

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 gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag krachtens artikel 72a van de onteigeningswet (onteigening voor de reconstructie van de provinciale weg N211/Wippolderlaan, vanaf de Middenzwet/Middenweg tot de aansluiting op de Rijksweg A4, voor de reconstructie van de kruising van de N211/Wippolderlaan met de N222/Westlandroute en Wateringveldseweg en voor de aanleg van een nieuwe aansluiting van de N211/Wippolderlaan op de Laan van Wateringse Veld, met bijkomende werken in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag).**

Ingevolge artikel 72a, eerste lid, van de onteigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden onder meer voor de aanleg en verbetering van wegen, bruggen, spoorwegwerken en kanalen, alsmede daarop rustende zakelijke rechten. Daaronder wordt op grond van artikel 72a, tweede lid sub b, mede begrepen onteigening voor de aanleg en verbetering van de in het eerste lid bedoelde werken en rechtstreeks daaruit voortvloeiende bijkomende voorzieningen ter uitvoering van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken.

*Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (hierna: verzoeker) hebben Ons bij brief van 20 augustus 2021, kenmerk PZH-2021-782881204 DOS-2021-0000269, verzocht, om ten name van de provincie Zuid-Holland over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van de onroerende zaken in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag. De onteigening wordt verzocht om de reconstructie mogelijk te maken van de provinciale weg N211/Wippolderlaan, vanaf de Middenzwet/Middenweg (N211 km. 20.050) tot de aansluiting op de Rijksweg A4 (toe- en afrit ten westen van de A4; N211 km. 22.450), voor de reconstructie van de kruising van de N211/Wippolderlaan met de N222/Westlandroute en Wateringveldseweg en voor de aanleg van een nieuwe aansluiting van de N211/Wippolderlaan op de Laan van Wateringse Veld, met bijkomende werken, in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, liggen in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag. De grondslag voor de planologische uitvoerbaarheid van het werk waarin de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken zijn gelegen wordt gevormd door de omgevingsvergunning voor het reconstrueren van

de provinciale weg N211 (Wippolderlaan). De provincie Zuid-Holland heeft bij de gemeente Westland op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanvraag ingediend tot verlening van een omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken en voor het bouwen van het werk. De Wabo biedt namelijk de mogelijkheid dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar het werk in hoofdzaak wordt uitgevoerd, beslist op een aanvraag om een omgevingsvergunning. In dit geval is dat de gemeente Westland. Burgemeester en wethouders van de gemeente Westland hebben op 19 juli 2021 besloten tot de verlening van de omgevingsvergunning. Dit besluit heeft vanaf 30 juli 2021 tot en met 9 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn er 10 beroepen ingesteld. Het besluit is derhalve niet onherroepelijk.

#### *Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Overeenkomstig artikel 63, 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 63 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf dinsdag 28 september 2021 tot en met maandag 8 november 2021 in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat (Onze Minister) van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van maandag 27 september 2021, nr. 41578.

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*

De provinciale weg N211 verbindt het zuiden van Den Haag met de A4 ter hoogte van Delft. Ter hoogte van N211 km. 20.800 ligt de gelijkvloerse kruising van de N211 met de provinciale weg N222/Westlandroute (hierna: N222) en de Wateringveldseweg. De N222 verbindt de gemeente Westland via de N211 met de Rijksweg A4. De N222 verbindt de gemeente Westland via de N211 met de Rijksweg A44. De Wateringveldseweg doet hetzelfde voor het dorp Wateringen (gemeente Westland) en de nabij gelegen bedrijventerreinen. De N211 vormt een belangrijke schakel in de ontsluiting van Den Haag en het Westland.

De N211 is op dit moment één van de drukste provinciale wegen van Nederland. De drukte zorgt regelmatig voor files op de N211 en opstoppen bij de kruisende wegen, zowel in de ochtend- als de avondspits, met alle negatieve gevolgen van dien voor de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van onder meer Den Haag en het Westland. Het gedeelte van de N211 tussen de aansluiting met de Laan van Wateringse Veld en de A4 is het drukst, hier is het aantal motorvoertuigen per etmaal op dit moment 76.000. De verwachting is dat dit tot 2035 verder zal doorgroeien naar 95.000

motorvoertuigen per etmaal. Het voornemen van Rijkswaterstaat om de A4 ter hoogte van Delft in het kader van het project A4 Haaglanden - N14/A4 Burgerveen - N14 te reconstrueren zal naar verwachting mede aan de groei van het aantal motorvoertuigen en daarmee de groei van de verkeersdruk op N211 bijdragen. Dit zal het aantal files in de komende jaren verder doen toenemen.

De verkeersdruk op de N211 zorgt ook voor (toenemende) problemen op het onderliggend (gemeentelijke) wegennet. Verkeer gaat de N211 bij files en opstoppen mijden en gaat een weg zoeken via sluiproutes door woonwijken. Dit leidt tot geluidsoverlast, verslechtering van de verkeersveiligheid en de luchtkwaliteit, ofwel een verslechtering van de leefbaarheid.

De provincie Zuid-Holland wil de bereikbaarheid van de Haagse regio en de gemeente Westland te verbeteren. Door het toevoegen van een extra rijstrook aan de N211 en het vervangen van de twee eerder genoemde kruispunten met verkeerslichten door ongelijkvloerse kruisingen, zal het verkeer op de N211 soepeler doorstromen en dit zal leiden tot minder files en opstoppen. De reistijd tussen onder andere het zuiden van Den Haag en de gemeente Westland enerzijds en de A4 anderzijds zal verkorten. Daarmee zal ook de druk op het onderliggend wegennet en het sluipverkeer verminderen, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de omgeving.

Om de werken en werkzaamheden tijdig te kunnen realiseren wenst de provincie Zuid-Holland de eigendom te verkrijgen, vrij van lasten en rechten, van de onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de provincie Zuid-Holland een verzoek ingediend tot aanwijzing ter onteigening van deze onroerende zaken, om de tijdige verwezenlijking van het plan van het werk zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de start van het werk afhankelijk is van de beschikbaarheid van de gronden. Onder voorbehoud van tijdige beschikbaarheid van de benodigde gronden zal de aanbesteding van het werk starten in het vierde kwartaal van 2021. De gunning van het werk is voorzien halverwege 2022. De werkzaamheden zullen daarna zo snel mogelijk starten. De verwachting is dat het volledige werk rond november 2025 gereed is. 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. Jansen, namens de Vereniging Van Eigenaren Wateringse Veste, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 57, verder te noemen: reclamante 1;

2. A.S.P.M. van der Goes, A3C Van der Goes Holding B.V. en Zwethland B.V., gebruiker van de onroerende zaak met grondplannummers 34, verder te noemen: reclamanten 2;
3. BP Europa S.E.-BP Nederland, huurder van de onroerende zaken met de grondplannummers 34, verder te noemen: reclamante 3;
4. McDonald's Nederland B.V., huurder van de onroerende zaak met grondplannummer 34, verder te noemen: reclamante 4;
5. Van Mierlo Planontwikkeling B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 64, 65 en 66, verder te noemen: reclamante 5.

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op donderdag 18 november 2021 gehouden digitale hoorzitting. Reclamante 1 heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen weergegeven.

#### *De zienswijze van reclamante 1*

##### **1.1**

Reclamante betoogt dat van minnelijk overleg geen sprake is geweest. Reclamante licht toe dat er slechts enkele vluchtige gesprekjes hebben plaatsgevonden. Daarin zijn wel de standpunten globaal uiteen gezet, maar er is door verzoeker geen enkele poging gedaan om consensus te bereiken. Reclamante maakt ook kenbaar dat zij zonder enige vooraankondiging het ontwerp koninklijk besluit ontving.

##### **Ad 1.1**

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamante ziet in hoofdzaak op het gevoerde minnelijk overleg.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op de voet van de titels II en IIa van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoek om onteigening met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging

tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoek aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoek al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat het perceel dat gedeeltelijk in deze onteigening is betrokken, is gesplitst in meerdere appartementsrechten. Het perceel bestaat uit een opstal die is onderverdeeld in meerdere (bedrijfs)appartementen en een gemeenschappelijk deel dat is ingericht als parkeerterrein en groenstrook. Het gedeelte van het perceel dat in de onteigening is betrokken maakt deel uit van het gemeenschappelijke deel. Partijen zijn vanaf april 2020 met elkaar in gesprek over de verwerving van de voor de realisatie van het werk benodigde deel. Verzoeker heeft op 10 november 2020, 26 maart 2021, 28 mei 2021 en 6 juli 2021 een aanbod op onteigeningsbasis uitgebracht. Partijen hebben op meerdere contactmomenten overleg over het aanbod dat door verzoeker is uitgebracht. Hetgeen dat partijen verdeeld houdt, is een groot verschil van inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling.

Wij kunnen reclamante niet volgen in haar betoog dat er geen sprake is geweest van minnelijk overleg. Gelet op het bovenstaande zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamante tot overeenstemming te komen. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan haar eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Vooralsnog blijft er sprake van een groot verschil van inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling, maar tijdens de hoorzitting hebben partijen uitgesproken hierover met elkaar in overleg te blijven. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Wij kunnen reclamante niet volgen in haar betoog dat zij het ontwerp koninklijk besluit zonder vooraankondiging ontving. Ons is uit de overgelegde stukken is gebleken dat verzoeker in haar brieven van 28 mei 2021 en 6 juli 2021 partijen op de hoogte heeft gebracht van haar voornemen tot het op korte termijn starten van de administratieve onteigeningsprocedure. Overigens weersprak reclamante dit tijdens de hoorzitting ook niet toen zij hierop gewezen werd en maakte zij kenbaar deze passage dan gemist te hebben tijdens het lezen van de brieven.

## 1.2

Reclamante betoogt dat het aanbod dat verzoeker heeft uitgebracht, nauwelijks serieus te nemen is, wanneer dit wordt afgezet tegen het alleszins redelijke tegenvoorstel dat reclamante heeft gedaan. In haar zienswijze heeft reclamante een aantal argumenten opgenomen, die het tegenvoorstel volgens haar rechtvaardigen.

#### Ad 1.2

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte van de schadeloosstelling.

Wij merken hierover op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg bezien worden.

Zoals Wij onder ad 1.1 van deze zienswijze hebben overwogen, zijn Wij van oordeel dat het verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte van de schadeloosstelling het gevoerde minnelijk overleg niet onvoldoende of niet serieus maakt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijze van reclamanten 2*

##### 2.1

Reclamanten constateren dat het verzoek om onteigening is gedaan door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Reclamanten maken kenbaar dat aan dat verzoek wel een besluit van Provinciale Staten van Zuid-Holland ten grondslag moet liggen. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt niets van een besluit van Provinciale Staten van Zuid-Holland of van een besluit van Provinciale Staten waarin de bevoegdheid van Provinciale Staten is gedelegeerd aan Gedeputeerde Staten.

#### Ad 2.1

De ter inzage te leggen onteigeningsstukken voor onteigeningen op grond van de Titels II, IIa en IIc van de onteigeningswet worden opgesteld overeenkomstig de bepalingen in artikel 63, tweede lid van de onteigeningswet en de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat Corporate Dienst 16-01-2016. Het door reclamanten bedoelde mandaatbesluit maakt hier geen deel van uit. Of Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bevoegd zijn om het onteigeningsverzoek bij de Kroon in te dienen, wordt door Ons wel bij de ambtshalve beoordeling van het onteigeningsverzoek betrokken. Op basis van deze ambtshalve beoordeling hebben Wij vastgesteld dat uit artikel 158, eerste lid, onder 3 van de Provinciewet blijkt dat het onteigeningsverzoek bevoegd is ingediend.

##### 2.2

Reclamanten wijzen erop dat de op 19 juli 2021 door burgemeester en wethouders van de gemeente Westland aan verzoeker verleende omgevingsvergunning, voor het reconstrueren van de provinciale weg N211, nog niet onherroepelijk is. Omdat er ook nog geen enkele toetsing van de omgevingsvergunning door een onafhankelijke rechter heeft plaatsgevonden, is het geenszins zeker dat de omgevingsvergunning in stand blijft. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de onroerende zaak daarom niet ter onteigening kan worden aangewezen, althans dat aan het koninklijk besluit de ontbindende voorwaarde dient te worden verbonden dat dit besluit komt te vervallen als de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt en de opschortende voorwaarde dat de dagvaarding tot onteigening niet eerder mag worden uitgebracht dan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

#### Ad 2.2

Voor het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van artikel 72a van de onteigeningswet geldt niet de eis dat de omgevingsvergunning onherroepelijk moet zijn. Voor de start van de procedure geldt in het algemeen, dat een aanvang moet zijn genomen met de planologische inpassing van het werk waarvoor onteigening wordt verzocht. Bij het onderhavige verzoek geldt dan de eis dat ten minste sprake moet zijn van een in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken. Voorts moeten belanghebbenden de mogelijkheid hebben gehad tot het naar voren brengen van zienswijzen in een planologische procedure voorafgaand aan of ten minste gelijktijdig met de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure. Daaraan is in dit geval voldaan. Ten tijde van de start van de onteigeningsprocedure was de omgevingsvergunning vastgesteld. Verwezen kan worden naar hetgeen hierover onder Planologische grondslag wordt overwogen.

Voor zover reclamanten betogen dat er ontbindende en opschortende voorwaarden aan dit koninklijk besluit verbonden dienen te worden, merken Wij op dat in onderhavige kwestie sprake is van een onteigening op grond van titel IIa van de onteigeningswet. Daarin worden volgens Ons bestendig beleid de bedoelde opschortende en ontbindende voorwaarden niet gesteld. Overigens kan pas met de feitelijke uitvoering van het werk begonnen worden nadat de planologische procedures zijn doorlopen en de benodigde vergunningen en ontheffingen zijn verleend. Wij verwijzen hiervoor onder andere naar onze besluiten van 29 augustus 2011, nr. 11.002027; Stc. 19 september 2011, nr. 16477 (aanleg tunnel en aanpassing weg Meerssen en Maastricht), van 4 december 2012, nr. 12.002878; Stc. 28 december 2012, nr. 26213 (aanleg en reconstructie weg Opsterland, Heerenveen en Ooststellingwerf), van 22 januari 2018, nr. 2018000112; Stc. 21 februari 2018, nr. 6099 (HOV 't Gooi Laren en Hilversum) en van 27 augustus 2018, nr. 2018001396; Stc. 25 september 2018, nr. 52853 (overnachtingshaven Zevenaar).

#### 2.3

Reclamanten betogen dat er geen sprake is geweest van serieuze pogingen van verzoeker om met hen minnelijke overeenstemming te bereiken. Verzoeker heeft weliswaar op 26 maart 2021 en 12 juli 2021 een schadeloosstelling aangeboden, maar stelt zich op het standpunt dat reclamanten zonder recht of titel van het perceel gebruik

maken. Reclamanten vinden dat dit standpunt evident onhoudbaar is. Bovendien vinden zij dat zich dit niet verdraagt met het feit dat verzoeker reclamanten wel als belanghebbenden hebben aangemerkt en aan hen een schadeloosstelling heeft uitgebracht. Ook maken reclamanten kenbaar dat de aangeboden schadeloosstelling niet is onderbouwd en, gezien de hoogte ervan, niet als serieus beschouwd kan worden. Dat verzoeker zelf ook weet dat zij een onhoudbaar standpunt inneemt, blijkt volgens reclamanten uit een aanbod voor een vervangende locatie dat verzoeker op 15 maart 2016 heeft uitgebracht. Hoewel reclamanten met deze vervangende locatie hebben ingestemd, is verzoeker later van haar aanbod teruggekomen. Ook wijzen reclamanten erop dat zij de afgelopen jaren nog enkele andere vervangende locaties hebben aangedragen, waaronder een locatie die verzoeker in eigendom heeft. Verzoeker heeft deze echter afgewezen, zonder steekhoudende argumenten. Uit een en ander blijkt volgens reclamanten dat mogelijke vervangende locaties door verzoeker onvoldoende serieus zijn onderzocht en dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld.

#### Ad 2.3

Dit onderdeel van de zienswijze ziet gedeeltelijk op het gevoerde minnelijk overleg en de hoogte van de schadeloosstelling. Wij verwijzen naar wat Wij onder ad 1.1 en ad 1.2 van de zienswijze van reclamante 1 hierover in het algemeen hebben overwogen.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat partijen vanaf januari 2016 met elkaar in contact en overleg zijn. Tijdens het overleg hebben partijen veelvuldig contact met elkaar en wisselen informatie en standpunten uit. Verzoeker heeft op 26 maart 2021 en op 12 juli 2021 een aanbod op onteigeningsbasis uitgebracht. Verzoeker heeft in beide aanbiedingsbrieven toegelicht dat het bod is gebaseerd op beperkte informatie, omdat er ondanks herhaaldelijk verzoek geen informatie is ontvangen over de titel van het door reclamanten verschaft gebruik aan derden. Verzoeker licht ook toe dat zij het aanbod indien nodig zal aanpassen als de informatie alsnog verstrekt wordt. Hetgeen dat partijen verdeeld houdt en waardoor partijen ver uit elkaar liggen voor wat betreft de veronderstelde hoogte van de schadeloosstelling, is gelegen in een verschil van mening over of reclamanten met recht of titel gebruik gemaakt hebben van de onroerende zaak. Uit de Ons overgelegde stukken en de ingediende zienswijzen blijkt de onroerende zaak waar deze zienswijze op ziet eigendom is van verzoeker. De verzorgingsplaats die zich op de onroerende zaak bevindt, is in gebruik bij Van der Goes/A3C Van der Goes Holding B.V./Zwethland B.V. (reclamanten 2), het daar aanwezige tankstation wordt door reclamanten verhuurd aan BP Europa S.E.-BP Nederland (reclamante 3) en het eveneens aanwezige wegrestaurant met drive-inn wordt door reclamante 3 onderverhuurd aan McDonald's Nederland B.V. (reclamante 4).

Reclamanten en verzoeker zijn partij in een civiele procedure. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat reclamanten zonder recht of titel gebruik hebben gemaakt van de grond en de verzorgingsplaats moet ontruimen. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat er bindende afspraken zijn gemaakt over de vestiging van een opstalrecht. Deze procedure loopt op dit moment nog.

Het gevolg van dit juridische twistpunt is dat partijen een groot verschil van inzicht hebben over de uitgangspunten voor de schadeloosstelling. In hoeverre reclamanten al dan niet met recht of titel gebruik gemaakt hebben van de

onroerende zaak, staat Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

Voor zover reclamanten betogen dat verzoeker mogelijke vervangende locaties onvoldoende en niet serieus heeft onderzocht, overwegen Wij in het algemeen dat de onteigeningswet de verzoeker niet verplicht tot schadeloosstelling in een andere vorm dan geld. Desondanks kan dit onderwerp wel aan de orde komen bij de toetsing van het minnelijk overleg. Indien immers een belanghebbende in het minnelijk overleg duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond, is de verzoeker gehouden te onderzoeken of hieraan tegemoet gekomen kan worden.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker in de periode van 2014 tot 2018 met reclamanten heeft gesproken over een verplaatsing van de verzorgingsplaats naar een alternatieve locatie, om via die weg tot minnelijke overeenstemming te komen. Die alternatieve locatie was op dat moment opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat in december 2021 ter inzage is gegaan. In een nieuw gekozen variant van het plan is echter gebleken dat de verzorgingsplaats niet meer inpasbaar was. Om toch minnelijke overeenstemming te bereiken, heeft verzoeker in een daarop volgend onderzoek nog gezocht naar andere alternatieve locaties. Dit onderzoek heeft echter geen geschikte locaties opgeleverd. Ook heeft verzoeker enkele door reclamanten zelf aangedragen locaties onderzocht. Ook deze locaties zijn als niet geschikt geacht door verzoeker. Verzoeker heeft dit telefonisch aan de adviseur van reclamanten laten weten op 7 juni 2021.

Anders dan reclamanten stellen, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Daarbij heeft verzoeker om tot minnelijke overeenstemming te komen ook de mogelijkheden voor vervangende locaties onderzocht. Dat dit onderzoek en de onderhandelingen over de aankoop van de in de onteigening betrokken onroerende zaak niet tot overeenstemming heeft geleid, maakt het overleg niet onzorgvuldig of niet serieus. Het was ten tijde van het onteigeningsverzoek naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijke overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan haar eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Mogelijk dat een uitspraak in de civiele procedure partijen dichter bij elkaar kan brengen. Wij merken op dat het overleg, dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

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.

#### *De zienswijze van reclamante 3*

##### **3.1**

Reclamante licht toe dat zij het perceel van 1998 tot 2008 op basis van een overeenkomst in gebruik had en sinds 2008 huurt van reclamanten 2. In de periode van 1993 tot 1998 zijn door verzoeker bindende afspraken gemaakt met reclamanten 2 over onder andere de vestiging van een opstalrecht voor een tankstation met wegrestaurant (hierna: het Tankstation), zodra verzoeker het perceel in eigendom zou hebben. Nadat verzoeker het perceel in 2014 in eigendom kreeg, is het opstalrecht nooit gevestigd. Reclamante stelt dat verzoeker reeds voor de eigendomsoverdracht andere plannen had met het perceel, namelijk de voorgenomen uitbreiding en reconstructie van de N211. In eerste instantie hebben reclamanten 2 en reclamante met verzoeker gesproken over verplaatsing van het Tankstation, waarbij rekening gehouden werd met zakelijke rechten van reclamanten 2 en reclamante en de huurrechten van reclamante. Op enig moment werd reclamante daar niet meer bij betrokken. Daarna heeft verzoeker haar plannen gewijzigd en zich op het standpunt gesteld dat het Tankstation gesloopt moet worden en verplaatsing niet meer mogelijk is. Verzoeker heeft reclamante in september 2020 schriftelijk verzocht het gebruik van het Tankstation te staken. Bij dagvaarding van 27 november 2020 zijn reclamanten 2 en reclamante gedagvaard tot, kort gezegd, ontruiming van het te onteigenen perceel per 1 oktober 2021. Daarbij stelt verzoeker zich op het standpunt dat reclamanten 2 geen recht of titel toekomt tot het gebruik van het perceel, maar dat er slechts sprake is van een dulden van het gebruik. In het verlengde daarvan zou reclamante het Tankstation zonder recht of titel gebruiken. In de civiele procedure is nog geen zitting vastgesteld. Reclamante betoogt dat zij bevoegdijk onderhuurder is van het perceel, zodat in ieder geval bij de schadeloosstelling op onteigeningsbasis moet worden uitgegaan van de fictie dat verzoeker haar toezeggingen tot het vestigen van het opstalrecht zou zijn nagekomen.

#### Ad 3.1

Dit onderdeel van de zienswijze ziet in hoofdzaak op de hoogte van de schadeloosstelling. Wij verwijzen naar wat Wij onder ad 1.2 van de zienswijze van reclamante 1 hierover in het algemeen hebben overwogen.

In het bijzonder merken Wij op dat hetgeen dat partijen verdeeld houdt en waardoor partijen ver uit elkaar liggen voor wat betreft de veronderstelde hoogte van de schadeloosstelling, is gelegen in een groot verschil van inzicht over de uitgangspunten van de schadeloosstelling. Dit verschil van inzicht wordt ingegeven door de vraag of reclamanten 2 met titel of recht gebruik maken van de onroerende zaak. Zoals Wij onder ad 2.3 van de zienswijze van reclamanten 2 hebben overwogen, staat de vraag of reclamanten 2 al dan niet met titel of recht gebruik hebben gemaakt van de onroerende zaak Ons niet ter beoordeling.

#### 3.2

Reclamante maakt kenbaar dat zij geen persoonlijke kennisgeving van het ontwerp koninklijk besluit heeft ontvangen, terwijl bekend is dat zij al tientallen jaren het Tankstation exploiteert.

#### Ad 3.2

Ons is gebleken dat Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp koninklijk besluit voorafgaand aan de terinzagelegging heeft toegezonden aan belanghebbenden. 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. Verwezen kan worden naar hetgeen hierover onder het kopje "Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure" is overwogen.

Uit het door Ons ingestelde onderzoek is gebleken dat ook reclamante door Onze Minister is aangeschreven. Bij e-mailbericht van 9 november 2021 hebben Wij de belangenbehartiger van reclamante in het bezit gesteld van een kopie van deze brief. Uit de zienswijze van reclamante komt naar voren dat reclamante deze brief kennelijk niet heeft ontvangen. Wat verder van het gestelde door reclamante zij, geconstateerd moet worden dat reclamante overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan terinzagelegging is aangeschreven. Voorts merken Wij op dat reclamante door het niet ontvangen van de brief niet is belemmerd in het in volle omvang naar voren brengen van haar zienswijze. In zoverre is reclamanten dan ook niet in haar belangen geschaad.

### 3.3

Reclamante maakt kenbaar dat zij een zienswijze tegen het ontwerpbesluit op de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft ingediend. Tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning heeft reclamante een beroepschrift ingediend. Reclamante is van mening dat de omgevingsvergunning het bij de bestuursrechter niet zal halen en dus niet onherroepelijk zal worden. Reclamante betoogt dat de planologische uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd en dat er daarom geen noodzaak en urgentie voor de onteigening bestaat. Indien er toch een koninklijk besluit wordt afgegeven, dan stelt reclamante zich subsidiair op het standpunt dat daarin ontbindende en opschortende voorwaarden opgenomen moeten worden.

#### Ad 3.3

Dit onderdeel van de zienswijze is gelijk aan onderdeel 2.2 van de zienswijze van reclamanten 2. Wij verwijzen naar wat Wij hierover onder ad 2.2 hebben overwogen.

### 3.4

Reclamante betoogt dat er geen sprake is geweest van serieuze pogingen van verzoeker om met hen minnelijke overeenstemming te bereiken. Verzoeker heeft weliswaar op 26 maart 2021 en 12 juli 2021 een schadeloosstelling aangeboden, maar reclamante is van mening dat, mede in het licht van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in redelijkheid van verzoeker verwacht mag worden dat zij serieus onderzoek doet naar alternatieve locaties waar het Tankstation gehandhaafd kan worden en reclamante daarin betreft. Reclamante betoogt dat verzoeker dit niet heeft gedaan. Verzoeker heeft meerdere concrete voorstellen van reclamanten 2 en reclamante ongemotiveerd afgewezen.

#### Ad 3.4

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op het overleg dat met reclamanten 2 en reclamante is gevoerd over de verplaatsing van de verzorgingsplaats naar een alternatieve locatie. Wij verwijzen naar wat Wij hierover onder ad 2.3 van de zienswijze van reclamanten 2 hebben overwogen.

### 3.5

Reclamante betoogt dat het aanbod dat verzoeker heeft uitgebracht schandalig en onvoldoende serieus is. Reclamante lijdt een schade die veel hoger is dan de aangeboden schadeloosstelling.

#### Ad 3.4

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte van de schadeloosstelling. Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 1.2 van de zienswijze van reclamante 1.

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.

#### *De zienswijze van reclamante 4*

##### **4.1**

Reclamante licht in haar zienswijze toe dat zij (onder)huurder is van een gedeelte van de onroerende zaak. Reclamante betoogt dat zij verzoeker in het bezit heeft gesteld van informatie, om verzoeker in staat te stellen zich een duidelijk beeld te kunnen vormen van de schade die zij zal lijden als gevolg van de voortijdige beëindiging van het gebruik van de locatie en de daardoor noodzakelijke verplaatsing van de vestiging. Toch is het aanbod dat verzoeker heeft uitgebracht op 26 maart 2021 en dat is herhaald op 12 juli 2021 veel lager dan reclamante zelf heeft begroot. Ondanks herhaald verzoek heeft verzoeker het aanbod niet willen specificeren of onderbouwen. Reclamante stelt zich op het standpunt dat er daarom geen sprake is geweest van een reëel minnelijk overleg.

##### **Ad 4.1**

Dit onderdeel van de zienswijze ziet in hoofdzaak op het gevoerde minnelijk overleg en de hoogte van de schadeloosstelling. Wij verwijzen naar wat Wij onder ad 1.1 en ad 1.2 van de zienswijze van reclamante 1 hierover in het algemeen hebben overwogen.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat partijen vanaf september 2020 met elkaar in contact en overleg zijn. Verzoeker heeft op 26 maart 2021 en op 12 juli 2021 een aanbod op onteigeningsbasis uitgebracht. Verzoeker heeft in beide aanbiedingsbrieven toegelicht dat het bod is gebaseerd op beperkte informatie, omdat er ondanks herhaaldelijk verzoek geen informatie is ontvangen over het gebruik van de onroerende zaak. Verzoeker licht ook toe dat het aanbod nog kan worden aangepast als de informatie alsnog verstrekt wordt. Hetgeen dat partijen verdeeld houdt en waardoor partijen ver uit elkaar liggen voor wat betreft de veronderstelde hoogte van de schadeloosstelling, is gelegen in een groot verschil van inzicht over de uitgangspunten van de schadeloosstelling. Dit is verschil van inzicht wordt ingegeven door de vraag of reclamanten 2 al dan niet met titel of recht gebruik maken van de onroerende zaak. Zoals Wij onder ad 2.3 van de zienswijze van reclamanten 2 hebben overwogen, staat de vraag of reclamanten 2 met titel of recht gebruik hebben gemaakt van de onroerende zaak Ons niet ter beoordeling.

Voor zover reclamante betoogt dat de aanbiedingen niet of nauwelijks gespecificeerd zijn, overwegen Wij dat verzoeker in haar aanbiedingen heeft aangegeven dat het aanbod bestaat uit bijkomende schade en dat de posten vermogensschade en inkomensschade/herinvesteringschade nihil zijn. Verzoeker heeft hiermee naar Ons oordeel voldoende inzicht gegeven in de samenstelling en hoogte van de aangeboden schadeloosstellingen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 4 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

## *De zienswijze van reclamante 5*

### 5.1

Reclamante maakt kenbaar dat de gesprekken die met verzoeker gevoerd zijn niet hebben geleid tot een voor reclamante acceptabel verwervingsvoorstel.

#### Ad 5.1

Reclamante heeft met een schrijven van 8 november 2021, bij e-mailbericht van 9 november 2021 ingediend, een zienswijze naar voren gebracht. Opgemerkt wordt dat deze zienswijze buiten de termijn van de terinzagelegging van 28 september 2021 tot en met 8 november 2021 is ingediend en ontvangen. Daarom wordt overwogen dat deze zienswijze niet tijdig naar voren is gebracht en buiten beschouwing wordt gelaten. In dit verband wordt opgemerkt dat in het kader van de te nemen beslissing overigens een ambtshalve toetsing plaatsvindt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 5 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het overgelegde plan van het werk 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 vlotte en veilige doorstroming van het verkeer noodzakelijk worden geacht dat de provincie Zuid-Holland de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de provincie Zuid-Holland tot het nemen van een besluit krachtens artikel 72a van de onteigeningswet toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat van 15 december 2021, nr. RWS-2021/42312, Rijkswaterstaat Corporate Dienst; gelezen het verzoek van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij brief van 20 augustus 2021, kenmerk PZH-2021-782881204 DOS-2021-0000269; 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 Waterstaat <datum>, nr. RWS-2021/42312, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

### **Hebben Wij goedgevonden en verstaan:**

Voor de reconstructie van de provinciale weg N211/Wippolderlaan, vanaf de Middenzwet/Middenweg (N211 km. 20.050) tot de aansluiting op de Rijksweg A4 (toe- en afrit ten westen van de A4; N211 km. 22.450), voor de reconstructie van de kruising van de N211/Wippolderlaan met de N222/Westlandroute en Wateringveldseweg en voor

de aanleg van een nieuwe aansluiting van de N211/Wippolderlaan op de Laan van Wateringse Veld, met bijkomende werken in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag, ten name van de provincie Zuid-Holland ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 63 van de onteigeningswet in de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat 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 WATERSTAAT,