



Besluit van 19 augustus 2017, nr. 2017001258 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Haarlemmermeer krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Piekberging Haarlemmermeerpolder)

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 Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 21 september 2016, nummer 16.063304, verzocht om ten name van het Hoogheemraadschap van Rijnland over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in de gemeente Haarlemmermeer, begrepen in het onteigeningsplan Piekberging Haarlemmermeerpolder. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid Waterpiekberging. Het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft bij brief van 28 oktober 2016, kenmerk 16.095539, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid Waterpiekberging van de gemeente Haarlemmermeer, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 23 oktober 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlemmermeer en is inmiddels onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Agrarisch, Water en Groen en de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterbergingsgebied en Waterstaat – Waterkering 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 7 februari 2017 tot en met 20 maart 2017 in de gemeente Haarlemmermeer en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Haarlemmermeer van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 2 februari 2017 openbaar kennis gegeven in Hoofddorpse Courant. 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 2 februari 2017, nr. 3417.

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 een waterbergingsgebied met een bergingscapaciteit van 1.000.000 m³. Het hoofdwatersysteem van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) voldoet niet aan de landelijke norm voor wateroverlast zoals vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit betekent dat het beheergebied momenteel onvoldoende is beschermd tegen wateroverlast bij hevige regenval. Door te hoge waterstanden kan het hoofdwater-



systeem van Rijnland overlopen of in het ergste geval kunnen boezemkades doorbreken. De Piekberging Haarlemmermeer is als onderdeel van een samenhangend pakket van maatregelen nodig om te voldoen aan de opgaven voor droge voeten en veiligheid tegen overstromingen.

Om de piekberging te realiseren wordt er een brede ring rondom de berging aangelegd met watergangen en een kering (dijklichaam). Daarnaast worden er in de piekberging grondverzetwerkzaamheden uitgevoerd, zoals de aanleg van watergangen, het aanpassen van de maaiveldhoogte, het aanpassen van de huidige drainage en het inzaaien van een erosiebestendige grassoort.

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 en het schetsontwerp Piekberging Haarlemmermeerpolder behorende bij het onteigeningsplan. Tevens wordt hierin inzicht verschaft door het projectplan Piekberging Haarlemmermeer. Het projectplan is vastgesteld door de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland op 24 september 2014 en is inmiddels onherroepelijk.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst het Hoogheemraadschap van Rijnland 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 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 de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland 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 aanbesteding en gunning in 2018/2019 zal plaatsvinden, zodat er na het verkrijgen van de eigendom zo spoedig mogelijk gestart kan worden met de uitvoering. Volgens planning zullen de uitvoeringswerkzaamheden in 2019 starten en het werk zal worden opgeleverd in 2021. 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. De heer C. van Zadelhoff, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 01 en Maatschap C., A.J. en E.C.C. van Zadelhoff, verder te noemen: reclamanten 1; 2. De heer W. van Reeuwijk, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 02 en mevrouw M. van Reeuwijk-Munsterman, verder te noemen: reclamanten 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 13 april 2017 te Hoofddorp gehouden hoorzitting. Reclamanten 1 en 2 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 1 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de voorgenomen onteigening en zijn van mening dat voor het realiseren van het bestemmingsplan een onteigening niet noodzakelijk is. Reclamanten hebben op deze locatie een agrarische onderneming met verschillende activiteiten. Door de komst van de piekberging is het gebruik beperkt tot weiland en niet meer als tuin- of bouwland. In de afgelopen jaren is er overleg geweest tussen verzoeker en reclamanten over de mogelijkheden van het realiseren van de piekberging. Reclamanten hebben te kennen gegeven de bedrijfsvoering te willen aanpassen, zodat de piekberging gerealiseerd kan worden en zij daarmee een passende invulling aan de piekberging kunnen geven.

Reclamanten zijn van mening dat de agrarisch te exploiteren gronden van de piekberging duurzaam aan hun bedrijf moeten worden toegevoegd. In de onderhandelingen stelt verzoeker zich op het standpunt dat zij het gebruik van deze gronden ook commercieel wil benutten. Verzoeker heeft daartoe het gebruik van de gronden aangeboden op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, waarbij eerst een periode van zeven jaar, en daarna van jaar tot jaar wordt voorgesteld. Dit punt maakt het echter onzeker dat de gronden in de piekberging ook aan reclamanten worden toegewezen en



deze onzekerheid heeft verregaande consequenties voor de bedrijfsvoering. Reclamanten hebben daarom voorgesteld om de gronden in de piekberging op basis van een reguliere pachtovereenkomst in gebruik te krijgen. Daarbij wordt dan opgenomen dat indien de piekberging gebruikt wordt als piekberging de schade die daaruit voortvloeit wordt vergoed. Ook over de hoogte van de schadeloosstelling zien reclamanten een discussie ontstaan.

Nu verzoeker niet instemt met het voorstel vragen reclamanten zich af of het middel van onteigening gerechtvaardigd is, en of de piekberging niet op een andere wijze zou kunnen worden gerealiseerd.

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

Het betoog van reclamanten 1 ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen die door reclamanten 1 zijn aangedragen.

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 zoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverzekering tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het zoekbesluit 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 zoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Verder overwegen Wij dat de onteigeningswet de onteigenende partij 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 veelal 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.

Naar aanleiding van het gestelde over de hoogte van de schadeloosstelling merken Wij op dat dit aspect financieel van aard is. In dit verband 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.

Anders dan reclamanten 1 stellen, zijn wij van oordeel dat de verzoeker serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht de onroerende zaak die nodig is voor het te realiseren van het bestemmingsplan minnelijk te verwerven, maar heeft zich anderzijds in het kader van het minnelijk overleg met reclamanten 1 ook ingespannen om aan de wensen van reclamanten 1 over alternatieve mogelijkheden om de piekberging te realiseren tegemoet te komen.

Verzoeker is vanaf 2012 in gesprek met reclamanten 1 over de mogelijkheden van het realiseren van het bestemmingsplan en over de toekomstige gebruik van de piekberging. Er zijn meerdere overlegmomenten geweest en partijen hebben op meerdere momenten contact gehad via e-mail en



telefoon. In de gesprekken hebben reclamanten 1 kenbaar gemaakt dat zij hun bedrijfsvoering willen aanpassen met vleesveehouderij activiteiten, zodat de piekberging kan worden gebruikt voor de beweiding van hun vee en daarmee kan worden gerealiseerd. Uit het logboek en de overgelegde stukken blijkt dat het de wens van reclamanten 1 was om het gebruik van de gehele piekberging in (erf)pacht te krijgen. Tijdens de hoorzitting hebben reclamanten 1 aan de hand van een tekening toegelicht dat zij de wens hebben om de gronden gelegen aan de zijde van de boerderij in de piekberging in gebruik te krijgen.

Verzoeker heeft toegelicht dat het noodzakelijk is dat de in de piekberging gelegen gronden bij hem in eigendom zijn om het vereiste veiligheidsniveau te kunnen handhaven en garanderen, zodat wateroverlast in het beheersgebied wordt voorkomen. Dit volgt ook uit paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan. Zonder verkrijging van de eigendom bestaat er geen zekerheid over de uitvoering van het bestemmingsplan in de vorm en binnen het tijdbestek die verzoeker voorstaat. Dit komt Ons niet onlogisch voor.

De inrichting van de piekberging is vastgelegd in het inmiddels onherroepelijke projectplan Piekberging Haarlemmermeer. Voor de realisering van de piekberging moet veel grondverzet plaatsvinden, watergangen worden gegraven, gronden worden uitgevlakt en de kavelindeling wordt aangepast zodat de piekberging optimaal functioneert. Tevens wordt er een groot dijklichaam rondom de piekberging aangelegd. De werkzaamheden voor de realisatie van de piekberging worden op basis van een Design & Construct contract aanbesteed. Daarbij is de aannemer verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering en daarmee ook voor detailuitwerking van de inrichting van de piekberging. De aanbesteding zal plaatsvinden in 2018. Om deze redenen kan verzoeker het gebruik van de gronden op dit moment nog niet aan reclamanten 1 aanbieden als onderdeel van de volledige schadeloosstelling. Verzoeker heeft dit kenbaar gemaakt in de brieven van 15 juni 2016 en 19 augustus 2016 en in de besprekingen van 29 maart 2016 en 24 juni 2016. Als bekend is of de gronden in de piekberging agrarisch in gebruik kunnen worden gegeven, dan heeft verzoeker toegezegd dit als eerste aan reclamanten 1 aan te bieden middels een pachtovereenkomst voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid voor verlenging van jaar tot jaar. Aan het voorstel van reclamanten 1 om het gebruik te regelen in de vorm van een reguliere pachtovereenkomst kan verzoeker niet tegemoet komen, omdat bij deze vorm van pacht de gronden niet snel gebruiksvrij kunnen worden gemaakt.

Daarnaast heeft verzoeker bij brieven van 15 juni 2016 en 19 augustus 2016 aanbiedingen gedaan aan reclamanten 1. De aanbiedingen betreffen enerzijds een bod voor compensatiegronden die passen bij de huidige bedrijfsvoering en anderzijds een bod voor de verwerving van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Gezien de hiervoor beschreven gang van zaken, zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten 1 tot overeenstemming te komen. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamanten 1 overeenstemming kon worden bereikt. Verzoeker heeft de vraag van reclamanten 1 naar andere oplossingen onderkend en onderzocht. In dat kader zijn Wij van oordeel dat het minnelijk overleg niet als onvoldoende en niet serieus zou moeten worden beschouwd. Gelet op het bovenstaande staat naar Ons oordeel ook niet vast dat de realisatie van het bestemmingsplan op andere wijze dan door onteigening te bereiken is.

Het overleg is ook na het verzoekbesluit van 21 september 2016 voortgezet. Partijen hebben op meerdere momenten contact gehad via e-mail. Bij brief van 11 januari 2017 heeft verzoeker reclamanten 1 op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de grondverwerving, van de onteigeningsprocedure en heeft verzoeker te kennen gegeven alsnog op basis van het aanbod van 19 augustus 2016 overeenstemming te willen bereiken. Op 23 februari 2017 hebben partijen overleg gevoerd. Het voortgezette overleg heeft nog niet tot minnelijke overeenstemming 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.

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.

Reclamanten 2 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de voorgenomen onteigening en zijn van oordeel dat het onteigeningsverzoek prematuur is, althans de noodzaak van de onteigening is onvoldoende aangetoond. Ter onderbouwing daarvan voeren zij het volgende aan.



Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is verzoeker verplicht om met de betrokken rechthebbenden minnelijk overleg te voeren over verwerving van de benodigde grond. Vanaf 2013 hebben onderhandelingen plaatsgevonden tussen reclamanten en verzoeker over verwerving van het grootste deel van het ter onteigening aan te wijzen perceel. Reclamanten hebben vanaf het begin verzocht om voor het verlies van hun grond te worden gecompenseerd in grond. In 2014 is gesproken over de ruil van het te verwerven perceel van circa 16,6 ha tegen een compensatieperceel van circa 21,4 ha, welke is gelegen tegenover de boerderij van reclamanten. Uitgegaan werd van een grotere oppervlakte compensatiegrond, omdat deze van mindere landbouwkundige kwaliteit is.

In een brief van verzoeker van 22 december 2014 is dit aanbod tot ruiling schriftelijk bevestigd en is verder aangegeven dat het bespreekbaar is dat aan reclamanten het voortgezet gebruik van het perceel toekomt. Reclamanten zijn dan ook van mening dat er sinds 22 december 2014 overeenstemming bestaat over het uitgangspunt dat zij voor het verlies aan grond zal worden gecompenseerd en dat de ruilverhouding van 16,6 ha tegen 21,4 ha passend is en een volledige schadeloosstelling vormt. Verzoeker heeft per e-mail van 12 oktober 2015 bevestigd dat hij principieel akkoord gaat met de voorgestelde ruiling van de gronden. Over een meerwaardeclausule en over een voortgezet gebruik om niet bestond op dat moment nog geen overeenstemming.

Bij brief van 17 februari 2016 bericht verzoeker dat twee andere verwervers zijn aangesteld. De gesprekken zijn hervat en verzoeker heeft het standpunt ingenomen dat niet meer onderhandeld wordt over het ter beschikking stellen van compensatiegrond ter grootte van 21,4 ha, maar dat ruiling slechts kan plaatsvinden met gelijke oppervlakten. De reden voor de wijziging wordt niet concreet omschreven. In de aanbiedingsbrief van 3 juni 2016 stelt verzoeker dat reclamanten overgecompenseerd zouden willen worden en dat er sprake zou zijn van schadecomponenten als omrijschade en schade vanwege uit de hand breken van aan te kopen grond elders. Voor reclamanten is dit volstrekt nieuw en uit de lucht gegrepen.

Reclamanten zijn van mening dat vanaf 2014 overeenstemming tussen partijen bestaat over een ruilverhouding waarbij 21,4 ha compensatiegrond zou worden geruild. Het hiervoor gestelde betreft een vorm van 'terugonderhandelen' die niet door de beugel kan vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid, betrouwbaarheid en transparantie van overheidshandelen. Door dat te doen heeft verzoeker zelf veroorzaakt dat geen minnelijke oplossing tot stand kan komen. Onder die omstandigheden ontbreekt de noodzaak voor de onteigening.

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

Het betoog van reclamanten 2 ziet op het gevoerde minnelijke overleg en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen die door reclamanten 2 zijn aangedragen.

Wij verwijzen naar hetgeen Wij met betrekking tot het gevoerde minnelijke overleg en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen in het algemeen hebben overwogen bij reclamanten 1.

Anders dan reclamanten 2 stellen, zijn wij van oordeel dat de verzoeker serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht de onroerende zaak die nodig is voor het te realiseren van het bestemmingsplan minnelijk te verwerven, maar heeft zich anderzijds in het kader van het minnelijk overleg met reclamanten 2 ook ingespannen om aan de wensen van reclamanten 2 voor compensatiegrond tegemoet te komen.

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat verzoeker vanaf 2013 in gesprek is met reclamanten 2 over de mogelijkheden van het realiseren van het bestemmingsplan en over compensatiegrond. Er zijn meerdere overlegmomenten geweest en partijen hebben op meerdere momenten contact gehad via e-mail en telefoon. Bij brief van 11 november 2013 is door verzoeker een eerste aanbod tot ruiling gedaan op basis van een volledige schadeloosstelling. Dit aanbod is door reclamanten 2 in de bespreking van 21 januari 2014 afgewezen. In gesprekken met reclamanten 2 in 2014 is door de toenmalige verwerfer van verzoeker kenbaar gemaakt dat verzoeker bereid is om de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak ter grootte van 16,6 ha te ruilen tegen een deel van het naburige compensatieperceel ter grootte van 21,4 ha, zodat een volledige schadeloosstelling in grond wordt uitgekeerd. Verzoeker heeft bij brief van 22 december 2014 dit aanbod tot ruiling bevestigd. Bij brief van 8 januari 2015 geven reclamanten te kennen dat zij bereid zijn het gehele kadastrale perceel ter grootte van 16,8 ha te ruilen tegen het gehele compensatieperceel ter grootte van 27,8 ha. Bij brief van 15 juni 2015 heeft verzoeker laten weten met een dergelijke onevenredige compensatie niet akkoord te kunnen gaan en daarbij is het aanbod van 22 december 2014 herhaald. Verzoeker heeft dit al eerder mondeling aan reclamanten laten weten. Bij brief van 30 juni 2015 laten reclamanten weten dat zij niet akkoord gaan met het voorstel van verzoeker.



In het najaar van 2015 heeft verzoeker de onderhandelingen met reclamanten 2 geïntensiveerd om alsnog tot minnelijke overeenstemming te komen. Bij brief van 1 oktober 2015 schrijven reclamanten 2 dat er op hoofdlijnen overeenstemming is bereikt over de ruiling van 21,4 ha en benoemen een zevental aanvullende voorwaarden waaronder het voortgezet gebruik om niet. Per e-mail van 12 oktober 2015 bevestigt verzoeker dat er principe overeenstemming is bereikt over de ruiling, maar dat er nog geen overeenstemming is over alle aanvullende voorwaarden. Met name het punt over het voortgezet gebruik om niet hield partijen op dat moment verdeeld. Vervolgens is in november 2015 door partijen geconstateerd dat er geen volledige overeenstemming bereikt kon worden. Per e-mail van 2 november 2015 heeft verzoeker te kennen gegeven niet in te kunnen stemmen met een aantal van de aanvullende voorwaarden die reclamanten 2 stellen. Per e-mail van 3 november 2015 is door reclamanten 2 medegedeeld dat zij geen overleg meer willen voeren zolang de betreffende verwerfer in beeld is. Dit was voor verzoeker mede aanleiding om andere verwerfers aan te stellen. Verzoeker heeft reclamanten 2 bij brief van 19 november 2015 hierover geïnformeerd.

Begin 2016 zijn door verzoeker nieuwe verwerfers ingeschakeld. Verzoeker heeft reclamanten 2 hierover bij brieven van 13 januari 2016 en 17 februari 2016 geïnformeerd. De verwerfers hebben zo spoedig mogelijk contact opgenomen met reclamanten 2 om de onderhandeling over de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak weer voort te zetten. Dit overleg vond plaats op 29 maart 2016 en hierbij is de stand van zaken besproken en zijn de uitgangspunten van partijen uitgewisseld. Tijdens dit overleg en bij brief van 3 juni 2016 heeft verzoeker uitgelegd waarom zij de ruilverhouding van 16,6 ha versus 21,4 ha niet meer hanteert. De grotere oppervlakte volgde namelijk voor een deel uit de mindere landbouwkundige kwaliteit van het compensatieperceel, maar volgde met name uit de vertaling van de volledige schadelosstelling naar grond waarin alle schadecomponenten zijn betrokken. Bij een herberekening in 2016 is door verzoeker geconstateerd dat er een rekenfout in de berekening van de vertaling van de volledige schadelosstelling naar grond was geslopen. Het toekennen van een oppervlakte van 21,4 ha was daarom voor verzoeker niet meer verdedigbaar en zou bovendien kunnen leiden tot staatssteun. De herberekening leidt volgens verzoeker tot een compensatieperceel ter grootte van 17,75 ha. Verzoeker heeft bij brieven van 3 juni 2016 en 17 augustus 2016 naast het aanbod voor deze compensatiegrond ook aanbiedingen gedaan voor de verwerving van de benodigde grond. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Tijdens de hoorzitting is door reclamanten 2 nog naar voren gebracht dat er geen sprake is van een rekenfout, maar van een bewuste keuze van verzoeker om de uitgangspunten tijdens het onderhandelingstraject te wijzigen. Wij kunnen reclamanten 2 niet volgen in hun redenering dat verzoeker zich, door een tussentijdse verlaging van de oppervlakte compensatiegrond, in de positie heeft gebracht dat het bereiken van een minnelijke oplossing op voorhand niet tot stand kan komen. De aanbiedingen die verzoeker heeft gedaan zijn steeds gericht op een volledige schadeloosstelling. Ook uit de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, hebben Wij geen aanwijzingen gevonden dat verzoeker van standpunt is veranderd om het bereiken van minnelijke overeenstemming te frustreren.

Gezien de hiervoor beschreven gang van zaken, zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten 2 tot overeenstemming te komen. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamanten 2 overeenstemming kon worden bereikt. Verzoeker heeft de vraag van reclamanten 2 naar andere oplossingen onderkend en onderzocht. In dat kader zijn Wij van oordeel dat het minnelijk overleg wel als voldoende en serieus moet worden beschouwd. Gelet op het bovenstaande staat naar Ons oordeel ook niet vast dat de realisatie van het bestemmingsplan op andere wijze dan door onteigening te bereiken is.

Wij overwegen voorts dat het overleg ook na het verzoekbesluit van 21 september 2016 is voortgezet. Partijen hebben op meerdere momenten contact gehad via e-mail en telefoon. Bij brief van 11 januari 2017 heeft verzoeker reclamanten 2 op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de grondverwerving en van de onteigeningsprocedure. Voorts heeft verzoeker te kennen gegeven alsnog overeenstemming te willen bereiken met reclamanten 2 op basis van het aanbod van 17 augustus 2016. Op 23 februari 2017 hebben partijen overleg gevoerd. Het voortgezette overleg heeft nog niet tot minnelijke overeenstemming 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.

Gelet op het bovenstaande kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat het onteigeningsverzoek prematuur is genomen en ook niet is gebleken van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland 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 Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland 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 Infrastructuur en Milieu van 23 mei 2017, nr. RWS-2017/20468, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland van 21 september 2016, nummer 16.063304;

gelezen de voordracht van het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland van 28 oktober 2016, kenmerk 16.095539;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 12 juli 2017, no. W14.17.0140/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 27 juli 2017, nr. RWS-2017/28957, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid Waterpiekberging van de gemeente Haarlemmermeer ten name van het Hoogheemraadschap van Rijnland ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Haarlemmermeer en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegd 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, 19 augustus 2017

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Piekberging Haarlemmermeerpolder
VERZOEKENDE INSTANTIE: Hoogheemraadschap van Rijnland

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Haarlemmermeer Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
01	13	81	57	WONEN (AGRI- RISCH) TERREIN (AKKERBOUW)	19	36	70	AG 884	Cornelis van Zadelhoff, gehuwd met Aaltje Jannette Kouwen, Buiten- kaag. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: gemeente Haarlemmermeer, Hoofddorp
02	16	66	57	TERREIN (GRAS- LAND)	16	79	55	AG 368	Willem van Reeuwijk, gehuwd met Monique Munsterman, Abbenes