

WIJ WILLEM ALEXANDER,  
BIJ DE GRATIE GODS,  
KONING DER NEDERLANDEN,  
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

**Besluit van**

**tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente  
Ridderkerk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan  
Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard Ridderkerk).**

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een inpassingsplan.

*Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 17 november 2014, kenmerk BESLUIT/0126 verzocht, om ten name van verzoeker over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in de gemeente Ridderkerk, begrepen in het onteigeningsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard Ridderkerk. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard van de provincie Zuid-Holland.

Verzoeker heeft bij brief van 17 november 2014, kenmerk UIT/01267, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brieven van 17 april 2015, kenmerk UIT/01608 en 17 november 2015, kenmerk UIT/02308 heeft de verzoeker Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 3, 4, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 38 en 39. Om andere voor verzoeker moverende redenen heeft hij Ons tevens te kennen gegeven niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met grondplannummers 1, 2, 26 en 27.

Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, verder te noemen: het inpassingsplan. Het inpassingsplan is op 26 juni 2013 vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland en is vanaf 20 augustus 2014 voor een deel onherroepelijk. Op 20 augustus 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State delen van het inpassingsplan vernietigd. Voor die delen hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 november 2014 een herstelbesluit genomen.

Op 25 november 2015 is dit besluit – en daarmee het gehele inpassingsplan – onherroepelijk geworden.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd, Groen, Verkeer, Water, als ook de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Waarde – Archeologie, en Waterstaat – Waterkering, 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 14 augustus 2015 tot en met 24 september 2015 in de gemeente Ridderkerk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Ridderkerk van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 6 augustus 2015 openbaar kennis gegeven in het huis-aan-huisblad De Combinatie. 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 12 augustus 2015, nr. 24693.

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 inpassingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein ten behoeve van de agrologistiek. Het plan betreft gronden gelegen in de gemeenten Ridderkerk en Barendrecht. Het bedrijventerrein is gelegen binnen het rechtsgebied van verzoeker; een samenwerkingsorgaan van de gemeenten Ridderkerk, Rotterdam en Barendrecht. De nader uit te geven kavels - gezamenlijke grootte circa 96 hectare - zullen hoofdzakelijk een grootte hebben van 2 tot 5 hectare. Voor ondersteunende bedrijvigheid zijn kleinere kavels mogelijk.

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

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het inpassingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard 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 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 het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het inpassingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat vanwege de eigendomsposities in het plangebied en de ingeschatte marktsituatie het plangebied niet als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling wordt genomen. De te onteigenen onroerende zaken liggen in de, in het exploitatieplan als fasen 1 tot en met 6 aangeduide, gedeelten. Voor deze fasen is reeds begonnen met het bouwrijp maken. Volgens de planning zal deze gereedkomen in 2016. De verzoeker verwacht dat aan het einde van 2018 alle bouwkavels zullen zijn uitgegeven en voor de uiteindelijke realisatie van ook de laatste kavel een omgevingsvergunning zal zijn verstrekt. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

#### *Zienswijzen*

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. A.J.L. van der Pol, L. van der Pol-van 't Zelfde, A.F. van der Pol, J. van der Pol-Baartman, F.W. van der Pol, A. van der Pol-Verhoeven, J.W. van der Pol, I. van der Pol-Kok, L.J. van der Pol en P. van der Pol-Mans, voorheen gezamenlijk eigenaren in diverse verhoudingen van de onroerende zaken met grondplannummers 3, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24 en 25, verder te noemen: reclamanten 1;
2. G.A. van der Waal en J.J. van der Waal-Groeneveld, gezamenlijk eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 31, verder te noemen reclamanten 2;
3. Ridderster Beheer B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 7, verder te noemen reclamante 3;
4. Schneider B.V., erfpachtster van de onroerende zaken met grondplannummers 33, 34, 35, 36 en 37, verder te noemen reclamante 4;
5. D.A. Kleinjan en M.H. Matena, eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55 en 56.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 30 september 2015 te Ridderkerk gehouden hoorzitting.

Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

#### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Reclamanten 1 hebben hun zienswijze ingetrokken. Zij hebben met de verzoeker overeenstemming bereikt over de desbetreffende onroerende zaken. De juridische levering heeft inmiddels plaatsgevonden. De zienswijze behoeft dan ook niet nader te worden geded. Zoals hiervoor gesteld heeft de verzoeker Ons inmiddels te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor onder meer deze onroerende zaken.

Reclamanten 2 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten zijn van mening dat de onteigening en de daarvoor aangeboden schadeloosstelling op onjuiste gronden is gebaseerd. De heer G.A. van der Waal drijft een loonwerkbedrijf samen met zijn zoon. Het bedrijf wordt uitgeoefend op twee locaties, direct tegenover elkaar gelegen aan beide zijden van de Verbindingsweg, te weten Verbindingsweg 24 en Voorweg 25 te Ridderkerk. Beide bedrijfslocaties zijn volledig in gebruik bij het loonwerkbedrijf. Beide locaties hebben een bedrijfswoning. Het gehele bedrijf is gelegen in het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard en kan niet worden gehandhaafd. Daarmee is de verplaatsing van het gehele bedrijf binnen zeer afzienbare tijd een feit. Door opnemng van een tijdsfasering in de realisatie van het bedrijventerrein is slechts de locatie Voorweg 25 thans in de onteigening betrokken. De verzoeker meent dat het bedrijf kan worden opgesplitst. Reclamanten zijn van mening dat door opsplitsing de continuïteit en levensvatbaarheid van beide locaties ernstig gevaar loopt. Na ontneming van de beide locaties, zullen zij uiteindelijk twee gescheiden en te kleine bedrijfslocaties overhouden. Gedeeltelijke onteigening met verplaatsing van enkel één woning en gedeeltelijke bedrijfsbebouwing naar een locatie elders is niet redelijk en billijk. Een redelijk handelend ondernemer zou voor een dergelijke amputatie nimmer kiezen. Reclamanten vervolgen hun zienswijze met een onderbouwing waarom reconstructie van hun bedrijf in de omgeving van het huidige bedrijf sowieso zeer moeilijk zal zijn.
2. Reclamanten zijn van mening dat de verzoeker onvoldoende heeft onderhandeld door op geen enkele wijze een bedrag vanwege inkomensverlies, te weten omrij schade van en naar een nieuwe locatie, in zijn aanbod tot schadeloosstelling op te nemen.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. De zienswijze van reclamanten is gericht tegen de wijze waarop de schadeloosstelling door de verzoeker wordt vastgesteld. Tussen reclamanten en de verzoeker bestaat verschil van mening of het bedrijf, of bedrijfsgedeelte, dat buiten de thans van reclamanten te onteigenen onroerende zaken is gelegen, in de berekening van de schadeloosstelling reeds moet worden meegenomen en op welke basis deze berekening dient te geschieden. Volgens de verzoeker maken de thans van reclamanten te onteigenen onroerende zaken geen deel uit van het loonwerkbedrijf.

In dit verband merken Wij in het algemeen op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Wat betreft het feit dat thans slechts één woning en een gedeelte van de bedrijfsbebouwing in de onteigening is betrokken vanwege de door de verzoeker beoogde gefaseerde realisatie van het inpassingsplan, merken wij op dat de keuze voor deze gefaseerde realisatie is gebaseerd op economische verwachtingen van de verzoeker. De voorgenomen fasering komt Ons overigens niet als willekeurig voor. Reclamanten vrezen door de gefaseerde planrealisatie – en daarmee verwerving van hun onroerende zaken – onevenredige schade te zullen lijden. Genoemde aspecten komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

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.

Reclamante 3 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamante betwist dat er sprake is van voldoende belang om tot onteigening van haar onroerende zaak over te gaan. Zij voert hiertoe onder meer aan dat de onroerende zaak zich leent voor een alzijdig georiënteerd bebouwingsobject waar een hoog welstandsniveau wordt nagestreefd. In de onroerende zaak ligt een hogedruk gasleiding die de nodige beperkingen stelt aan de bebouwingmogelijkheden. De onroerende zaak mag worden gebruikt als parkeerterrein. Reclamante heeft de onroerende zaak enkele jaren geleden verworven om deze als parkeervoorziening aan te wenden en te ontwikkelen voor haar hotel en horecagelegenheid direct aan het perceel grenzend. De beoogde alzijdig georiënteerde bebouwing is niet noodzakelijk. Reclamante meent dat de te onteigenen onroerende zaak en de gronden met de bestemming Horeca evengoed buiten het inpassingsplan hadden kunnen liggen;
2. Reclamante betwist de noodzaak van de onteigening van haar onroerende zaak. Zij voert hiertoe aan dat de doelstelling al wordt beantwoord bij de onteigening van de overige in de onteigening betrokken onroerende zaken. De beoogde realisatie van een kantoorgebouw is niet noodzakelijk voor de doelstelling van de verzoeker. Zeker niet in het licht van de vele miljoenen vierkante meters leegstaande kantoorruimte in Nederland. Bovendien blijkt op de te onteigenen onroerende zaak parkeervoorzieningen te kunnen worden gerealiseerd. Reclamante is van plan haar onroerende zaak hiervoor aan te wenden. Reclamante doet in dat verband een beroep op zelfrealisatie. Voorts voert reclamante aan dat de verzoeker haar heeft aangeboden om het perceel van haar te kopen tegen € 45,-- per m<sup>2</sup> en daarna terug te kopen tegen € 275,-- per m<sup>2</sup> tezamen met een naastgelegen perceel. Een andere geboden mogelijkheid was dat reclamante het verschil tussen deze bedragen zou afrekenen met de Gemeenschappelijke Regeling, waarna reclamante de vrijheid zou behouden c.q. krijgen om de door haar gewenste parkeerplaatsen te realiseren. Hieruit blijkt dat de verzoeker slechts een financieel belang heeft. Reclamante merkt op dat zij acht jaar geleden de herinrichting van de aansluiting van de Krommeweg op de (openbare) Verbindingsweg zelf heeft gefinancierd.

De zienswijze van reclamante 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Ad 1 en 2. De van reclamante te onteigenen onroerende zaak betreft een braakliggend stuk grond dat volgens het inpassingsplan is bestemd voor Bedrijventerrein. Een gedeelte heeft ook de dubbelbestemming Leiding - Gas.

De onderdelen van de zienswijze waarin reclamante betoogt dat de te onteigenen onroerende zaak ook evengoed buiten het inpassingsplan had kunnen liggen, dat de doelstelling van de verzoeker al wordt beantwoord bij de onteigening van de overige in de onteigening betrokken onroerende zaken, en dat een kantoorgebouw niet noodzakelijk is vanwege een grote mate van leegstaande kantoorruimten in Nederland, zijn 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.

Ad 2. Met betrekking tot het beroep van reclamante op het zelfrealisatiebeginsel, overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt

door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het inpassingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een inpassingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan. Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

Volgens de verzoeker en in het namens Ons ingestelde onderzoek is naar voren gekomen dat reclamante over onvoldoende grond beschikt om het inpassingsplan te realiseren in de vorm van de planuitvoering die de verzoeker voorstaat.

De van reclamante in de onteigening betrokken onroerende zaak maakt deel uit van kavels voor de realisatie van twee gebouwen waarvan de bouwvlakken zich ook uitstrekken over naastgelegen onroerende zaken die geen eigendom zijn van reclamante.

Dat de verzoeker heeft aangeboden de naastgelegen percelen aan Ridderster te verkopen doet hieraan niets af. Zolang de verzoeker daarover geen overeenstemming kan bereiken met reclamante, is de onteigening van de onroerende zaak van reclamante noodzakelijk om de bestemming te realiseren. De prijs die de verzoeker hanteert voor zowel de aangeboden grond alsook de bijdrage die hij van reclamante verlangt voor de realisatie van haar onroerende zaak is gebaseerd op het bij het inpassingsplan behorende exploitatieplan. Wij zijn dan ook van oordeel dat de verzoeker met de onteigening van de onroerende zaak van reclamante niet uitsluitend een financieel belang heeft. Voor zover de zienswijze is gericht tegen het exploitatieplan overwegen Wij dat deze in het kader van de vaststellingsprocedure van dit plan aan de orde gesteld konden worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 4 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamante is van mening dat haar bedrijf past binnen de bestemming Bedrijventerrein die op grond van het inpassingsplan geldt voor de bij haar in erfpacht zijnde te onteigenen onroerende zaken en dat er derhalve geen noodzaak tot onteigening bestaat. Het bedrijf kan als agrootgerelateerd bedrijf worden aangemerkt.
2. In de toelichting op het inpassingsplan is aangegeven dat binnen de bestemming bedrijventerrein primair de vestiging van bedrijven uit de agrootlogistiek, voedings- en

- genotmiddelenindustrie en agro- en foodgerelateerde bedrijvigheid mogelijk maakt. Daarnaast kunnen andere bedrijven die op enige wijze gerelateerd zijn aan de agrologistiek of de agro en foodsector zich met een omgevingsvergunning vestigen.
3. Verder is de huidige bedrijfsbebouwing gelegen binnen het bouwblok. Alleen een klein driehoekig gedeelte van het voorerf is bestemd als water.
  4. De bebouwing past in het stedenbouwkundig plan, zoals omschreven in paragraaf 5.2 van de toelichting. De onroerende zaken die Schneider in erfpacht heeft zijn namelijk als één perceel ingetekend in het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven op pagina 33 van de toelichting bij het inpassingsplan.

De zienswijze van reclamante 4 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

De zienswijze van reclamante richt zich tegen de onteigening voor zover de bij haar in erfpacht zijnde te onteigenen onroerende zaken de bestemming Bedrijventerrein hebben. De grondplannummers 33, 36 en 37 zijn voor een deel ook bestemd voor Water of voor Verkeer. In tegenstelling tot de bewering van reclamante dat een driehoekig deel van het voorerf van het perceel is bestemd voor Water, oordelen Wij dat het voorerf geheel bestemd is voor Bedrijventerrein.

Volgens reclamante bestaan haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uit het maken van uitgangsmateriaal voor perkgoed. Binnen het bedrijf vindt een deel van het proces plaats om een zaadje op te kweken tot een perkplantje dat verkocht kan worden, te weten het kiemen en het bewortelen. Daarmee wordt volgens haar waarde toegevoegd aan een product dat afkomstig is van agrarische bedrijven. Reclamante is van mening dat haar bedrijf binnen de bestemmingsomschrijving Bedrijventerrein valt.

Volgens de verzoeker dienen de bedrijfsactiviteiten van reclamante echter te worden gezien als glastuinbouw. Hij onderbouwt deze stelling onder meer met het overleggen van de bouwvergunning uit 1991 waarin het geheel wordt omschreven als warenhuis met bedrijfsruimte en het feit dat het gebruik paste binnen het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1972" van de gemeente Ridderkerk, waarin de gronden een agrarische bestemming hadden. Hij is voorts van oordeel dat het gebruik van de gronden, in overwegende mate als glastuinbouwbedrijf, niet past binnen de toegedachte bestemming. Glastuinbouwbedrijven zijn slechts toegestaan op een hogere verdieping.

Wij merken op dat volgens de planregels de desbetreffende onroerende zaken zijn bestemd voor Bedrijventerrein met als nadere omschrijving: "agrologistiek, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- of verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 uit de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede met deze milieucategorieën naar invloed op de omgeving vergelijkbare agrologistiek, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1'".

Op basis van het namens Ons ingestelde onderzoek zijn Wij van oordeel dat de bedrijfsactiviteiten van reclamante vallen onder deze bestemmingsomschrijving. Het bedrijf van reclamante bestaat uit een voorgedeelte met kantoorruimten en productie-eenheden. Daaraan gebouwd zijn moderne opslag- en productiehallen in glas. Het betreft een internationaal georiënteerd bedrijf gericht op de verwerking van de agroproducten, hetgeen derhalve past in de omschrijving van de bestemming Bedrijventerrein. In de toelichting op het inpassingsplan blijkt niet, althans onvoldoende,

dat de huidige bedrijfsactiviteiten niet binnen de bestemmingsomschrijving zouden passen.

Verzoeker wijst op het stedenbouwkundig plan dat een hoogte toelaat van nieuwbouw van maximaal 30 meter, terwijl het bedrijfsgebouw van reclamante een hoogte heeft van ongeveer 12 meter. Deze in het plan toegelaten hoogte is, zo merken Wij op, geen dwingende eis van de planregels, doch geeft slechts de maximaal toegestane hoogte aan. Het bedrijf van reclamante past dus ook qua hoogte binnen het inpassingsplan.

De noodzaak tot onteigening zou aldus verzoeker ook liggen in de beoogde vorm van uitvoering volgens het beeldkwaliteitsplan, namelijk grootschalige bedrijfshallen die maximaal 30 meter hoog mogen worden. Wij overwegen hierover dat de gewenste hallen met de maximale hoogte slechts indicatief is, en dat er bovendien op het grondgebied van reclamante geen concrete plannen bestaan of zijn ontwikkeld.

Volgens de verzoeker zijn de aanwezige opstallen ook anderszins in strijd met het inpassingsplan. De bestaande bebouwing valt volgens hem deels buiten het aangegeven bouwvlak. Dit heeft volgens hem te maken met het feit dat het inpassingsplan voorziet in een 35 meter brede onbebouwde strook grond parallel aan de bedrijfslanden die het gebied doorsnijden. De huidige bebouwing past daarmee niet binnen de bestemming, hetgeen ook een noodzaak tot onteigening oplevert. Wij merken evenwel op dat, anders dan de verzoeker aangeeft, de bestaande bebouwing van reclamante naar Ons oordeel past binnen het aangegeven bouwvlak

Het feit dat het glazen warenhuis niet op een verdieping is geplaatst en de bedrijfsactiviteiten niet specifiek zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten achten Wij van onvoldoende belang om onteigening ervan te rechtvaardigen; temeer omdat Wij van oordeel zijn dat het bedrijf van reclamante slechts in beperkte mate als glastuinbouwbedrijf dient te worden aangemerkt.

Resumerend achten Wij derhalve de noodzaak tot onteigening onvoldoende aanwezig voor zover de gronden van reclamante zijn aangewezen voor Bedrijventerrein, met uitzondering van twee hierna aan te duiden gedeelten die buiten het aangegeven bouwvlak zijn gelegen.

Voor de gedeelten van de grondplannummers 33, 36 en 37, die zijn bestemd voor Verkeer en voor Water, is naar Ons oordeel de onteigeningsnoodzaak wel aanwezig. Het betreft hier immers openbare voorzieningen, die deel uitmaken van de in het plan te realiseren totale infrastructuur, dat de realisering van ontsluitingswegen, watergangen en groen omvat.

Tenslotte merken Wij op dat twee stroken van de grondplannummers 36 en 37 met de bestemming Bedrijventerrein, zuidwestelijk gelegen van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, met de aanleg daarvan van het huidige bedrijf afgesneden zullen worden. Zij maken na planrealisatie geen deel meer uit van het bedrijf van reclamante. Deze gedeelten zullen deel gaan uitmaken van nieuwe bedrijfskavels aan de overzijde van de nieuwe weg. Ter realisering van het inpassingsplan achten Wij de noodzaak tot onteigening van die stroken grond eveneens aanwezig.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 4 Ons aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening gedeeltelijk af te wijzen wat betreft de bij reclamanten in erfpacht zijnde onroerende zaken, met uitzondering van de gedeelten die

zijn bestemd voor Verkeer en voor Water en de daarvan zuidwestelijker gelegen gedeelten met de bestemming Bedrijventerrein, te weten een gedeelte van grondplannummer 33 ter grootte van 2.261 ca., een gedeelte van grondplannummer 36 ter grootte van 702 ca. en een gedeelte van grondplannummer 37 ter grootte van 16.663 ca.

Reclamanten 5 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten zijn van mening dat de grondplannummers 47, 48 en 49, voor zover daaraan de bestemming Gemengd is toegekend, niet ter onteigening dienen te worden aangewezen omdat deze geen onderwerp van gesprek zijn in het minnelijk overleg;
2. Na de te verwachten gedwongen staking van de agrarische bedrijfsuitoefening op alle aan de Voorweg in exploitatie zijnde landbouwgronden en de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing, zal het overblijvende bestaande gebruik van de gronden en opstallen waaraan de bestemming "Gemengd" is toegekend, in overeenstemming zijn met die bestemming. Onteigening ter realisering van die bestemming is dus reeds om die reden niet noodzakelijk;
3. Reclamanten hebben aangegeven de monumentale boerderij en het bijbehorend erf met bebouwing, voor zover de verwerving daarvan niet nodig was voor de realisering van het bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur, in eigendom te willen behouden teneinde zelf aan de overblijvende, unieke en monumentale locatie een passende bestemming te kunnen geven. De bestemming "Gemengd" is vastgesteld om reclamanten planologisch te faciliteren.  
Tussen partijen staat niet ter discussie dat Kleinjan c.s. bereid en in staat zijn de bestemming zelf uit te voeren. Van de zijde van het bevoegd gezag zijn overigens ook geen concrete aanwijzingen geformuleerd omtrent de wijze waarop deze bestemming zou moeten worden uitgevoerd. Er is geen sprake van dat reclamanten een invulling aan de bestemming zouden willen geven die afwijkt van een door het bevoegd gezag uitgesproken voorgenomen wijze van invulling.  
Reclamanten hebben recentelijk aan de verzoeker een concrete toekomstige invulling van de locatie Voorweg 2 gepresenteerd, die aansluit bij de inhoud van de bestemming "Gemengd"

De zienswijze van reclamanten 5 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Uit de door de verzoeker overgelegde bewijsstukken blijkt dat het minnelijk overleg zich ook richt op de verwerving van de onroerende zaken met de bestemming Gemengd;

Ad 2 en 3. Het onder 2. en 3. door reclamanten gestelde is door de verzoeker tijdens de hoorzitting grotendeels bevestigd. De gesprekken met de verzoeker over de invulling van de bestemming Gemengd zijn nog gaande en zijn naar Ons oordeel nog niet op een punt gekomen dat sprake is van onteigeningsnoodzaak. Daarbij komt dat de verzoeker nog geen concrete invulling voor ogen staat omtrent de realisatie van deze bestemming. De zienswijze richt zich niet tegen de van reclamanten in de onteigening betrokken onroerende zaken voor zover deze zijn bestemd voor Verkeer, Groen, Water of voor Bedrijventerrein. Voor die – al dan niet gedeeltelijke – onroerende zaken achten Wij de onteigeningsnoodzaak wel aanwezig.

Ambtshalve merken Wij op dat een aangrenzend gedeelte van grondplannummer 45 eveneens is bestemd voor Gemengd. Uit de strekking van de zienswijze blijkt, en tijdens

de hoorzitting is gebleken, dat deze eveneens is gericht op dit gedeelte. Naar Ons oordeel is de noodzaak van onteigening hiervoor eveneens niet aanwezig.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 5 Ons aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening gedeeltelijk af te wijzen voor zover aan de onroerende zaken de bestemming Gemengd is toegekend, te weten:

- een gedeelte van grondplannummer 45 ter grootte van ongeveer 1.819 ca.;
- grondplannummer 47 (geheel);
- een gedeelte van grondplannummer 48 ter grootte van ongeveer 186 ca.;
- een gedeelte van grondplannummer 49 ter grootte van ongeveer 393 ca.

### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het inpassingsplan 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 Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard 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 het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 27 november 2015, nr. RWS-2015/50265, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;  
gelezen het besluit van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard van 17 november 2014, kenmerk BESLUIT/0126;  
gelezen de voordracht van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard van 17 november 2014, kenmerk UIT/01267;  
gelezen de brieven van of namens het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard van 17 april 2015, kenmerk UIT/01608 en 17 november 2015, kenmerk UIT/02308 om het verzoekbesluit wat betreft de grondplannummers 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 38 en 39 buiten behandeling te laten;  
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;  
gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van <datum, nr. RWS-....., Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

**Hebben Wij goedgevonden en verstaan:**

Voor de uitvoering van het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard van de provincie Zuid-Holland ten name van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Ridderkerk, zowel in het gemeentehuis als ook in een kantoor van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard, en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen, met uitzondering van:

- die gedeelten van de grondplannummers 45, 48 en 49, alsmede 47 geheel, waaraan de bestemming Gemengd is toegekend;
- de gehele grondplannummers 34 en 35 alsmede gedeelten van de grondplannummers 33, 36 en 37, alle met de bestemming Bedrijventerrein, gelegen ten noordoosten van de bestemming Verkeer;

en voor zover deze 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.

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,