Verslag hoorzitting zienswijzen
ontwerp- onteigeningsbeschikking van 23 maart 2026

Datum: 7 juli 2026 17.00 uur
Locatie: Gemeentehuis Alphen aan den Rijn
Deelnemers:

Voorzitter
- Stijn Berns (Heideweg Taxatie & Advies)
- Femke van den Heuvel (Projectondersteuning en verslaglegging)

Namens indiener zienswijze Niersman en GB Vastgoed B.V.
- Reinout Oudijk (advocaat)
- [redacted] (taxateur)
- [redacted] (GB Vastgoed B.V.)
- [redacted] (Niersman)

Namens indiener zienswijze [redacted]
- Gert-Jan de Jager (advocaat);
- [redacted] (pachter)

Namens de netbeheerders (TenneT en Liander)
- Bas ten Kate (advocaat);
- [redacted] (Qirion/Liander);
- [redacted] (TenneT);
- [redacted] (Liander)

Namens de gemeente Alphen aan den Rijn
- Koen Wagemakers (Projectmanager Elektriciteitsstation)
- Hugo Botter (namens huisadvocaat AKD)

Welkom en introductie

De heer Berns (voorzitter) opent de hoorzitting voor de behandeling van twee zienswijzen die zijn ingediend op de ontwerp onteigeningsbeschikking in verband met de onteigening voor het elektriciteitsstation Hazerswoude-Rijndijk en heet iedereen welkom. Er volgt een korte voorstelronde.

De voorzitter geeft een toelichting over het proces en het doel van deze bijeenkomst:
Het hoofddoel van deze bijeenkomst is uw zienswijze op de ontwerp onteigeningsbeschikking mondeling toe te lichten.

De gemeente (bevoegd gezag) heeft ervoor gekozen om ook de netbeheerders de mogelijkheid te bieden om een toelichting te geven en ook te reageren op de ingebrachte zienswijzen. Gezien de rol van de netbeheerders als “onteigenaar”, is het goed dat de ook de gemeenteraad een compleet en volledig beeld kan krijgen ter motivatie en zorgvuldige onderbouwing – of niet – van de onteigeningsbeschikking.
Het primaire doel van deze bijeenkomst is dat de schriftelijk ingebrachte zienswijzen mondeling kunnen worden toegelicht. Belanghebbenden kunnen op deze zitting gehoord worden. Er zal uiteindelijk naar aanleiding van deze hoorzitting geen geschil worden beslecht en/of recht worden uitgesproken. Deze bijeenkomst ziet louter op het vergaren van een volledig feitencomplex ten behoeve van een eventueel te nemen onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad al dan, niet of gewijzigd te nemen.

Een onteigeningsprocedure kan bestaan uit 3 fasen:
1) de onteigeningsbeschikking en bekrachtiging;
2) de schadeloosstellingsprocedure;
3) de inschrijving van de onteigeningsakte.

Deze fasen kunnen overigens parallel lopen. Wij bevinden ons op dit moment in de fase dat deze beschikking door het bevoegd gezag (de gemeente) wordt voorbereid waarbij toepassing wordt gegeven aan de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerp van de onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden bij het bevoegd gezag mondeling of schriftelijk zienswijzen hebben kunnen indienen hetgeen u heeft gedaan. Wij zitten in het bestuursrecht en een eventuele onteigeningsbeschikking zal moeten worden bekrachtigd door de bestuursrechter. Daarbij toetst de bestuursrechter of de onteigeningsbeschikking:
- Volgens wettelijk voorgeschreven vormvoorschriften tot stand is gekomen;
- Voldoet aan de criteria: onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie.

Na bekendmaking van de onteigeningsbeschikking, kan de onteigenaar het verzoek tot vaststellen van de schadeloosstelling indienen bij de rechtbank.

Eerste termijn

Dhr. Oudijk (advocaat Niersman en GB Vastgoed) Notitie bijgevoegd (zie bijlage)
De kern van het standpunt van Niersman en GB Vastgoed is dat de onteigeningsprocedure te vroeg is ingezet. Hiervoor bestaan meerdere redenen.

Tot medio 2025 verliepen de onderhandelingen tussen partijen over de verwerving van de gronden constructief en in goed overleg. Het traject startte met een openingsbod van € per m^2. Vervolgens hebben partijen over en weer overleg gevoerd en besloten ieder een eigen taxatie te laten uitvoeren. De taxatie van Niersman resulteerde in een waarde van per m^2. Op basis van de taxatie in opdracht van TenneT ontving Niersman op 3 juli 2025 een tweede aanbod van € per m^2.

Over de totstandkoming van dit tweede aanbod verschillen de standpunten van Niersman en GB Vastgoed enerzijds en TenneT en Liander anderzijds . TenneT en Liander stellen dat voorafgaand aan het aanbod van € per m^2 een zogenoemde “winstwaarschuwing” is afgegeven. Volgens hen is daarbij aangegeven dat, indien dit bod niet zou worden geaccepteerd, de aangeboden prijs onder verwijzing naar de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant aanzienlijk naar beneden zou worden bijgesteld.

Niersman en GB Vastgoed betwisten dit. Volgens hen is een dergelijke waarschuwing nooit gegeven. Indien dit wel het geval was geweest, had dit naar verwachting zijn weerslag gevonden in de gespreksverslagen dan wel in de tweede aanbiedingsbrief van 3 juli 2025. Van een dergelijke vastlegging is echter volgens hun geen sprake.

Daarnaast is tijdens het overleg van 4 maart 2025 gesproken over een mogelijke verhoging van € ,- richting een bedrag met drie cijfers. Tegen deze achtergrond achten Niersman en GB Vastgoed het onbegrijpelijk dat vervolgens in de derde biedingsbrief een bedrag van € per m^2 werd aangeboden. Zij geven aan dat er wordt terug-onderhandeld. Dit versterkt hun standpunt dat de onteigeningsprocedure te vroeg is gestart en dat de onderhandelingen nog niet waren uitgeput.

Een belangrijk inhoudelijk geschilpunt betreft de vraag of bij de waardebepaling eliminatie dient plaats te vinden. TenneT en Liander stellen zich op het standpunt dat eliminatie (van onder andere het bestemmingsplan) niet aan de orde is. Volgens Niersman en GB Vastgoed is echter slechts één conclusie mogelijk: eliminatie moet wel worden toegepast. Daarbij verwijzen TenneT en Liander naar de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant inzake Eindhoven Airport als grondslag voor haar (gewijzigd) standpunt. Niersman en GB Vastgoed wijzen er echter op dat deze uitspraak nog onderwerp is van beoordeling door de Hoge Raad en bovendien niets afdoet aan de bestaande juridische uitgangspunten. De casus Hazerswoude-Rijndijk zou naar het oordeel van Niersman en GB Vastgoed niet volledig te vergelijken zijn.

Vaststaat dat de plannen voor de realisatie van een elektriciteitsstation op deze gronden sinds 2022-2023 concreet waren. Het bestemmingsplan is vervolgens in 2025 vastgesteld. Daarmee was sprake van een voldoende concreet plan, hetgeen volgens Niersman en GB Vastgoed meebrengt dat eliminatie moet worden toegepast. In dat geval dient te worden teruggevallen op de verwachtingswaarde van de gronden, die aanzienlijk hoger ligt.

Niersman en GB Vastgoed geven aan te weten dat uiteindelijk de schadeloosstellingsrechter zal oordelen over de hoogte van de schadeloosstelling. Het geschil richt zich dan in dit stadium ook niet primair op de hoogte van het bedrag, maar op de vraag welke waarderingsmethodiek moet worden gehanteerd en vooral dat er vanwege de gang van zaken geen serieus overleg heeft plaatsgevonden. Juist die methodiek ligt thans ter beoordeling voor en verdient ook aandacht van de gemeenteraad. Onderhandelingen dienen plaats te vinden met inachtneming van de juiste juridische uitgangspunten en spelregels, aldus Niersman en GB Vastgoed

Daarbij achten Niersman en GB Vastgoed van belang dat voor het daadwerkelijk te onteigenen perceel slechts één concreet bod zou zijn uitgebracht zonder voorbehouden. TenneT en Liander doen in haar brief van 2 juli 2026 aan de gemeente een beroep op Niersman en GB Vastgoed hun verzet tegen de onteigening te staken, zodat er sneller duidelijkheid kan komen over de schadeloosstelling.

Niersman en GB Vastgoed benadrukken dat zij bereid zijn zaken te doen, mits dit gebeurt onder de juiste voorwaarden. Volgens hen hadden TenneT en Liander de mogelijkheid om deze voorwaarden te bieden. Indien wordt teruggekeerd naar het eerder uitgebrachte bod van € [redacted] per m^2, achten zij overeenstemming binnen handbereik en is een onteigeningsprocedure niet noodzakelijk.

De conclusie van Niersman en GB Vastgoed luidt dan ook samenvattend dat de onteigening te vroeg is ingezet. Hun afsluitende boodschap is dat partijen zouden moeten terugkeren naar de onderhandelingstafel, waarbij de onderhandelingen plaatsvinden op basis van de juiste juridische uitgangspunten, waaronder volgens hen juiste toepassing van de eliminatie.

Beantwoording van vragen naar aanleiding van de toelichting van de heer Oudijk

---

Vraag van de voorzitter
Vindt u dat de gemeente, als bevoegd gezag, ook een standpunt moet innemen over de vraag of eliminatie wel of niet moet worden toegepast?

Antwoord van de heer Oudijk
De heer Oudijk is van mening dat de gemeenteraad zich dient uit te spreken over de gehanteerde waarderingsmethodiek. Volgens hem behoort de vraag of eliminatie al dan niet moet worden toegepast tot de kern van de onderhandelingen en is het daarom relevant dat de gemeenteraad daar een oordeel over vormt.

Vraag van de voorzitter
Kunt u aangeven in hoeverre de belangen van uw cliënten, in relatie tot belang, noodzaak en urgentie van de onteigening, zijn geschaad door het ontbreken van dergelijke goedkeuringsvoorbehouden?

Antwoord van de heer Oudijk
De heer Oudijk stelt dat de belangen van zijn cliënten hierdoor worden geschaad, omdat onderhandelingen die gericht zijn op het voorkomen van onteigening slechts zinvol zijn wanneer een uitgebracht bod definitief en zonder voorbehouden is. Indien een partij instemt met een aanbod, moet er volgens hem op kunnen worden vertrouwd dat daarmee een overeenkomst tot stand komt. Het is volgens hem onwenselijk wanneer achteraf blijkt dat alsnog interne goedkeuring ontbreekt en het aanbod daardoor geen doorgang kan vinden.

Vraag van de voorzitter
In de schriftelijke zienswijze is ook de pachter genoemd. Kunt u aangeven of TenneT zich pas na

de aanvraag van de onteigeningsbeschikking heeft gemeld bij de pachter? En zijn er bij aanvang van de onderhandelingen afspraken gemaakt met TenneT en Liander over het al dan niet benaderen van de pachter?

Antwoord van de heer Oudijk
De heer Oudijk geeft aan dat hierover voor zover bekend geen specifieke afspraken zijn gemaakt tussen partijen. Wel is tijdens het proces aan TenneT en Liander kenbaar gemaakt dat sprake was van een pachter op de betreffende gronden.

Vraag van de voorzitter
U heeft aangegeven tijdens de raadsvergadering een nadere toelichting te willen geven. Is dat nog steeds uw standpunt?

Antwoord van de heer Oudijk
De heer Oudijk bevestigt dat dit standpunt ongewijzigd is en dat hij ook nog tijdens de raadsvergadering desgewenst een nadere toelichting wil geven.

Punt van orde: de heer Botter geeft namens de gemeente aan dat inspreken bij de raadscommissie mogelijk is maar dan mag maar een paar minuten het woord worden genomen. De heer Oudijk geeft aan hieraan wel behoefte te hebben. Aanwezigen stellen vast dat de gemeente hierop nog terugkomt.

Toelichting door de heer De Jager (advocaat van de heer [redacted], pachter)

De heer De Jager brengt namens zijn cliënt naar voren dat hij zich aansluit bij het standpunt dat de onteigeningsprocedure voortijdig is ingezet.

Volgens de heer De Jager is voorafgaand aan het verzoek tot onteigening geen concreet aanbod gedaan aan de pachter. Naar zijn oordeel had eerst een serieuze poging moeten worden ondernomen om tot een verzoek te komen en daarmee een onteigeningsprocedure te voorkomen.

Door de netbeheerders wordt tussentijds aangevoerd dat zij van Niersman en GB Vastgoed niet hebben vernomen dat de gronden niet vrij van pacht geleverd zouden worden. Om die reden hebben zij het niet noodzakelijk geacht dat voorafgaand aan de procedure overleg met de pachter had moeten plaatsvinden althans op basis van de beschikbaar gestelde informatie (zoals de duur van de pacht) zagen de netbeheerders geen aanleiding een schadeloosstelling aan te bieden. De heer De Jager stelt daartegenover dat het, ongeacht deze discussie, de verantwoordelijkheid van de tot onteigening verzoekende partij is om te verifiëren of alle rechthebbenden zijn geïdentificeerd en of aan hen een voorstel is gedaan voordat tot onteigening wordt overgegaan. De onteigeningsprocedure zou terug moeten naar de tekentafel.

Daarnaast heeft de heer De Jager aandacht gevraagd voor de positie van de pachter bij de vaststelling van de schadeloosstelling. Volgens hem dient recht te worden gedaan aan de feitelijke situatie. TenneT en Liander hebben zich op het standpunt gesteld dat sprake is van een aflopend pachtcontract en dat er daarom geen aanleiding bestaat voor een schadeloosstelling. De heer De Jager betoogt echter dat, gelet op de feitelijke continuïteit van de pachtrelatie, rekening moet worden gehouden met de gerechtvaardigde verwachting dat de pacht zou zijn voortgezet, de onteigening weggedacht.

Deze verwachting dient volgens hem te worden betrokken bij de bepaling van de aan de pachter toekomende schadeloosstelling. De heer De Jager geeft verder aan dat de laatste pachtovereenkomst niet is goedgekeurd en dat door deze situatie de pacht lager duurt.

Voorts stelt hij dat zijn cliënt daadwerkelijk schade zal ondervinden als gevolg van een eventuele onteigening. De beëindiging van het gebruik van de gronden leidt tot inkomensverlies, waarvoor een passende vergoeding dient te worden toegekend.

Tot slot spreekt de heer De Jager de wens (noodkreet) uit dat partijen alsnog met elkaar in overleg treden om tot een minnelijke regeling te komen. Volgens hem is voortzetting van de onderhandelingen de meest wenselijke oplossing voor alle betrokken partijen.

Beantwoording van vragen naar aanleiding van de toelichting van de heer De Jager

Vraag van de voorzitter
U geeft aan dat partijen terug zouden moeten naar de tekentafel. Zou het niet beter zijn om juist een stap vooruit te zetten?

Antwoord van de heer De Jager
De heer De Jager geeft aan dat een voortzetting van de procedure voor alle betrokken partijen gepaard zal gaan met aanzienlijke kosten. Volgens hem zou het behulpzaam zijn als TenneT en Liander hun standpunt heroverwegen dat er geen relevante pachtrechten (meer) bestaan. Hij benadrukt dat wanneer bepaalde juridische of feitelijke uitgangspunten anders worden beoordeeld dan thans het geval is, het gesprek tussen partijen weer op gang kan komen en een minnelijke oplossing naar verwachting mogelijk relatief snel binnen bereik ligt.

Vraag van de voorzitter
In uw zienswijze stelt u dat TenneT een nihil-bieding heeft gedaan. Vindt u dat de gemeente, als bevoegd gezag, daar ook een standpunt over zou moeten innemen?

Antwoord van de heer De Jager
De heer De Jager is van mening dat de gemeenteraad zich hierover wel degelijk kan uitspreken. Volgens hem zou de raad richting de netbeheerders kunnen aangeven dat het wenselijk is nogmaals te proberen om via overleg en onderhandelingen tot overeenstemming te komen, zodat een langdurige procedure mogelijk kan worden voorkomen.

Vraag van de voorzitter
Wanneer is de pachter op de hoogte gesteld van de onderhandelingen?

Antwoord van de heer De Jager en de heer [redacted]
De heer De Jager gaf aan dat zijn cliënt verrast was door de brief van de netbeheerders van 18 maart 2026. Voorafgaand aan deze brief was de pachter niet door de netbeheerders geïnformeerd over de onderhandelingen. Ook via de eigenaar had hij hierover geen informatie ontvangen. De heer [redacted] licht vervolgens toe dat hij voorafgaand aan de ontvangst van deze brief telefonisch contact heeft gehad met de heer [redacted] van TenneT. Tijdens dit gesprek werd gesproken over de schade over het voorgaande jaar en werd tevens gevraagd of er nog een pachtovereenkomst van kracht was. Twee dagen na dit telefoongesprek ontving de heer [redacted] de brief van de netbeheerders van 18 maart 2026 hetgeen de heer [redacted] niet netjes vindt.

Reactie van de heer Ten Kate (advocaat Tennet en Liander) op de zienswijze van Niersman en GB Vastgoed

Namens TenneT en Liander reageert de heer Ten Kate op de ingediende zienswijzen.

Ten aanzien van het standpunt van Niersman en GB Vastgoed verwijst de heer Ten Kate naar een recente uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant. In die zaak waren volgens hem aanvankelijk aanbiedingen gedaan van enkele tonnen, terwijl de uiteindelijk door de rechter vastgestelde schadeloosstelling uitkwam op een lager bedrag van enkele tienduizenden euro's. Een belangrijk element in die procedure was dat de rechtbank oordeelde dat er geen sprake was van eliminatie (van het bestemmingsplan) bij de waardebepaling van de werkelijke waarde.

Volgens de heer Ten Kate markeert deze uitspraak een nieuwe juridische ontwikkeling. De adviseurs van TenneT en Liander hebben aangegeven dat zij duidelijke parallellen zien tussen de situatie bij Eindhoven Airport en onderhavige zaak. Om die reden zijn de uitgangspunten uit die uitspraak betrokken bij hun beoordeling van de schadeloosstelling.

De heer Ten Kate benadrukt dat het geschil volgens TenneT en Liander niet draait om de "spelregels" in een onteigeningsprocedure, maar om een verschil van inzicht over de juiste juridische en vooral taxatietechnische uitgangspunten in relatie tot de schadeloosstelling. Over die uitgangspunten bestaan tussen partijen fundamentele verschillen. Uiteindelijk is het aan de onafhankelijke (civiele) rechter om de schadeloosstelling vast te stellen en daarbij te bepalen welke uitgangspunten moeten worden gehanteerd, waaronder de vraag of in deze situatie wel of niet geëlimineerd dient te worden.

Daarnaast merkt de heer Ten Kate op dat partijen van mening verschillen over het verloop van de onderhandelingen. Volgens hem schrijft de wet voor dat een serieuze poging moet worden gedaan om de benodigde gronden minnelijk te verwerven en dat daarbij een redelijk aanbod moet worden gedaan. Hij stelt dat voorafgaand aan het aanbod van € [redacted] per m^2 expliciet aan de grondeigenaren is meegedeeld dat een nieuw taxatierapport was opgesteld op basis van gewijzigde uitgangspunten. Deze taxatie leidde tot een aanzienlijk lagere waarde dan het bedrag van € [redacted] per m^2 dat eerder in de gesprekken was genoemd. Ondanks deze lagere taxatiewaarde is het bod van € [redacted] per m^2 toch uitgebracht. Volgens de heer Ten Kate kon het daarom geen verrassing zijn dat, indien ook dit aanbod niet zou worden aanvaard, uiteindelijk werd teruggevallen op een bedrag van € [redacted] per m^2, overeenkomstig het advies van de ingeschakelde taxateurs. Indien het aanbod voor de eigenaren wel als een verrassing zou zijn gekomen, geldt geen sprake is van onvoldoende of onbehoorlijke onderhandelingen. TenneT en Liander waren niet gehouden om ondanks het aangepaste taxatierapport toch een aanbod van € [redacted]- per m^2 te doen en zij waren ook vrij om dat aanbod te verlagen zolang het niet was aanvaard.

Voorts gaat de heer Ten Kate in op de discussie over de opgenomen voorbehouden. Daar hier al wettelijke "regels" over zouden zijn geeft hij aan dat in de meest recente aanbiedingsbrief expliciet is vermeld dat de betreffende voorbehouden kan komen te vervallen. Tevens wijst hij erop dat tijdens het proces enkele wijzigingen hebben plaatsgevonden in de exacte oppervlakte van de benodigde gronden. Het betrof volgens hem echter beperkte afwijkingen. Nadat de definitieve oppervlakte was vastgesteld, is het aanbod voor deze juiste oppervlakte nogmaals aan de eigenaren bevestigd. Met de laatste bieding van 20 mei 2026 is een tweede aanbieding gedaan voor de juiste oppervlakte.

Reactie van de heer Ten Kate (advocaat van TenneT en Liander) op de zienswijze van de pachter

Ten aanzien van de zienswijze van de pachter geeft de heer Ten Kate aan dat TenneT en Liander bekend waren met het bestaan van een pachter op de betreffende gronden. In dat kader hebben volgens hem meerdere contactmomenten plaatsgevonden, onder meer over toestemming voor het betreden van de gronden.

De netbeheerders waren er vanuit gegaan dat de pachtovereenkomst op 31 december 2025 zou eindigen, dit was hen vertelt. Volgens de heer Ten Kate is deze informatie aan hen verstrekt en tevens vastgelegd in correspondentie met de eigenaar van de gronden. Op basis hiervan gingen TenneT en Liander ervan uit dat op het moment waarop de onteigeningsprocedure zou worden doorlopen, geen sprake meer zou zijn van een lopende pachtverhouding.

Toen later bleek dat de pachtovereenkomst met één jaar was verlengd, hebben TenneT en Liander zich op het standpunt gesteld dat in het kader van deze procedure een eigendomsoverdracht tevens het einde van de pachtverhouding zou betekenen.

Daarnaast merkt de heer Ten Kate op dat tijdens deze hoorzitting voor het eerst naar voren komt dat de verlengde pachtovereenkomst mogelijk niet formeel is goedgekeurd. Volgens hem kan deze omstandigheid gevolgen hebben voor de beoordeling van de schadeloosstelling van de eigenaren, aangezien de aangeboden schadeloosstelling is gebaseerd op levering van de gronden vrij van pacht. Dit is nieuwe informatie waarmee de netbeheerders alleen iets kunnen doen als zij ervan af weten, aldus de heer Ten Kate. Bovendien zou dit ook gevolgen kunnen hebben voor de onderhandelingen/bieding gericht aan de eigenaar omdat het uitgangspunt vrij van pacht daardoor zou wijzigen.

Afsluitende opmerkingen van de heer Ten Kate namens TenneT en Liander

Tot slot doet de heer Ten Kate een nadrukkelijke oproep aan de betrokken partijen.

Hij stelt dat de grondeigenaren hun medewerking aan het project mede afhankelijk lijken te maken van een aanvullende wens, namelijk het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden in de Barrepolder op andere gronden van Niersman die geen onderdeel uitmaken van de onderhavige onteigeningsprocedure. Volgens de heer Ten Kate betreft dit een aangelegenheid waar TenneT en Liander geen partij bij zijn en waarop zij geen invloed kunnen uitoefenen.

Tegen die achtergrond herhaalt hij dat, indien de eigenaren van mening zijn dat de aanbiedingen van TenneT en Liander onredelijk zijn of gebaseerd zijn op onjuiste uitgangspunten, het voor de hand ligt om deze discussie aan de onteigeningsrechter (in de schadeloosstellingsfase) voor te leggen. Een rechter kan op objectieve wijze op basis van adviezen van deskundigen beoordelen welke uitgangspunten moeten worden gehanteerd en welke schadeloosstelling passend is, zodat hierover voor alle betrokken partijen duidelijkheid ontstaat.

De heer Ten Kate geeft daarbij aan dat het standpunt van de eigenaren volgens hem moeilijk verenigbaar is met hun uitgesproken steun voor de realisatie van het 150 kV-station. Wanneer het maatschappelijk belang en de urgentie van dit project worden onderschreven, ligt het volgens hem meer voor de hand de procedure voortvarend voort te zetten, zodat de rechter op korte termijn uitspraak kan doen over de schadeloosstelling. Op die manier kan het project volgens hem zonder verdere vertraging worden gerealiseerd.

Beantwoording van vragen naar aanleiding van de reactie van de heer Ten Kate namens TenneT en Liander

Vraag van de voorzitter
U roept de wederpartij op om een stap vooruit te zetten. Bedoelt u daarmee dat de bekrachtigingsprocedure moet worden doorlopen en dat vervolgens de schadeloosstellingsfase kan aanvangen, of ziet u een snellere route?

Antwoord van de heer Ten Kate
De heer Ten Kate geeft aan dat de procedure bij de rechter mogelijk aanknopingspunten kan bieden voor een oplossing. Wanneer een rechtbankdeskundige zijn visie geeft op de waardering en schadeloosstelling, kan dat partijen aanleiding geven hun standpunten te heroverwegen en dichter tot elkaar te komen.

Daarnaast oppert hij de mogelijkheid te onderzoeken of op enerlei wijze al in een eerder stadium een oordeel zouden kunnen geven over een soort van bindend advies over de schadeloosstelling. Volgens hem zou dit een optie kunnen zijn om te verkennen. Indien de wederpartij deze gedachte interessant vindt, zijn de netbeheerders bereid om hierover verder na te denken.

Vragen van de heer Botter (advocaat van de gemeente en als toehoorder aanwezig) aan de verschillende partijen

---

Vraag aan de heer Oudijk
U heeft aangegeven dat tegen de uitspraak inzake Eindhoven Airport cassatie loopt. Is het standpunt van uw cliënten dat de feiten in deze zaak wezenlijk verschillen van de situatie bij Eindhoven Airport, of stelt u dat de rechtbank die zaak onjuist heeft beoordeeld?

Antwoord van de heer Oudijk
De heer Oudijk geeft aan dat hij het eens is met het gegeven dat de uitspraak nog in cassatie wordt beoordeeld. Volgens hem verschillen de feiten in beide zaken echter wezenlijk van elkaar. De zaak rond Eindhoven Airport had betrekking op een omvangrijk gebied met een andere planologische context. In de onderhavige situatie gaat het om de realisatie van een elektriciteitsstation op een specifieke en reeds geruime tijd bekende locatie. Naar zijn oordeel zijn beide situaties daarom niet één-op-één met elkaar te vergelijken.

Vraag aan de heer Ten Kate
Stel dat de Hoge Raad de uitspraak in de zaak Eindhoven Airport vernietigt. Zou dat voor de netbeheerders aanleiding zijn om tot een ander aanbod te komen?

Antwoord van de heer Ten Kate
De heer Ten Kate verklaart dat het aanbod van € [redacted] per m^2 is gebaseerd op een taxatie waarbij geen eliminatie is toegepast. Indien uiteindelijk zou blijken dat de uitspraak waarop deze benadering is gebaseerd geen stand houdt en dat ook in deze zaak wel eliminatie moet worden toegepast, dan zou dat gevolgen kunnen hebben voor de taxatie en daarmee ook voor de hoogte van het aanbod.

Vraag aan de heer Ten Kate
Met betrekking tot de genoemde "winstwaarschuwing": waar kan worden teruggevonden dat is medegedeeld dat een nieuw taxatierapport was ontvangen?

Antwoord van de heer Ten Kate
De heer Ten Kate geeft aan dat deze informatie is vastgelegd in het logboek en meer specifiek in het besprekingsverslag van 4 juni 2025. Daarin zou zijn opgenomen dat een nieuw taxatierapport

beschikbaar was gekomen en dat dit aanleiding gaf tot gewijzigde uitgangspunten voor de waardering.

Actiepunt
De voorzitter verzoekt deze verwijzing nader te duiden en de betreffende stukken beschikbaar te stellen aan de gemeente.

Tweede termijn

Reactie van de heer Oudijk namens Niersman en GB Vastgoed

In het tweede termijn reageert de heer Oudijk op de toelichting van TenneT en Liander.

Ten aanzien van de verwijzing naar de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant stelt hij zich op het standpunt dat deze uitspraak niet kan worden beschouwd als een nieuwe juridische koers ten aanzien van de eliminatie. Volgens hem betreft het slechts een toepassing van de bestaande eliminatieregels op de specifieke feiten van die zaak. De omstandigheden in de onderhavige procedure verschillen volgens hem wezenlijk van de situatie die aan de orde was in de zaak rond Eindhoven Airport.

De heer Oudijk benadrukt dat reeds in de periode 2022-2023 duidelijk was welk project op de betreffende gronden zou worden gerealiseerd en op welke locatie dit zou plaatsvinden. Naar zijn oordeel brengt dit met zich mee dat bij de waardebepaling eliminatie moet worden toegepast zodra deze ontwikkeling planologisch wordt vastgelegd. Hij merkt daarbij op dat TenneT en Liander niet hebben betwist dat de plannen voor het elektriciteitsstation in die periode reeds concreet waren. Volgens hem zijn daarmee voldoende aanknopingspunten aanwezig om het eliminatiebeginsel toe te passen.

Verder stelt de heer Oudijk dat een aanbod slechts als serieus kan worden aangemerkt wanneer daarbij de juiste juridische en taxatietechnische uitgangspunten worden gehanteerd. Indien die uitgangspunten onjuist zijn, kan volgens hem niet worden gesproken van een reëel minnelijk aanbod.

Daarnaast voert hij aan dat TenneT en Liander zichzelf in de huidige situatie hebben gebracht door de onderhandelingen voort te zetten op basis van uitgangspunten die volgens Niersman en GB Vastgoed niet juist zijn. Naar zijn mening had een verdere onderhandeling moeten plaatsvinden op basis van de juiste uitgangspunten voor de waardering van de gronden.

De heer Oudijk wijst er tevens op dat de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant dateert van medio april 2025, terwijl het aanbod van € [redacted] per m^2 op 3 juli 2025 is uitgebracht. Daarmee wilt hij benadrukken dat ook na die uitspraak nog een aanzienlijk hoger bod is gedaan dan het later uitgebrachte aanbod van € [redacted] per m^2.

Voorts reageert hij op de stelling van TenneT en Liander dat meerdere aanbiedingen zouden zijn gedaan. Volgens de heer Oudijk betrof het door TenneT en Liander genoemde aanvullende aanbod een aanbod dat pas na de terinzagelegging van de stukken is gedaan.

Met betrekking tot de positie van de pachter merkt de heer Oudijk op dat TenneT enerzijds heeft gesteld ervan uit te zijn gegaan dat de pachtovereenkomst eind 2025 zou eindigen, terwijl anderzijds wordt aangevoerd dat het de eigenaar vrijstaat om naar eigen inzicht over zijn gronden te beschikken. Volgens hem had het voor de hand gelegen dat TenneT en Liander voorafgaand

aan de terinzagelegging bij de eigenaar of pachter hadden nagevraagd of de pachtovereenkomst inmiddels was verlengd. Naar zijn oordeel had hierover eenvoudig duidelijkheid kunnen worden verkregen.

Daarnaast stelt hij dat, indien de rechten van de pachter niet kunnen worden beëindigd of onteigend, dit ook gevolgen heeft voor de positie van de eigenaar. Volgens hem vormen de eigendoms- en pachtrechten in deze situatie een samenhangend geheel dat niet los van elkaar kan worden beoordeeld.

Tot slot reageert de heer Oudijk op de door TenneT en Liander geopperde gedachte om via een alternatieve route tot overeenstemming te komen over de schadeloosstelling. Hij geeft aan dat, zolang de onteigeningsprocedure voortduurt en partijen niet nader tot elkaar komen, Niersman en GB Vastgoed het van belang achten de eigendomsrechten van hun cliënten te beschermen en vast te houden aan het uitgangspunt van volledige schadeloosstelling. Volgens hem is van een volledige schadeloosstelling onder de huidige aanbiedingen geen sprake.

Vraag van de heer Ten Kate aan de heer Oudijk
U heeft aangegeven dat mogelijk een alternatieve route verkend kan worden om tot een beslissing of doorbraak te komen. Staat uw cliënt daarvoor open?

Antwoord van de heer Oudijk
De heer Oudijk geeft aan dat hij deze gedachte eerst met zijn cliënten zal moeten bespreken. Op dit moment kan hij daarom nog geen standpunt innemen over de bereidheid om een dergelijke alternatieve aanpak te verkennen.

Aanvullende opmerking van de heer [redacted] (Niersman)

De heer [redacted] merkt op dat tijdens eerdere onderhandelingen is gesproken over een vergoeding van € [redacted] per m^2 en zelfs over een bedrag met 3 cijfers. Tegen die achtergrond ervaart Niersman het als onbegrijpelijk dat vervolgens een aanzienlijk lager bod is uitgebracht.

Volgens de heer [redacted] wordt deze gang van zaken door Niersman als onbehoorlijk ervaren en heeft dit afbreuk gedaan aan het vertrouwen in het onderhandelingsproces.

De heer Ten Kate reageert hierop door de vragen of zij zich kunnen verplaatsen in het standpunt van de netbeheerders die zich geconfronteerd zagen met een wijziging in de uitgangspunt ten aanzien van de eliminatie hetgeen een plaats heeft moeten krijgen.

Reactie van de heer De Jager namens de pachter

De heer De Jager geeft aan dat het standpunt van TenneT en Liander naar zijn mening blijft wringen. Tijdens de hoorzitting is volgens hem duidelijk geworden dat TenneT en Liander bekend waren met het bestaan van de pachter.

Tegen die achtergrond stelt hij dat het mogelijk was geweest om reeds voorafgaand aan het indienen van het onteigeningsverzoek contact met de pachter op te nemen.

Volgens de heer De Jager ligt daardoor ook de vraag voor of van TenneT en Liander mocht worden verwacht dat zij eerst een minnelijk traject met de pachter zou doorlopen alvorens een onteigeningsverzoek in te dienen. Nu de pachter bij TenneT en Liander bekend was, had het volgens hem voor de hand gelegen om de gebruikelijke procedure te volgen waarbij de onteigenaar eerst een aanbod aan de rechthebbende doet. Dat is in dit geval niet gebeurd.

De heer De Jager benadrukt verder dat zijn cliënt, de heer [redacted], geen behoefte heeft aan een juridische en lange procedure en er de voorkeur aan geeft om in onderling overleg tot overeenstemming te komen.

Ten aanzien van de tijdens de zitting geopperde mogelijkheid van een alternatieve vorm van geschilbeslechting geeft hij aan dat dit bespreekbaar is. Volgens hem zal na afloop van de zitting moeten worden bezien of dit een werkbare route kan zijn.

Tot slot onderstreept hij dat de voorkeur uitgaat naar een oplossing in de minnelijke sfeer. Tegelijkertijd merkt hij op dat, indien geen overeenstemming kan worden bereikt, zijn cliënt zich genoodzaakt ziet zijn rechten langs juridische weg veilig te stellen.

Reactie van de heer Ten Kate (advocaat van TenneT en Liander)

De heer Ten Kate geeft aan moeite te hebben met de suggestie dat de netbeheerders bewust zouden handelen vanuit een vorm van “cherry picking” of strategisch gedrag ten nadele van de betrokken eigenaren en gebruikers.

Volgens hem wordt hiermee ten onrechte de indruk gewekt dat TenneT en Liander bewust proberen betrokkenen tekort te doen. Hij benadrukt dat de netbeheerders geen belang hebben bij een dergelijke handelwijze. Indien de rechter uiteindelijk tot een hogere schadeloosstelling komt, zullen TenneT en Liander deze alsnog moeten betalen, vermeerderd met de bijkomende proceskosten. Dat partijen het inhoudelijk oneens zijn over de waardering van de gronden is volgens hem begrijpelijk, maar de suggestie dat bewust wordt geprobeerd betrokkenen te benadelen wijst hij nadrukkelijk van de hand.

Daarnaast verwijst hij naar het gespreksverslag van 4 juni 2025 waaruit volgens hem blijkt dat expliciet is meegedeeld dat een nieuw taxatierapport was ontvangen. Daarbij zou ook zijn aangegeven dat de daarin getaxeerde waarde aanzienlijk lager uitviel dan het eerder besproken bedrag van € [redacted] per m^2.

Reactie van de heer Van Cromvoirt (onderhandelaar namens Niersman en GB Vastgoed)

De heer Van Cromvoirt merkt op dat volgens hem te gemakkelijk voorbij wordt gegaan aan het verloop van het minnelijke overlegtraject.

Ter aanvulling op het besprokene over het overleg van 4 juni 2025 geeft hij aan dat daarna nog diverse telefonische gesprekken hebben plaatsgevonden met de heer [redacted] van TenneT. Volgens de heer [redacted] heeft de heer [redacted] tijdens die gesprekken aangegeven zich in te spannen om alsnog tot een voor alle partijen aanvaardbare overeenkomst te komen.

Nadere vraag van de heer Botter (advocaat gemeente) aan de heer Oudijk (advocaat Niersman en GB Vastgoed)

De heer Ten Kate verwees naar een eerder door de heer Oudijk ingediend punt, waarin wordt gesteld dat het onteigeningsverzoek onbevoegd zou zijn ingediend. Gevraagd wordt of hij, gelet op de inmiddels overgelegde aanvullende stukken, van mening blijft dat de gemeente hierover een standpunt dient in te nemen.

Antwoord van de heer Oudijk

De heer Oudijk bevestigt dat zijn standpunt op dit punt ongewijzigd is. Volgens hem dient de gemeente zich nog steeds uit te spreken over de vraag of het onteigeningsverzoek bevoegdelijk is ingediend.

Afsluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan de hoorzitting en voor de wijze waarop zij hun standpunten in rust en goede orde hebben toegelicht.

Hij geeft aan dat de tijdens de zitting naar voren gebrachte argumenten, toelichtingen en beantwoording van vragen zullen worden betrokken bij de verdere beoordeling van het onteigeningsverzoek en al dan niet beslag zullen krijgen in de onteigeningsbeschikking Het verslag van de hoorzitting zal onderdeel uitmaken van de besluitvorming en dienen als input voor de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking.

Tot slot wenst de voorzitter alle betrokken partijen succes met het verdere verloop van de procedure en sluit hij de bijeenkomst.