Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 15 oktober 2026, nr 3760766
De griffier,



Bijlage bij Raadsvoorstel Onteigeningsbesluit Elektriciteitsstation Hazerswoude-Rijndijk
Zaaknummer: 3760766

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTEIGENING ELEKTRICITEITSSTATION HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

INLEIDING

TenneT TSO B.V. en Liander N.V. (hierna samen: Initiatiefnemers) hebben 26 februari 2026 een aanvraag ingediend voor een onteigeningsbeschikking als bedoeld in hoofdstuk 11 van de Omgevingswet om het elektriciteitsstation Hazerswoude-Rijndijk (hierna: elektriciteitsstation) te realiseren.

Tegen de ontwerponteigeningsbeschikking is een zienswijze ingediend door Indiener 1 (hierna: Eigenaar) en Indiener 2 (hierna: Pachter). Eigenaar en de Pachter hebben hun zienswijzen ook nader toegelicht tijdens een hoorzitting die op 7 juli 2026 op het gemeentehuis heeft plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage deel uitmaakt van het raadsvoorstel tot het nemen van een onteigeningsbesluit.

ZIENSWIJZE EIGENAAR

Eigenaar heeft – kort samengevat – aangevoerd dat haar perceel niet ter onteigening moet worden aangewezen. In dit kader is gewezen op het feit dat het minnelijk overleg onvoldoende serieus is geweest aangezien er (i) ten onrechte is achteruit onderhandeld, (ii) er slechts één aanbod is gedaan op de juiste oppervlakte en (iii) er een voorbehoud is gekoppeld aan het aanbod. Daarnaast zou de aanvraag van de initiatiefnemers niet bevoegd zijn gedaan en zou er ten onrechte niet zijn onderhandeld met de pachter.

REACTIE GEMEENTE

- Er is voldoende serieus onderhandeld met Eigenaar

Allereerst meent de gemeente dat er – anders dan Eigenaar betoogt – voldoende serieus met haar is onderhandeld ter voorkoming van onteigening. Er zijn namelijk diverse overleggen geweest en er zijn verschillende aanbiedingen gedaan.

De enkele omstandigheid dat de initiatiefnemers bij brief van 14 oktober 2025 een aanbod hebben gedaan dat veel lager was dan voorheen, betekent in de ogen van de gemeente nog niet dat het minnelijk overleg niet aan de daaraan te stellen

eisen voldoet. Uit de Kroonjurisprudentie volgt namelijk dat het doen van een verlaagd aanbod weliswaar de kans tot minnelijke verwerving zal verkleinen, maar op zichzelf geen gevolgen heeft voor de beoordeling van de kwaliteit van het minnelijk overleg.[1] Gedurende de onderhandelingen kunnen inzichten immers wijzigen[2], wat ook betrekking kan hebben op juridische uitgangspunten.[3]

Daarbij komt dat de initiatiefnemers ook aan Eigenaar hebben toegelicht waarom het aanbod zou worden verlaagd. De verlaging van het aanbod werd veroorzaakt door een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 16 april 2025 (ECLI:NL:RBOBR:2025:2292). De initiatiefnemers zagen in die uitspraak steun voor de gedachte dat de nieuwe bestemming op het perceel van Eigenaar niet moest worden geëlimineerd, wat leidde tot een lagere waarde.

Het is niet aan de gemeente om aan te geven of dit juridische uitgangspunt juist is. De hoogte van de schadeloosstelling kan in beginsel ook niet ter discussie worden gesteld in de procedure over de rechtmatigheid van de onteigening. Hiervoor stond bewust 'in beginsel'. Op het moment dat op voorhand duidelijk is dat er een volstrekt onredelijk aanbod is gedaan of een volstrekt onredelijk uitgangspunt is gehanteerd, zou de gemeente daaraan de conclusie kunnen verbinden dat het minnelijk overleg onvoldoende serieus was. Die situatie doet zich echter niet voor. De initiatiefnemers hebben hun nieuwe aanbod bepaald op basis van het oordeel van een in het Onteigeningsrecht gespecialiseerde taxateur.

De omstandigheid dat de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant waarop de initiatiefnemers hun gewijzigde eliminatiestandpunt hebben gebaseerd op 17 juli 2026 is vernietigd door de Hoge Raad[4], maakt het voorgaande niet anders. Dit volgt reeds uit het feit dat het bewuste arrest van 17 juli 2026 niet beschikbaar was toen de aanbiedingen van 22 januari 2026 en 20 mei 2026 werden gedaan. Overigens hebben de initiatiefnemers inmiddels aan Eigenaar laten weten dat zij in de vernietiging van de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant geen aanleiding zouden zien om hun meest recente aanbod aan te passen.

- <u>Het doen van één aanbod op de juiste oppervlakte is in dit geval voldoende</u>
Verder geldt dat de gemeente Eigenaar niet volgt in zijn betoog dat het minnelijk overleg onvoldoende is omdat er maar één aanbod is gedaan op de oppervlakte

[1] KB 29 maart 2017, nr. 2017000554, *Stcrt.* 2017, 19774 (onteigeningsplan Lammenschansweg 128).
[2] Zie bijvoorbeeld: KB 24 april 2020, nr. 2020000819, *Stcrt.* 2020, 26669
[3] KB 12 december 2019, nr. 2019002617, Stcrt. 2020, 1873 (Noortveer): er werd uitgegaan van liquidatie in plaats van verplaatsing, wat ertoe leidde dat het aanbod naar beneden werd bijgesteld.
[4] Zie HR 17 jui 2026, ECLI:NL:HR:2026:1303

die is opgenomen in de (ontwerp)onteigeningsbeschikking. Er zijn immers inmiddels twee aanbiedingen gedaan op de bewuste grond. De gemeente verwijst in dit verband naar de brieven van initiatiefnemers van 22 januari 2026 en 20 mei 2026.

Los daarvan kan uit de rechtspraak worden afgeleid dat ook één aanbod op de juiste oppervlakte – onder omstandigheden – de conclusie kan dragen dat er voldoende serieus is onderhandeld. In dit kader wijst de gemeente bijvoorbeeld op een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 3 juli 2026. Daarin werd geoordeeld dat er voldoende serieus was onderhandeld in een situatie waarin er – net als in het onderhavige geval – meerdere aanbiedingen waren gedaan op een onjuiste oppervlakte en één op de juiste oppervlakte.[5]

De gemeente meent verder dat ook de aanbiedingen van initiatiefnemers op 'onjuiste oppervlakten' wel kunnen worden meegenomen bij de beoordeling van het minnelijk overleg. Deze aanbiedingen hebben in de ogen van de gemeente ook iets van waarde aangezien de afwijking ten opzichte van de juiste oppervlakte beperkt is en er ook is gesproken over een bedrag per m^2.

– Het maken van een voorbehoud van goedkeuring van hogerhand is gebruikelijk
Daarnaast geldt dat de omstandigheid dat TenneT een aanbod heeft gedaan waaraan een voorbehoud van goedkeuring door het bestuur werd gemaakt evenmin de conclusie kan dragen dat er onvoldoende serieus is onderhandeld.

Het was namelijk vaste Kroonjurisprudentie dat overheden een aanbod konden doen onder voorbehoud van goedkeuring door het dagelijks bestuur.[6] De gemeente meent dat die lijn kan worden doorgetrokken naar de situatie dat een netbeheerder een aanbod doet. Daarbij speelt een rol dat het tijdens onderhandelingen niet praktisch is om telkens eerst aan het bestuur van een grote organisatie te moeten vragen (lees: en daarop te moeten wachten) of er een aanbod kan worden gedaan. Het is gebruikelijk dat het uiteindelijke onderhandelingsresultaat wordt voorgelegd aan het bestuur.

De balans opmakend zijn er voldoende serieuze pogingen gedaan om minnelijk tot overeenstemming te komen ter voorkoming van onteigening. Verder ligt het – anders dan Eigenaar stelt – niet in de rede dat partijen het op korte termijn alsnog eens zullen worden. De visies van partijen op de hoogte van de schadeloosstelling

[5] Rechtbank Midden-Nederland 3 juli 2026, ECLI:NL:RBMNE:2026:3996
[6] KB 4 juni 2015, nr. 2015000935, *Stcrt.* 29 juni 2015, nr. 16937 (*onteigening voor de aanleg en de reconstructie van het knooppunt Joure*).

liggen erg ver uiteen. Tegen die achtergrond is er een noodzaak tot onteigening.

De rol van de pachter

Verder meent de gemeente dat de initiatiefnemers – in tegenstelling tot wat Eigenaar stelt – niet kan worden verweten dat zij zich pas na de aanvraag om een onteigeningsbeschikking hebben gemeld bij de pachter. Deze pachter was namelijk niet in een eerder stadium bekend.[7]

Los daarvan hoeft er sowieso niet met een pachter te worden onderhandeld op het moment dat er een afspraak is gemaakt met de eigenaar dat er sprake is van levering vrij van pacht. Een dergelijke afspraak lijkt hier te zijn gemaakt. De initiatiefnemers deden namelijk aanbiedingen vrij van pacht en er kwam nooit een reactie dat dat uitgangspunt onjuist was. Ook het tegenvoorstel van Eigenaar van 6 februari 2026 ging uit van levering vrij van pacht.

Een en ander is ook logisch aangezien Eigenaar heeft laten weten dat de gronden tot en met 31 december 2025 geliberaliseerd waren verpacht, terwijl de eigendom pas na die datum zou overgaan. Dat betekent dat er op de peildatum geen pachter zou zijn.

Op 12 maart 2026 werd bekend dat Eigenaar voor het jaar 2026 alsnog een nieuwe pachtovereenkomst was aangegaan. Toen werd ook duidelijk dat dit met Pachter was. Initiatiefnemers hebben daarin aanleiding gezien om op 18 maart 2026 alsnog een aanbod te zenden aan de Pachter van nihil. Initiatiefnemers stellen in deze brief dat de Pachter geen schade zal leiden, omdat de onteigening waarschijnlijk pas na 1 januari 2027 een feit zal zijn en de pachtovereenkomst dus kan worden nagekomen. Het is niet aan de gemeente om zich uit te laten of er terecht nihil euro is aangeboden aan de Pachter. Dat komt namelijk aan de orde in de procedure bij de civiele rechter. De gemeente meent dat het standpunt van de initiatiefnemers dat de Pachter geen aanspraak kan maken op een schadeloosstelling niet op voorhand kennelijk onjuist is.

Concluderend kan – gelet op het bovenstaande – worden gesteld dat de wijze waarop door de initiatiefnemers is omgegaan met de pachter niet in de weg staan aan het nemen van een onteigeningsbeschikking. Voor zover de initiatiefnemers in een eerder stadium op de hoogte waren geraakt van het bestaan van de Pachter,

[7] Bijvoorbeeld KB 21 november 2017, nr. 2017002005, Stcrt. 2018, 195, KB 5 november 2018, nr.
2018001959, Stcrt. 2018, 65418 en KB 21 maart 2018, nr. 2018000514, Stcrt. 2018, 18733).

had dit niet uitgemaakt. In voorkomend geval was er namelijk slechts op een eerder moment nihil euro aangeboden.

Bevoegd verzoek

Eigenaar heeft betoogd dat het verzoek om een onteigeningsbeschikking te nemen onbevoegd is gedaan, aangezien de aanvragen niet zijn ingediend door het bestuur van initiatiefnemers. Voor zover de personen die de aanvraag om een onteigeningsbeschikking hebben ingediend daartoe niet al reeds bevoegd zijn, geldt dat de besturen van de initiatiefnemers het doen van een aanvraag hebben bekrachtigd.

De zienswijze van Eigenaar geeft – gelet op al het voorgaande – geen aanleiding om de onteigening af te wijzen.

ZIENSWIJZE VAN DE PACHTER

De pachter heeft – kort samengevat – aangevoerd dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt omdat er ten onrechte niet met hem is onderhandeld, althans onvoldoende serieus.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente merkt ter zake op dat de initiatiefnemers pas in een laat stadium op de hoogte raakten wie de pachter precies was. Dat kan niet aan de initiatiefnemers worden tegengeworpen, aangezien de eigenaar de bewuste informatie niet heeft verstrekt.[8] Het bestaan van een pachtovereenkomst met een termijn tot na 1 januari 2026 was niet in een eerder stadium bekend.

Verder is het vaste kroonjurisprudentie dat er niet met een pachter hoeft te worden onderhandeld op het moment dat er een afspraak is gemaakt met de eigenaar dat er sprake is van levering vrij van pacht. Een dergelijke afspraak lijkt hier te zijn gemaakt. Uit de omstandigheden kan worden afgeleid dat een dergelijke afspraak hier (stilzwijgend) gemaakt is. De initiatiefnemers deden namelijk aanbiedingen vrij van pacht en er kwam nooit een reactie dat dat uitgangspunt onjuist was. Ook het tegenvoorstel van Eigenaar van 6 februari 2026 ging uit van levering vrij van pacht.

Een en ander is ook logisch aangezien Eigenaar heeft laten weten dat de gronden tot en met 31 december 2025 geliberaliseerd waren verpacht, terwijl de eigendom

[8] Bijvoorbeeld KB 21 november 2017, nr. 2017002005, Stcrt. 2018, 195, KB 5 november 2018, nr. 2018001959, Stcrt. 2018, 65418 en KB 21 maart 2018, nr. 2018000514, Stcrt. 2018, 18733).

pas na die datum zou overgaan. Dat betekent dat er op de peildatum geen pachter zou zijn.

Nadat bekend werd wie de pachter was en dat er ook voor 2026 een nieuwe pachtovereenkomst was aangegaan, is er alsnog bij brief van 18 maart 2026 een aanbod gedaan aan de Pachter en wel van nihil euro. De visie van initiatiefnemers is dat de Pachter geen schade lijdt omdat de onteigening waarschijnlijk pas na 1 januari 2027 een feit zal zijn en de pachtovereenkomst dus kan worden nagekomen. Het is niet aan de gemeente om zich uit te laten of er terecht nihil euro is aangeboden aan de Pachter. Dat komt namelijk aan de orde in de procedure bij de civiele rechter over de schadeloosstelling. De gemeente meent dat het standpunt van de initiatiefnemers dat de Pachter geen aanspraak kan maken op een schadeloosstelling in ieder geval niet op voorhand kennelijk onjuist is.

De zienswijze van de Pachter geeft – gelet op het voorgaande – geen aanleiding om de onteigening af te wijzen.