



Besluit van 14 september 2020, nr. 2020001866 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Barendrecht krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Zuidpolder fase 2.1)

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 Barendrecht (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 7 mei 2019, kenmerk 51136, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Zuidpolder fase 2.1. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Zuidpolder. Burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht hebben bij brief van 11 juli 2019, ingekomen op 25 juli 2019, kenmerk 55136, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 10 januari 2020, kenmerk 9269678, heeft de adviseur van de gemeente Barendrecht de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Zuidpolder, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 15 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Barendrecht en is vanaf 29 maart 2010 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Natuur en Water en de dubbelbestemming 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 13 maart 2020 tot en met 23 april 2020 in de gemeente Barendrecht en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Barendrecht van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 12 maart 2020 openbaar kennis gegeven in De Schakel.

De Minister voor Milieu en Wonen heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 12 maart 2020, nr. 12985.

Verder heeft de Minister voor Milieu en Wonen 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 Zuidpolder is een gebied gelegen tussen de zuidelijke bebouwingscontour van Barendrecht en de groene en recreatieve strook langs de Oude Maas. Het bestemmingsplan voorziet in een transformatie van een groot deel van de Zuidpolder naar een regiopark: een gebied met openluchtdagrecreatie en natuurontwikkeling. Het bestemmingsplan wordt gefaseerd uitgevoerd. Het verzoek om onteigening heeft betrekking op fase 2.1. Deze fase is circa 6,5 ha groot en vormt een essentiële verbinding tussen



het al gerealiseerde oostelijke en westelijke deel van het regiopark. De ter onteigening aan te wijzen gronden worden ingericht als een toegankelijk groengebied en er wordt een padenstructuur (fietspad en wandelpaden) aangelegd.

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 en de inrichtingstekening van 25 januari 2018, nummer B-ZP-02-004.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Barendrecht 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 gemeenteraad van Barendrecht 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 start van de werkzaamheden is voorzien in 2021. De werkzaamheden zullen in het eerste kwartaal van 2022 zijn afgerond, waarna het gebied wordt opengesteld voor bezoekers en recreanten. 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. W. Capelle, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 11, Fa. W. Capelle en mevrouw J.L.M. Capelle-Vat, verder te noemen: reclamanten 1;

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft de Minister voor Milieu en Wonen reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord en daartoe op 29 april 2020 hun zienswijze telefonisch toe te lichten. Reclamanten 1 hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

1.1

Reclamanten bestrijden het belang dat met het bestemmingsplan is gediend. Reclamanten voeren aan dat onvoldoende is aangetoond dat de ontwikkeling van een natuur- en recreatiegebied c.q. regiopark met een toegankelijk groengebied en een padenstructuur in een actuele behoefte voorziet. Reclamanten betogen dat zij daardoor onnodig in hun belangen worden geschaad.

Voorts betogen reclamanten dat de noodzaak en urgentie voor de onteigening onvoldoende zijn aangetoond. Het is niet aangetoond dat de onroerende zaak van reclamanten nodig is voor de ontwikkeling van openluchtdagrecreatie en natuurontwikkeling althans een regiopark. Verder is niet aangetoond dat de onroerende zaak niet kan worden ingepast in het regiopark en dat mogelijke alternatieven zijn onderzocht.

Ad 1.1

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. De grondslag voor de onteigening wordt gevormd door het onherroepelijke bestemmingsplan Zuidpolder. Bij de noodzaak en urgentie hebben Wij het belang van de ontwikkeling van een natuur- en recreatiegebied uiteengezet. Verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat de



onroerende zaak van reclamanten niet gemist kan worden bij de uitvoering van dit bestemmingsplan.

1.2

Reclamanten betogen dat er geen serieus overleg is gevoerd om de onroerende zaak minnelijk te verkrijgen. Reclamanten stellen dat hen slechts één voorstel is gedaan. Met dat voorstel werden reclamanten onvoldoende schadeloos gesteld en het voorstel was niet voldoende gemotiveerd of onderbouwd. Dit is ook door reclamanten gemeld in een gesprek op 1 juli 2019 en verzoeker heeft schriftelijk bevestigd terug te komen op de onderbouwing. Dat is tot op heden niet gebeurd, waardoor het voor reclamanten niet bekend is op basis waarvan verzoeker tot het voorstel gekomen is en waardoor reclamanten de bedragen niet kunnen verifiëren.

Ad 1.2

Dit onderdeel van de zienswijze ziet in hoofdzaak op het gevoerde minnelijke overleg en op de hoogte van de schadeloosstelling.

Wij merken hierover 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 gezien worden.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigende 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 Ons overgelegde stukken blijkt dat het overleg met reclamanten is gestart in oktober 2013. Verzoeker heeft op 2 april 2014, 18 november 2015, 14 oktober 2016 en 21 maart 2019 gespecificeerde aanbiedingen op onteigeningsbasis uitgebracht. Wij kunnen reclamanten daarom niet volgen in hun betoog dat er slechts een enkel voorstel is gedaan. Gedurende het minnelijke overleg is er door partijen op diverse contactmomenten gesproken en onderhandeld over de schadeloosstelling, maar dit heeft niet tot minnelijke overeenstemming geleid. De reden voor het uitblijven van overeenstemming is gelegen in een verschil van inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling en de wens van reclamanten om hun gehele perceel te verkopen. Ten aanzien van de onderbouwing van de schadeloosstelling hebben reclamanten gevraagd om een nadere onderbouwing van het voorstel van verzoeker. Bij brief van 1 mei 2019 heeft verzoeker een nadere onderbouwing gegeven. Zoals hierboven opgemerkt staat de samenstelling van de schadeloosstelling Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komt die bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Voorts blijkt uit de Ons overgelegde stukken dat verzoeker de mogelijkheid om het gehele perceel van reclamanten aan te kopen heeft onderzocht en dat verzoeker gemotiveerd kenbaar heeft gemaakt hier niet toe bereid te zijn. Gelet op het bovenstaande zijn Wij, anders dan reclamanten, van oordeel dat het overleg tussen partijen voorafgaand aan het verzoekbesluit serieus is geweest en dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Hierbij geldt dat



verzoeker gehouden is aan haar eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk toegesneden planning.

Het overleg met reclamanten is na het verzoekbesluit voortgezet. Daarbij is door reclamanten in een overleg met verzoeker op 1 juli 2019 opnieuw kenbaar gemaakt dat zij de aanbieding van verzoeker onvoldoende onderbouwd vinden. Bij e-mailbericht van 10 juli 2019 heeft verzoeker een nadere onderbouwing van een aantal schadecomponenten verstrekt. Bij brief van 10 december 2019 hebben reclamanten een tegenvoorstel gedaan. Verzoeker heeft het tegenvoorstel bij brief van 16 december 2019 afgewezen en een verhoogde aanbieding uitgebracht. Deze aanbieding is bij brief van 20 januari 2020 door reclamanten afgewezen. Wij merken op dat het voortgezette 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.

1.3

Reclamanten betogen dat zij onevenredig zwaar getroffen worden door de onteigening. In het Raadsbesluit staat dat het overgrote deel van de landbouwgrond in eigendom blijft bij de huidige eigenaren, maar reclamanten stellen dat dit niet juist is. Van alle in de onteigening betrokken onroerende zaken wordt de onroerende zaak van reclamanten percentueel gezien voor het grootste deel onteigend. De overgebleven onroerende zaak krijgt een ongebruikelijke vorm. Reclamanten gebruiken de onroerende zaak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en de ongebruikelijke vorm maakt het haast onmogelijk de volledige bedrijfsvoering op de overgebleven onroerende zaak voort te zetten. Ook de omliggende natuur bemoeilijkt het voortzetten van de agrarische bedrijfsvoering. De onroerende zaak zal volledig omring worden door natuur, met wildschade als gevolg. Reclamanten verwijzen naar een bij de zienswijze gevoegd rapport waaruit dit blijkt. Om deze reden hebben reclamanten verzoeker gevraagd de gehele onroerende zaak aan te kopen. Verzoeker was hier in 2002 ook toe bereid, maar nu geeft de gemeente te kennen gegeven niet over voldoende financiële middelen te beschikken om de gehele onroerende zaak aan te komen. Reclamanten verwijzen naar de volledige aankoop door verzoeker van een ander bedrijf in 2018. Het is reclamant onduidelijk op grond waarvan zijn hele onroerende zaak niet kan worden aangekocht.

Ad 1.3

In algemene zin merken Wij op dat in de administratieve onteigeningsprocedure op grond van titel IV van de onteigeningswet, 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. Overigens kan de aankoop van overige gedeelten dan wel gehele aankoop van de betrokken onroerende zaken in het minnelijke overleg tussen een verzoeker om onteigening en belanghebbenden betrokken worden.

Zoals Wij hierboven onder ad 1.2 al hebben opgemerkt, blijkt uit de overgelegde stukken dat verzoeker de wens van reclamanten om het gehele perceel van hen aan te kopen heeft onderzocht, maar dat hij tijdens meerdere contactmomenten gemotiveerd kenbaar heeft gemaakt hier niet bereid toe te zijn. Ten aanzien van het door reclamanten gestelde feit dat verzoeker in 2002 wel bereid was het perceel van reclamanten aan te kopen en het feit dat er door verzoeker wel een ander bedrijf volledig aangekocht is, overwegen Wij dat de beweegredenen waarom verzoeker in het verleden wel bereid was het gehele bedrijf van reclamanten aan te kopen en waarom verzoeker met een andere partij wel overeenstemming heeft bereikt om diens gehele bedrijf aan te kopen Ons niet ter beoordeling staan. Het door reclamanten gestelde geeft Ons geen aanleiding om de onroerende zaak van reclamanten niet of gedeeltelijk ter onteigening aan te wijzen.

1.4

Reclamanten betogen dat de prijs per vierkante meter die verzoeker biedt aanzienlijk lager is dan de prijs die voor een vervangende onroerende zaak moet worden betaald. Met het voorstel van verzoeker kunnen reclamanten daarom geen vervangende onroerende zaak aankopen en daarmee komt de continuïteit van de onderneming van reclamanten in het gedrang. Ook heeft verzoeker in de het voorstel geen rekening gehouden met de herinrichtingskosten van een vervangende onroerende zaak en met de waardevermindering van de onroerende zaak van reclamanten.

Ad 1.4

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte van de schadeloosstelling en de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Wij verwijzen naar wat Wij hierover onder ad 1.2 in algemene zin hebben opgemerkt.



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.

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 gemeente Barendrecht 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 gemeente Barendrecht 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 9 juni 2020, nr. RWS-2020/32430, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Barendrecht van 7 mei 2019, kenmerk 51136;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht van 11 juli 2019, kenmerk 55136;

gelezen de brief van de adviseur van de gemeente Barendrecht van 10 januari 2020, kenmerk 9269678;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 19 augustus 2020, no. W04.20.0159/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 september 2020, nr. RWS-2020/42410, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Zuidpolder van de gemeente Barendrecht 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 Barendrecht 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 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.

Den Haag, 14 september 2020

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Zuidpolder fase 2.1
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Barendrecht

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Barendrecht		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	4940	C 2785	Gemeente Barendrecht, Barendrecht
3	4203	32170	C 1794	Hendrik Klarinus Kooijman, Barendrecht
5	3828	29095	D 11424	Opstalrecht nutsvoorzieningen: Stedin Netten B.V., Rotterdam
6	4377	35110	D 6802	½ eigendom: Johan Zwaal (overleden), Barendrecht
7	4585	40200	D 6801	½ eigendom: Arie Zwaal, gehuwd met Aartje Elisabeth Voshart, Barendrecht
8	8465	34020	D 11426	½ eigendom: Johan Zwaal (overleden), Barendrecht
9	873	8515	D 6794	½ eigendom: Arie Zwaal, gehuwd met Aartje Elisabeth Voshart, Barendrecht
10	7340	45380	D 6791	Aart Adrianus Zwaal, gehuwd met Maria van Rij, Barendrecht
11	12860	56680	D 9349	½ eigendom: Johan Zwaal, (overleden), Barendrecht
				½ eigendom: Arie Zwaal, gehuwd met Aartje Elisabeth Voshart, Barendrecht
				Willem Capelle, Heersjansdam