

Retouradres: postbus 49, 3000AA ROTTERDAM  
De Minister van Infrastructuur en Milieu  
Rijkswaterstaat Corporate Dienst  
T.a.v. afdeling BJV Publiekrecht  
Postbus 2232  
3500 GE Utrecht

Stedin Netbeheer  
B.V.  
Postbus 49  
3000 AA Rotterdam  
tel 088 896 39 63  
www.stedin.net  
KvK Rotterdam  
24289101  
Rek nr 24 07 51 256  
BTW NL  
807517410B01

Datum	25-01-2024	Behandeld door	Alexander Punt
Uw kenmerk		Telefoon	0621284895
Uw brief van		Email	Alexander.Punt@stedin.net
Bijlagen	2	Ons kenmerk	1700000896
Onderwerp	Aanvraag tot oplegging gedoogplicht op grond van artikel 10.14 Ow aan de Willeskop te Montfoort.		

Excellentie,

Graag vraag ik namens de besloten vennootschap Stedin Netbeheer B.V. (hierna: Stedin), statutair gevestigd te Rotterdam, uw aandacht voor het volgende.

Met de rechthebbende in de bestuurlijke gemeente Montfoort die eigenaar is van een perceel waarin een hogedruk gasleiding (hierna: de leiding) van Stedin is gelegen, heeft initiatiefnemer, Stedin, geen overeenstemming kunnen bereiken over de instandhouding van voormelde leiding. Het gaat daarbij om:

- De rechthebbende (volledig eigenaar) van het perceel kadastraal bekend gemeente Willeskop, sectie A, nummer 1414 (hierna: het perceel).

Middels dit schrijven verzoekt Stedin u daarom op grond van artikel 10.14 Omgevingswet juncto artikel 10.11 Omgevingswet en artikel 20 lid 1 van de Elektriciteitswet 1998 (waarmee in relatie tot de Omgevingswet de infrastructuur van Stedin in de grond van het perceel is aangemerkt als openbaar werk van algemeen nut), een gedoogplicht voor de instandhouding van de voormelde leiding in het perceel op te leggen aan de rechthebbende.

In dit schrijven licht Stedin het verzoek nader toe.

### **Nut en noodzaak**

Ten behoeve van de gaslevering aan de bedrijven en woningen binnen de gemeente Montfoort is destijds in 1969 door (de rechtsvoorganger van) Stedin een hogedruk gasleiding aangelegd op basis van een door de provincie Utrecht verleende vergunning. De provincie Utrecht trad ten tijde van de aanleg op als eigenaar van het perceel en diende eveneens als bevoegd gezag op grond van de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur een vergunning te verlenen voor de aanleg en instandhouding van de gasleiding. Voor de instandhouding van de gasleiding is echter nooit een zakelijk recht gevestigd. Daartoe bestond ook geen noodzaak omdat de vergunning voldoende waarborg bood om de gasleiding ter plaatse te kunnen (blijven) exploiteren.

Op 10 juli 2000 is het perceel door de provincie voor het eerst aan een private eigenaar verkocht. (De rechtsvoorganger van) Stedin is echter niet bij deze transactie betrokken geweest zodat zij niet met de opvolgende eigenaar tot afspraken heeft kunnen komen ten aanzien van de instandhouding van de gasleiding. Omdat deze afspraken ontbreken is op dat moment de leiding onrechtmatig in het perceel komen te liggen, althans zonder recht of titel. Deze (voormalige) eigenaar heeft deze onrechtmatige ligging echter nooit bij (de rechtsvoorganger van) Stedin aan de orde gesteld. Stedin heeft dan ook nooit van deze eigenaarswisseling af geweten.

Op 30 december 2019 is de huidige rechthebbende eigenaar geworden van het perceel. Wederom is Stedin niet bij deze transactie betrokken geweest en heeft derhalve niet met de opvolgende eigenaar afspraken kunnen maken over de instandhouding van de leiding. Na de eigendomsverkrijging van het perceel heeft de rechthebbende Stedin benaderd met de vraag wat voor afspraken ten grondslag lagen aan de aanwezigheid van de leiding in het perceel.

Op dat moment heeft Stedin onderzoek verricht naar deze afspraken en constateerde dat het perceel kennelijk al enige tijd in private handen is. Door Stedin is daarom gepoogd om met de huidige rechthebbende tot afspraken te komen over de instandhouding van de gasleiding, en meer in het bijzonder tot afspraken te komen over de vestiging van een zakelijk recht van opstal. Daarvoor is herhaalde malen en in verschillende varianten een zakelijk recht overeenkomst aangeboden en is aangeboden dat Stedin alle schade die de rechthebbende lijdt of nog zal lijden als gevolg van de vestiging van het recht en/of de aanwezigheid van het werk zal worden vergoed.

Om de leveringszekerheid in de gemeente Montfoort te kunnen waarborgen is Stedin afhankelijk van een veilige en ongestoorde ligging van de gasleiding. Die ongestoorde ligging wil Stedin borgen via vestiging van een zakelijk recht van opstal en – in het geval de rechthebbende daaraan geen medewerking wil verlenen – via oplegging van een gedoogplicht.

Stedin heeft onderzocht of een eventuele verlegging van de gasleiding een mogelijk technisch alternatief is. Verleggen naar het belendend bij de provincie Utrecht in eigendom toebehorend perceel is echter vanwege de daarin gelegen watergang, fietspad en provinciale weg niet mogelijk. Tevens heeft dit perceel een variërend bodemniveau vanwege het feit dat de weg – evenals het naastgelegen fietspad – in een helling zijn gelegen. Een dergelijk variërend bodemniveau is voor de ligging van een hogedruk gasleiding niet geschikt. Verlegging zou ook een planologische wijziging betekenen vanwege de dubbelbestemming.

De reden voor de rechthebbende om niet tot de vestiging van een zakelijk recht te komen, is gelegen in de omstandigheid dat de rechthebbende zich op het standpunt heeft gesteld niet af te hebben geweten van de aanwezigheid van de gasleiding ten tijde van aankoop van het perceel, ondanks dat de gasleiding door middel van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan is opgenomen. De rechthebbende stelt zich daarbij op het standpunt dat hij wordt geconfronteerd met waardedaling van het perceel als gevolg van de aanwezigheid van de gasleiding.

De rechthebbende onderbouwd zijn stelling met een door een taxateur opgeteld taxatierapport waaruit een waardedaling ter hoogte van EUR 34.300,- zou moeten blijken. Het taxatierapport omvat echter slechts een tweetal waarderingen waarbij bij de ene waardering de gasleiding wordt weggedacht en bij de andere waardering niet. Het verschil daartussen zou de waardedaling moeten zijn, terwijl de gasleiding reeds 50 jaar voorafgaand aan de eigendomsverkrijging is aangelegd.

Stedin heeft zich ten aanzien van de gepretendeerde waardedaling op het standpunt gesteld (en thans nog) dat Stedin alle schade zal vergoeden die de rechthebbende lijdt of nog zal lijden als gevolg van de vestiging van het recht en/of de aanwezigheid van de gasleiding, maar dat van waardedaling geen sprake kan zijn omdat de rechthebbende ten tijde van aankoop van het perceel in het kader van zijn onderzoeksplicht van de gasleiding af heeft geweten dan wel af had moeten weten en de rechthebbende dus met de totstandkoming van de koopprijs rekening heeft kunnen houden met de aanwezigheid van de gasleiding. Er kan geen waardedaling optreden louter en alleen als gevolg van de aanwezigheid van de gasleiding, omdat de gasleiding immers al in 1969 is aangelegd. Zou de aanwezigheid van de gasleiding tot waardedaling hebben geleid, dan zou deze waardedaling direct na de aanleg van de gasleiding hebben opgetreden, en niet pas 50 jaren later.

Het enige dat na de eigendomsverkrijging door de rechthebbende tot waardedaling zou kunnen leiden is de vestiging van het zakelijk recht van opstal omdat de vestiging van het recht (dan) de enige omstandigheid is dat ten aanzien van het perceel - na eigendomsverkrijging door de rechthebbende - wijzigt. Het door de rechthebbende aangevoerde taxatierapport omvat derhalve onjuiste uitgangspunten omdat daarbij rekening is gehouden met het wel of niet aanwezig zijn van de gasleiding, terwijl rekening gehouden had moeten worden met het wel of niet gevestigd zijn van het zakelijk recht van opstal.

Om te pogen met de rechthebbende alsnog tot een minnelijk akkoord te komen heeft Stedin vervolgens op haar kosten door een onafhankelijke taxateur eventuele waardedaling laten taxeren en een en ander in een taxatierapport laten uitwerken. De opdracht die de taxateur daarbij heeft meegekregen voorziet erin dat de taxateur naar eigen oordeel, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval, dient te beoordelen of er sprake is van waardedaling en zo ja, deze waardedaling te kwantificeren. Dit heeft geleid in het taxatierapport zoals in bijlage 6 van het perceel gebonden dossier is opgenomen. In dit taxatierapport is vastgesteld dat – rekening houdend met alle omstandigheden van het geval – de waardedaling als gevolg van de vestiging van het zakelijk recht nihil betreft.

De uitkomst wordt onderbouwd door de stelling dat er als gevolg van de vestiging van het zakelijk recht niet meer (gebruiks)beperkingen op het perceel binnen de leidingstrook komen te rusten dan nu al rusten als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming “Leiding – Gas”. Per saldo zullen er door de vestiging van het zakelijk recht niet meer gebruiksbeperkingen op het perceel komen te rusten dan dat nu al het geval is zodat het perceel niet in waarde daalt als gevolg van de vestiging van het recht van opstal.

Het verschil in uitkomst met het door de rechthebbende ingebrachte taxatierapport is te verklaren doordat bij het taxatierapport van de rechthebbende onjuiste uitgangspunten zijn genomen, te weten, het wel of niet aanwezig zijn van de gasleiding, terwijl de juiste uitgangspunten zouden zijn geweest, het wel of niet gevestigd zijn van het zakelijk recht van opstal.

### **De locatie en de vigerende planologie**

De gasleiding is gelegen in het perceel plaatselijk bekend als Willeskop 68A te Montfoort, kadastraal bekend gemeente Willeskop, sectie A, nummer 1414.

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012’. Conform dit plan geldt op de locatie van de kabels de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming “Leiding – Gas”, evenals de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 3”, welke bestemming de aanwezigheid van de gasleiding toestaat.

### **Planning en uitvoering**

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is de gasleiding reeds vele jaren aanwezig. Nadere uitvoeringswerkzaamheden zijn thans niet voorzien. Evenmin worden op dit moment onderhoudswerkzaamheden aan de gasleiding voorzien. Werkzaamheden aan de gasleiding is alleen voorzien op het moment dat er zich een storing voordoet in de gasleiding in het perceel.

## Permanente belemmeringen

De permanente belemmering bestaat uit de instandhouding van de gasleiding. Daarnaast zou Stedin de mogelijkheid moeten hebben om de gasleiding te kunnen bereiken in geval van calamiteiten en daaraan eventuele reparatiewerkzaamheden te verrichten. Hiervoor is benodigd dat een strook van één meter aan weerszijden van de gasleiding vrij wordt gehouden van obstakels die niet direct kunnen worden wegenomen, er geen diepwortelende beplanting wordt geplant binnen deze strook waardoor de leiding kan beschadigen en de strook wordt vrijgehouden van dichte verharding vanwege mogelijke gasophoping bij een lek in de gasleiding, hetgeen vanzelfsprekend tot een gevaarlijke situatie zal leiden.

## Minnelijk traject

Stedin tracht al geruime tijd met de rechthebbenden tot minnelijke overeenstemming te komen. Daarvoor is aan rechthebbenden herhaalde malen en in verschillende varianten een zakelijk recht overeenkomst aangeboden. Daarbij is eveneens een meewerkvergoeding geboden en is aangeboden eventuele schade als gevolg van de vestiging van het zakelijk recht en de aanwezigheid van de gasleiding te vergoeden. Daarvoor hebben partijen ieder voor zich een taxatierapport laten opstellen. De verschillende uitkomsten van deze rapporten leidt ertoe dat minnelijke overeenstemming over de te betalen (schade)vergoeding uitblijft.

Stedin heeft reeds op 27 september 2020 een zakelijk recht overeenkomst aangeboden en dat aanbod heeft de rechthebbende afgewezen vanwege de gepretendeerde waardedaling. In de tijd daarna hebben partijen uitvoerig gecorrespondeerd over de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling. Op 12 april 2021 heeft er een fysiek overleg plaatsgevonden bij de rechthebbende thuis om de kwestie rondom de gasleiding en de door Stedin aangeboden zakelijk recht overeenkomst te bespreken.

Op basis van de getaxeerde schade dat is uitgewerkt in het taxatierapport van bijlage 6 heeft Stedin op 8 maart 2022 de zakelijk recht overeenkomst (opnieuw) aangeboden, maar daarop heeft de rechthebbende niet (inhoudelijk) gereageerd.

Daaropvolgend heeft Stedin in haar e-mail van 8 juni 2022 haar aanbod van 8 maart 2022 herhaald.

Dat aanbod wordt in een e-mail van rechthebbenden verworpen waarbij wordt verwezen naar eerder verwoorde eisen in eerder gevoerde correspondentie met Stedin.

In e mail van 20 juli 2022 stelt Stedin voor de waardedaling te laten vaststellen door een samenstel van drie deskundig taxateurs, maar dit voorstel wordt in de mail van 3 augustus 2022 door de advocaat namens de rechthebbende afgewezen.

Voor een nadere toelichting op het minnelijk overleg verwijst Stedin naar bijlage 2 van het perceel gebonden dossier.

Stedin meent te kunnen concluderen dat voldoende – en voldoende serieuze – minnelijke pogingen om een akkoord te bereiken zijn ondernomen, maar deze helaas tot op heden vruchteloos zijn gebleken. Teneinde de gasleiding in het perceel in stand te kunnen houden (inclusief: gebruiken, onderhouden, inspecteren en repareren) ziet Stedin zich derhalve genoodzaakt om u te verzoeken over te gaan tot oplegging van een gedoogplicht.

**Stukken**

Bij deze aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- een kaart waarop de beoogde belemmeringen zijn aangegeven
- een gedetailleerde inhoudsopgave van het algemeen dossier en het persoonlijk dossier
- het dossier algemene situatie
- het dossier perceel gebonden situatie

Mochten naar uw oordeel nog relevante stukken ontbreken of mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze aanvraag of de bijbehorende dossiers dan is Stedin uiteraard graag bereid om u van die stukken te voorzien en/of die vragen te beantwoorden.

Met de meeste hoogachting,

Namens Stedin Netbeheer B.V.  
A. Punt  
Afdeling Grondzaken

