de verzoeker om onteigening voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot verzoek om onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad tot zijn verzoek kunnen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

Reclamanten 3 voeren in hun zienswijze het volgende aan.

1. Gebreken in de gevoerde procedure:
 - a) De beschrijving in de kennisgeving stemt niet overeen met die in de zakelijke beschrijving. Niet "Pijnacker-West" is in het provinciale beleid als concentratiegebied voor duurzame glastuinbouw aangemerkt maar "Fes-Oostland".

- b) In de kennisgeving ontbreekt de functieaanduiding “waterberging”. Reclamanten vinden dat een formeel gebrek.
 - c) Bij de onteigeningsstukken zijn twee onteigeningslijsten gevoegd. Een lijst is gewaarmerkt als behorend bij het verzoekbesluit en de tweede lijst, die is opgesteld na het verzoekbesluit, is niet gewaarmerkt. Dit is op zijn minst onduidelijk. Het niet waarmerken van de laatste lijst dient als een formeel gebrek te worden gezien. Verder wijzen reclamanten erop dat vorig jaar de onteigeningsprocedure die gevoerd werd juist is stopgezet vanwege onder andere dezelfde fout.
2. Wijze van planuitvoering
- Reclamanten geven aan dat aan de achterzijde van het bedrijf, op perceel met grondplannummer 2366, een onbebouwde rechthoek van 1104 m² overblijft, welke door de onteigening onbereikbaar wordt. In het onteigeningsplan is ten onterechte nog niet voorzien in een ontsluiting daarvan. Deze is ook niet ingetekend in het Voorlopig Ontwerp dat ter inzage is gelegd, ook niet hoe de ontsluiting tijdens de uitvoering van het werk zal zijn. Verzoeker gaf alleen aan, in de laatste aanbidding van 27 januari 2016, dat hij zou zorg dragen dat het overblijvende aangesloten wordt op de Hoogseweg. Reclamanten hadden bij de eerdere onteigeningsprocedure, die is stopgezet, ook hierover een zienswijze ingediend. Ver na het raadsbesluit, op 8 september 2016, overlegt verzoeker een tekening met daarin de ontsluiting. Reclamanten vinden deze ontsluiting, door middel van een fietspad, ontoereikend. Zij menen dat de ontsluiting geschikt moet zijn voor de bestemming glastuinbouw (onder andere voor vrachtverkeer). Verder wijzen reclamanten naar het ter inzage gelegde Voorlopig Ontwerp en de Wegprojectie Oostelijke Randweg; op deze tekeningen is een watergang doorgetrokken op de gronden van reclamanten. Deze gronden vallen buiten de onteigening en buiten het bestemmingsplan. Reclamanten vragen zich af hoe verzoeker deze watergang wil doortrekken zonder dat zij over de gronden beschikt. Daarnaast vrezen zij dat dit wateroverlast gaat veroorzaken voor het overblijvende.
3. Minnelijk overleg
- Reclamanten menen dat er onvoldoende minnelijk overleg is gevoerd en daarmee ook de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Onder andere voeren zij aan dat verzoeker toezeggingen doet maar deze niet na komt, dat biedingen niet onderbouwd zijn en toevallige contactmomenten als minnelijk overleg worden bestempeld. Verzoeker is niet fatsoenlijk en serieus geweest in zijn pogingen om de gronden van reclamanten te verwerven. Ter illustratie voeren zij aan dat verzoeker reclamanten op 29 april 2016 uit het bevolkingsregister van Pijnacker-Nootdorp heeft uitgeschreven zonder publicatie van dit besluit.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten overwegen Wij als volgt:

Ad 1a). Reclamanten stellen dat de beschrijving in de kennisgeving niet overeen stemt met die in de zakelijke beschrijving. Wij overwegen allereerst dat de zakelijke beschrijving een afzonderlijk document is waarin op meer of minder uitvoerige wijze de achtergronden en doeleinden van de onteigening en de noodzaak en urgentie daarvan worden beschreven. Er is geen vereiste dat de tekst dan ook letterlijk moet worden overgenomen in de kennisgeving. Daar het onteigeningsplan ziet op het gebied ten oosten van Pijnacker, had het wellicht beter geweest als in de tekst “Pijnacker-Oost” was vermeld. De verdere toelichting in de kennisgeving alsmede het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeeldingen, alsook de zakelijke beschrijving bieden echter voldoende inzicht over de plannen van de verzoeker en het gebied dat daarbij betrokken is. Wij zijn derhalve van oordeel dat het voor reclamanten duidelijk was welk gebied als duurzame glastuinbouw bedoeld werd en zij daardoor niet in hun belangen zijn geschaad. Overigens constateren Wij dat in de provinciale plannen zowel Pijnacker Oost als Pijnacker West zijn aangemerkt als concentratiegebied voor duurzaam glas.

Ad 1b). Wij verwijzen naar hetgeen Wij hiervoor hebben overwogen bij de bespreking van de zienswijze van de reclamant 2 onder ad 1a).

Ad 1c) Wij verwijzen naar hetgeen Wij hiervoor hebben overwogen bij de bespreking van de zienswijze van de reclamant 2 onder ad 1b).

Ad 2) Ten aanzien van de ontsluiting van het overblijvende stuk grond van reclamanten overwegen Wij als volgt. In de bijlage bij de zakelijke beschrijving wordt aangegeven dat op de te onteigenen percelen van reclamanten een fietspad is geprojecteerd. Dit stemt overeen met het bestemmingsplan. De vraag van reclamanten hoe het overblijvende zou worden ontsloten is reeds in een gesprek op 7 mei 2014 besproken. Verzoeker heeft in dat gesprek uitleg gegeven over de wijze van ontsluiting en heeft dit schriftelijk bevestigd in een e-mail van 19 mei 2014. Verzoeker geeft aan dat het overblijvende perceel wordt ontsloten door het fietspad dat geprojecteerd is langs de oostelijke randweg. Deze zal verbreed worden zodat het geschikt is voor verkeer van en naar het overblijvende. In de aanbidding van verzoeker aan reclamanten van 17 januari 2016 heeft verzoeker verder aangegeven dat zij zou zorgdragen voor de ontsluiting van het overblijvende perceel van reclamanten en daar de kosten voor



zou dragen. Ook tijdens de hoorzitting heeft verzoeker aangegeven hoe de ontsluiting zou plaatsvinden.

Wij constateren dat de tekeningen voldoende inzicht geven in de infrastructuur die wordt aangelegd op de te onteigenen onroerende zaken. Die infrastructuur bestaat uit de Oostelijke Randweg en een daarnaast gelegen fietspad. Zoals hierboven blijkt heeft verzoeker toegezegd voor ontsluiting zorg te dragen door middel van een verbreding van het fietspad ter hoogte van het overblijvende perceel van reclamanten. Wij menen dat hiermee de ontsluiting in voldoende mate wordt gewaarborgd.

Wat betreft de door reclamanten genoemde watergang merken Wij als volgt op. Uit navraag bij verzoeker blijkt dat er sprake is van een watergang dat doorgetrokken wordt. Er wordt dan een waterverbinding gemaakt tussen de Oostelijke Randweg en de Hoogseweg. Dit is slechts een mogelijkheid wat door verzoeker met reclamanten nader onderzocht en besproken moet worden. Indien deze mogelijkheid niet wenselijk is kan er een alternatieve waterverbinding via een duiker langs de Hoogseweg worden aangelegd. Verzoeker heeft verder aangegeven dat de waterhuishouding niet in gevaar komt. Wij overwegen dat deze watergang buiten onder de onteigening valt en naar Onze mening geen nadere bespreking behoeft.

Ad 3). Minnelijk overleg

Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt bij reclamant 2, onder ad 3).

In het bijzonder overwegen Wij dat verzoeker met reclamanten in de periode 2011–2013 veelvuldig met elkaar contact hebben gehad over verwerving van de betrokken eigendom. Naast schriftelijke correspondentie hebben er diverse gesprekken tussen verzoeker en reclamanten plaatsgevonden over de schadeloosstelling. Na een toezegging van verzoeker op 5 juli 2012 dat er op korte termijn een overleg zou worden ingepland en rappel door reclamanten, volgen er verschillende gesprekken, op 5 oktober, 16 november en 5 december 2012 en 11 januari, 10 april, 18 september, 5 november en 26 november 2013. Op 18 december 2013 doet verzoeker een herhaald bod voor het geheel en een bod voor de te onteigenen gronden. Reclamanten wijzen dit bod op 27 januari 2014 af omdat zij menen dat er niet goed is onderhandeld.

In een e-mail van 19 mei 2014 attenderen reclamanten verzoeker erop dat de, in een overleg op 7 mei 2014, toegezegde luchtfoto en specificatie van de schadeloosstelling nog niet was uitgereikt. Dezelfde dag heeft verzoeker de tekening aan reclamanten toegestuurd, een globale specificatie van de schadeloosstelling volgde op 27 mei 2014. In de daarop volgende gesprekken tussen juni 2014 en januari 2015 zijn de uitgangspunten en de varianten voor aankoop (geheel en gedeeltelijk) besproken. Verzoeker doet nogmaals een bod op 16 januari 2015 voor aankoop van het geheel en aankoop voor het te onteigenen gedeelte. Op 9 juli 2015 een reactie van reclamanten; de schadeloosstelling voor de door de onteigening noodzakelijke aanpassingen aan het bedrijf van reclamanten is niet toereikend. Op 29 juli 2015 geeft verzoeker aan dat de bieding van januari slechts een globale schatting is; voor een goede inschatting is een opname van de gronden van reclamanten nodig.

Tussen juli 2015 en januari 2016 vindt er verschillende schriftelijke correspondentie plaats waar informatie over en weer wordt gewisseld over onder andere de aanpassingskosten. Verzoeker tracht meermaals om een datum te plannen voor opname van de gronden van reclamanten door een adviesbureau. Op 12 januari 2016 geven reclamanten aan geen afspraak te wensen voor opname van hun gronden door het adviesbureau van verzoeker omdat ze zelf een adviesbureau naar eigen keuze willen inschakelen.

Op 27 januari 2016 doet verzoeker een nieuw bod aan reclamanten. Met dit bod wordt door reclamanten op 22 februari 2016 niet ingestemd omdat ze eerst een nadere kostenspecificatie willen ontvangen en een tekening van de te ontsluiten overblijvende gronden. Verzoeker reageert op 2 maart 2016 waarin zij aangeeft open te staan voor overleg omtrent de schadeloosstelling en verzoekt wederom om opname van de gronden door een adviesbureau. Deze vindt in de periode daarna plaats. De gesprekken en schriftelijke correspondentie tot oktober 2016 is met name gericht op de bevindingen van het rapport van het adviesbureau.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat verzoeker ten opzichte van reclamanten voldoende, doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om tot een minnelijke oplossing te komen. Gezien het onderhandelingsdossier delen Wij de opvatting van reclamanten niet dat verzoeker zijn toezeggingen niet nakomt. De omstandigheid dat reclamanten uit het bevolkingsregister van Pijnacker-Nootdorp zijn uitgeschreven, heeft geen gevolgen gehad voor de aanschrijving van reclamanten. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting nader uiteen gezet waarom en op welke wijze dit is gebeurd.



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.

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.

Overige overwegingen

Bij brief van 1 februari 2017, kenmerk 17UIT01552, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 1.1, 1.2 en 5. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze 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.

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 gemeente Pijnacker-Nootdorp 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 gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp 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 22 december 2016, nr. RWS-2016/53258, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het verzoek van de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp van 17 maart 2016, nummer 16INT00913;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van gemeente Pijnacker-Nootdorp van 18 april 2016, met kenmerk 16UIT04273;

gelezen de brief van de burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van 9 mei 2016, kenmerk 16UIT06860;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van gemeente Pijnacker-Nootdorp van 26 september 2016, kenmerk 16UIT13907;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van gemeente Pijnacker-Nootdorp van 2 november 2016, kenmerk 16UIT1710;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van 1 februari 2017, kenmerk 17UIT01552;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 22 februari 2017, no. W14.16.0436/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 17 maart 2017, nr. RWS-2017/9327, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Oostland-Pijnacker van de gemeente Pijnacker-Nootdorp ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Pijnacker-Nootdorp en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.



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.

Wassenaar, 23 maart 2017

Willem-Alexander

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN.
ONTEIGENINGSPLAN: Fes-Oostland
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Pijnacker-Nootdorp

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Pijnacker				Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van				
	ha	a	ca		ha	a	ca		
4	0	00	08	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)	0	00	15	B 2236	N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam.
6	Geheel			Wonen	0	02	94	B 4048	Franciscus Petrus Schilperoort, Pijnacker.
7	0	30	12	Bedrijvigheid (kas) bedrijvigheid (kas)	1	96	31	B 4047	1/2 eigendom: Franciscus Petrus Schilperoort, Pijnacker; 1/2 eigendom: Adrianus Cornelis Schilperoort, Pijnacker; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam.
8	Geheel			Erf – tuin	0	01	06	B 4049	Erven Franciscus Johannes Jozef Schilperoort, in leven gehuwd met Elisabeth Maria Anna Verbakel, Pijnacker; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam.
9	0	14	16	Bedrijvigheid (kas) bedrijvigheid (kas)	0	88	95	B 4050	1/2 eigendom: Franciscus Petrus Schilperoort, Pijnacker; 1/2 eigendom: Adrianus Cornelis Schilperoort, Pijnacker; Publiekrechtelijke beperking: Besluit op Basis van Belemmeringenwet Privaatrecht t.b.v. de Staat; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam; Opstalrecht nutsvoorzieningen: OCAP CO ₂ VOF, Schiedam, zetel: Schiedam.
11	1	64	70	Bedrijvigheid (kas) bedrijvigheid (kas)	2	99	43	B 2633	1/2 eigendom: Leonardus Johannes Struijk, gehuwd met Hendrika Maria Noordam, Pijnacker; 1/2 eigendom: Hendrika Maria Noordam, gehuwd met Leonardus Johannes Struijk, Pijnacker; Publiekrechtelijke beperking: Besluit op Basis van Belemmeringenwet Privaatrecht t.b.v. de Staat.
12	0	00	17	Erf – tuin	0	00	17	B 2302	N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam.
13	0	10	55	Erf – tuin	0	10	55	B 2373	1/2 eigendom: Leonardus Johannes Struijk, gehuwd met Hendrika Maria Noordam, Pijnacker; 1/2 eigendom: Hendrika Maria Noordam, gehuwd met: Leonardus Johannes Struijk, Pijnacker; Publiekrechtelijke beperking: Besluit op Basis van Belemmeringenwet Privaatrecht t.b.v. de Staat; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: N.V. Stedin Netten Delfland, Rotterdam, zetel: Rotterdam; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen, zetel: Groningen.