

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 Gorinchem, Altena en Geertruidenberg krachtens artikel 72a van de onteigeningswet voor de reconstructie van de Rijksweg A27 Houten - knooppunt Hooipolder (deeltraject 2), vanaf de kruising van de A27 met de Groeneweg tot en met de aansluiting Geertruidenberg (aansluiting 20), ongeveer 900 meter ten zuiden van de kruising van de A27 met de Bergsche Maas bij de Keizersveerbrug, met bijkomende werken.

Ingevolge artikel 72a, eerste lid, van de onteigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden onder meer voor aanleg en verbetering van wegen, bruggen, spoorwegwerken en kanalen, alsmede daarop rustende zakelijke rechten. Daaronder wordt mede begrepen werken ter uitvoering van een tracébesluit als bedoeld in artikel 9, eerste lid, van de Tracéwet.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De Minister van Infrastructuur en Waterstaat (hierna: verzoeker) heeft Ons bij brief van 26 juli 2021, kenmerk RWS-2021/23907, verzocht, om ten name van de Staat over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg. De onteigening wordt verzocht om de reconstructie mogelijk te maken van de Rijksweg A27 Houten - knooppunt Hooipolder (deeltraject 2), vanaf de kruising van de A27 met de Groeneweg (A27 km. 38,79) tot en met de aansluiting Geertruidenberg (aansluiting 20), ongeveer 900 meter ten zuiden van de kruising van de A27 met de Bergsche Maas bij de Keizersveerbrug (A27 km. 20,80), met bijkomende werken in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg.

Bij brief van 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166 heeft verzoeker Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de daarbij betrokken onroerende zaken met de grondplannummers 55.6 wt, 325.6, 95 en 96. Verzoeker heeft mij in deze brief verder verzocht om de lopende onteigeningsprocedure ten aanzien van de onroerende zak met de grondplannummers 217.8, 320.9, 321.13, 321.15, 321.16, 324.7, 324.8, 337.8, 442.2, 442.4 en 444.12 stop te zetten en het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van deze onroerende zaken in te trekken. 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 waarop het verzoek betrekking heeft, liggen in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg. De grondslag voor de planologische uitvoerbaarheid van het werk waarin de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken zijn gelegen, wordt gevormd door het tracébesluit A27 Houten-Hooipolder. Dit besluit is op 20 december 2018 vastgesteld. Het tracébesluit is bij uitspraken van 26 augustus 2020, nr. 201900349/1/R3 en 16 december 2020, nr. 201900349/5/R3 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

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 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg 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 31 augustus 2021, nr. 38676.

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 A27 vormt een belangrijke noord-zuidverbinding tussen het noordelijke deel van de Randstad (Amsterdam, Utrecht) en Noord-Nederland enerzijds en Noord-Brabant (Breda) en België (Antwerpen en zuidelijker) anderzijds. De weg vormt tevens de schakel tussen een aantal belangrijke oost-westverbindingen, zoals de A12, A15 en A59. Ter hoogte van knooppunt Everdingen is er veel uitwisseling van verkeer tussen de A27 en een andere noord-zuidverbinding, de A2. Tussen Houten en knooppunt Hooipolder bestaan er in de A27 vier grote oeververbindingen en drie knooppunten. Op dit moment bestaat de A27 tussen Houten-Hooipolder voor het grootste deel uit 2x2 rijstroken. Alleen tussen Gorinchem en Noordeloos is aan de oostzijde een plusstrook aanwezig. Het wegvak Houten-Everdingen bestaat aan beide zijden uit 2x3 rijstroken (inclusief spitsstrook aan de oostzijde en plusstrook aan de westzijde).

De A27 is tussen Houten en Hooipolder zwaar belast. De weg kan op een aantal plaatsen het verkeersaanbod niet verwerken waardoor de doorstroming van het verkeer wordt belemmerd. Op verschillende wegvakken van de A27 stonden afgelopen jaren bijna dagelijks files. Ten gevolge daarvan staat de bereikbaarheid van de regio onder druk. De verkeersdruk op de A27 heeft negatieve gevolgen voor het aansluitende provinciale en

gemeentelijke wegennet. Bij drukte en files op de A27 gaat verkeer vanaf deze weg steeds meer gebruik maken van sluiproutes via het onderliggend wegennet. Dit heeft een negatief effect op de doorstroming van het verkeer en vermindert de verkeersveiligheid op dat net. De verkeersdruk op de A27 en provinciale en gemeentelijke wegen heeft ook een negatief effect op de leefbaarheid in de omgeving van deze wegen.

De verwachting is dat de problemen op en rond de A27 alleen maar zullen toenemen als er geen maatregelen worden getroffen. In de referentiesituatie 2030 (dat is situatie in 2030 wanneer de capaciteit van de A27 niet wordt uitgebreid) neemt de verkeersdruk op de A27 verder toe. Dit leidt ertoe dat de filevorming verder toeneemt, met nog meer negatieve gevolgen voor de doorstroming op deze hoofdroute als ook op het provinciale en gemeentelijke wegennet. Bovendien heeft dit negatieve effecten op de leefbaarheid in de omgeving.

Om de hiervoor beschreven knelpunten op te lossen heeft het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat het plan om de A27 tussen Houten en Hooipolder te reconstrueren (te verbreden en aan te passen) en een aantal nieuwe oeververbindingen aan te leggen. De hoofddoelstelling van dit plan, aangeduid als het project A27 Houten-Hooipolder, is om de doorstroming op de A27 tussen de aansluiting Houten en het knooppunt Hooipolder te verbeteren. Door deze reconstructie verminderen de files en het sluipverkeer in de regio en verbetert de verkeersveiligheid. De verbreding zorgt voor betere doorstroming op het hoofdwegennet, voor een goed ingerichte weg met het oog op toekomstige verkeersstromen en voor de beschikbaarheid van voldoende alternatieve routes in geval van calamiteiten.

Het traject tussen de aansluiting Houten en knooppunt Hooipolder is circa 46 kilometer. Vanwege de lengte is het genoemde traject van de A27 voor de onteigening in drie deeltrajecten verdeeld, waarvoor afzonderlijke onteigeningsverzoeken worden ingediend:

- deeltraject 1: gedeelte A27 tussen km. 21,81 en km. 17,50, gedeelte A59 tussen km. 104,59 en km. 99,90 en aanleg nieuwe verbindingsweg tussen de aansluiting Oosterhout – Raamsdonksveer. Dit deeltraject ligt in de gemeenten Oosterhout en Geertruidenberg;
- deeltraject 2: gedeelte A27 tussen km. 38,79 en km. 20,80. Dit deeltraject ligt in de gemeenten Altena, Gorinchem en Geertruidenberg en;
- deeltraject 3: gedeelte A27 tussen km. 68,33 en km. 38,79. Dit deeltraject ligt in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein.

Deze onteigening heeft betrekking op deeltraject 2 in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg.

In deeltraject 2 wordt de capaciteit van de A27 in beide richtingen uitgebreid met extra rijstroken met vluchtstroken en deels spitsstroken. De bestaande Merwedeburgen worden vervangen door 2 nieuwe burgen. Hetzelfde gebeurt bij de bestaande Keizersveerbrug.

Om de werken en werkzaamheden tijdig te kunnen realiseren wenst de Staat 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 Minister van Infrastructuur en Waterstaat 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 voor de realisering van het project A27 Houten-Hooipolder onderscheid wordt gemaakt tussen een zuidelijk en noordelijk contract. Het zuidelijke contract omvat de deeltrajecten 1 en 2. De aanbestedingsprocedure voor het zuidelijke contract is gestart in juni 2021. Na gunning zal naar verwachting eind 2022 met de werkelijke realisatie van de deeltrajecten 1 en 2 worden begonnen. De werkzaamheden aan het zuidelijke deel van het tracé zijn tussen 2025 en 2027 afgerond. 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. Autofood Liesveld B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 442.2, 442.4 en 444.12, verder te noemen: reclamante 1;
2. A.W.C. Van Dijk-Hage, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummers 320.9, verder te noemen: reclamante 2;
3. L.A. van den Heuvel, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 219.10, 219.13 en 219.14, verder te noemen: reclamant 3;
4. C.N. den Hertog, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 309.9 en 309.10 en voor 1/2 eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 309.11 en 309.12, en G.A. Brouwer, voor 1/2 eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 309.11 en 309.12, verder te noemen: reclamanten 4;
5. M. van der Meijden, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 318.7, 318.8 en 318.13, verder te noemen: reclamant 5;
6. P.L. van de Water, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummers 334.7, verder te noemen: reclamant 6;
7. S. van der Wal en L.J. Brinkers, ieder voor 1/2 eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 217.8, verder te noemen: reclamanten 7;
8. E. van Elderen, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 324.7, 324.8 en 337.8, verder te noemen: reclamant 8;

9. W. Straver, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 315.16, 315.17, 315.18, 315.19, 315.20, 315.24, 315.26wt en 315.25, verder te noemen: reclamant 9;
10. W.J. van Boxtel, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 74.3wt en 74.4, verder te noemen: reclamant 10;
11. W.A. van der Meijden, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 216.18, 216.19, 216.20, 216.23, 216.24 en 216.26, verder te noemen: reclamant 11;
12. Kragtbouw B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 32.7wt, 32.8 en 478.1, verder te noemen: reclamante 12;
13. A.P. Bolink-Roza, G.J. Roza en A. Roze, ieder voor een onbepaald deel eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 229.1, 229.2 en 229.12, verder te noemen: reclamanten 13;
14. J.J.L. de Rooij, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 28.3, verder te noemen: reclamant 14;
15. A. Tolenaars, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 338.6, verder te noemen: reclamant 15;
16. De erven van D. Tolenaars en D. Groeneveld, eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 327.4 en 330.12, verder te noemen: reclamanten 16;
17. G. Tolenaars, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 329.3, 6.208 en 6.210wt, verder te noemen: reclamante 17;
18. P.H.M. van Beek, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 199.7, verder te noemen: reclamant 18;
19. Mr. A.G. Den Ouden Assurantiën BV, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 221.6 en 221.7, verder te noemen: reclamante 19;
20. De erven van R. Mulder, voor een onbepaald deel eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 229.1, 229.2 en 229.12, verder te noemen: reclamanten 20;
21. De erven van M.J. Hendriks, eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 215.7 en 215.8, verder te noemen: reclamanten 21;
22. C.A.M.M. van Dortmont, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 16.11, 16.13 en 16.15, verder te noemen: reclamant 22;
23. S.P.J. Oostveen, P.S.C. Oostveen en R.G.J. Oostveen, ieder voor 1/3e eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 331.8, 331.10 en 331.7; Maatschap S. & P. & R. Oostveen; J.W.H. Oostveen en W.S.R. Oostveen, verder te noemen: reclamanten 23;

24. J.C.M.P. van der Pluijm en N. van der Pluijm- van Rhee, ieder voor 1/2e eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummer 321.13, 321.15 en 321.16, verder te noemen: reclamanten 24 en

25. A. Tolenaars, eigenaar van de onroerende zeken met de grondplannummers 316.1, 330.14 en 330.15.

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in op 27 oktober digitaal en op 28 oktober 2021 te Almkerk gehouden hoorzitting. Reclamanten 1 tot en met 12, 14 tot en met 19 en 22 tot en met 24 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

Bij eerdergenoemde brief van 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166, heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat zij de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken die in eigendom zijn bij reclamante op dit moment niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening van de onroerende zaken van reclamante is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Om die reden overwegen Wij dat de zienswijze van reclamante thans geen verdere bespreking behoeft.

De zienswijze van reclamante 2

Bij eerdergenoemde brief van 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166, heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat zij de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak die in eigendom is bij reclamante op dit moment niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening van de onroerende zaak van reclamante is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Om die reden overwegen Wij dat de zienswijze van reclamante thans geen verdere bespreking behoeft.

De zienswijze van reclamant 3

3.1

Reclamant wil niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is van 12 mei 2021 en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name de gehanteerde prijs per vierkante meter en de waardevermindering van het overblijvende als gevolg van de afname en de doorsnijding is volgens reclamant aan de voorzichtige kant. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebepaling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald en heeft zich in de ogen van reclamant nog niet tot het uiterste ingespannen om tot een oplossing te komen.

Ad 3.1

De zienswijze wordt vooral ingegeven door een verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte en samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling.

De zienswijze is daarmee hoofdzakelijk financieel van aard en heeft voor het overige betrekking op het minnelijk overleg daarover.

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.

Met betrekking tot de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling merken Wij 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.

Wij overwegen verder dat in een proces gericht op de minnelijke verwerving van gronden vooreerst van een onteigenende partij mag worden verwacht dat deze een aanbod tot schadeloosstelling doet dat is gericht op deze verwerving. Van de te onteigenen partij mag echter ook worden verwacht dat deze daartegenover zijn eis wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling kenbaar maakt. Op basis van wederzijdse taxaties, die in het verdere overleg kunnen worden ingebracht en uitgewisseld, kan vervolgens verder worden onderhandeld, in welk kader beide partijen eventueel tot wijziging van hun standpunten met betrekking tot de schadeloosstelling kunnen komen.

Verzoeker heeft ten aanzien van de stelling dat er herhaalde biedingen zijn uitgebracht desgevraagd kenbaar gemaakt dat zij haar biedingen heeft gebaseerd op het advies van een ingestelde onafhankelijke taxatiecommissie. Verzoeker schetst tijdens de hoorzitting hoe een verwervingsproces in de regel

verloopt. Verzoeker stelt een onafhankelijke taxatiecommissie in die de benodigde gronden, eventueel de aanwezige opstallen, eventuele inkomensschade en eventuele bijkomende vergoedingen taxeert. De taxatiecommissie brengt een rapport uit over de hoogte van de schadeloosstelling gebaseerd op de regels die de onteigeningswet en de jurisprudentie hierover stellen. Verzoeker baseert daarop haar bieding die vervolgens in het minnelijk overleg kan worden besproken. Een rechthebbende kan op basis van een tegentaxatie en tegenvoorstel aangeven dat de schadeloosstelling moet worden bijgesteld. Als deze argumenten hout snijden kan verzoeker, na raadpleging van de taxatiecommissie, zo nodig de bieding bijstellen. In alleen de stelling dat een rechthebbende een hogere bieding had verwacht of een niet onderbouwde stelling dat een bieding een factor x hoger zou moeten liggen, kan volgens verzoeker geen aanleiding worden gevonden voor een hogere schadeloosstelling. Zonder tegenargumenten of berekeningen van de kant van een rechthebbende is er geen aanleiding voor verzoeker om te concluderen dat zijn biedingen onjuist zijn. In dat geval volstaat verzoeker met een herhaling van een eerder gedane bieding.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker sinds 8 november 2018 met reclamant in overleg is. De verwerver doet een mondeling aanbod. Op 16 november 2018 bevestigt de verwerver dit bod ook per e-mail aan de adviseur van reclamant (hierna: de adviseur). Op 5 februari 2019 en 12 februari 2020 volgen overleggen tussen de verwerver en de adviseur. Verzoeker doet aan reclamant bij brieven van 13 mei 2020, 9 maart 2021 en 12 mei 2021 biedingen, maar een reactie, in de vorm van een tegenvoorstel van de zijde van reclamant blijft uit.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid en dat partijen het niet eens waren over de omvang en samenstelling van de schadeloosstelling, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

3.2

Reclamant stelt zich op het standpunt dat een deel van het perceel met de kadastrale aanduiding Werkendam, sectie R, nummer 1587 niet benodigd is voor het werk. Het deel heeft in de toekomstige situatie geen functie en is aangewezen als natuur en komt geïsoleerd te liggen. Reclamant wil graag weten op welke wijze deze grond tijdens en na de werkzaamheden wordt ontsloten.

Ad 3.2

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Tracéwet aan de orde gesteld worden. Uit het onherroepelijke Tracébesluit volgt dat op het benodigde gedeelte van de onroerende zaak van reclamant de afrit van en de toerit naar de A27 wordt aangelegd met bijbehorende bermen, dat daar een watergang wordt aangelegd en dat de boscompensatie aldaar wordt ingepast. Het ter onteigening aan te wijzen gedeelte is daarmee nodig voor de realisering van het werk.

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

De zienswijze van reclamanten 4

4.1

Reclamanten willen niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is van 17 mei 2021 en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamanten verschillen met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name over de gehanteerde prijs per vierkante meter die aan de voorzichtige kant is, dat waardevermindering van het overblijvende aan de orde is en reclamanten missen de post herinvesteringschade. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebeoordeling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald en heeft zich in de ogen van reclamant nog niet tot het uiterste ingespannen om tot een oplossing te komen.

Ad 4.1

De zienswijze wordt vooral ingegeven door een verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte en samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling. De zienswijze is daarmee hoofdzakelijk financieel van aard en heeft voor het overige betrekking op het minnelijk overleg daarover.

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling en het overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Over de stelling dat er herhaalde biedingen zijn uitgebracht met dezelfde waardebeoordeling verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker sinds november 2016 met reclamanten in overleg is. Hierbij tekenen Wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en gedeeltelijk in 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Op 9 juli 2018 heeft de verwerver de adviseur van reclamanten per e-mail een bieding gedaan. Reclamanten bleken op een hoger bedrag uit te komen. In het verdere proces is de aan te kopen oppervlakte gewijzigd en heeft de verwerver reclamanten mondeling op 8 november 2018 en op 16 november 2018 per e-mail een aangepaste bieding gedaan. De adviseur is met een tegenvoorstel gekomen. De verwerver heeft dit voorgelegd aan de taxatiecommissie en heeft de adviseur tijdens een overleg op 12 februari 2020

laten weten dat de taxatiecommissie niet met de gevraagde schadeloosstelling akkoord kan gaan. Het verschil van inzicht tussen partijen over de waardering van bepaalde schadeposten (herinvesteringsschade) is te groot om tot overeenstemming te komen. Bij brieven van 15 en 18 januari 2021 brengt verzoeker een bieding uit voor aankoop van de benodigde gedeelten van de percelen van reclamanten. Op 26 januari 2021 overlegt de verwerver met de adviseur van reclamanten. Met name over de schadeloosstelling met betrekking tot de perceelgedeelten die reclamanten gezamenlijk in eigendom hebben bestaat geen overeenstemming, daar wordt een te groot gat geconstateerd tussen hetgeen verzoeker bereid is te betalen en wat reclamanten vragen. De verwerver laat de adviseur nogmaals weten dat de taxatiecommissie niet kan instemmen met het voorstel van de adviseur. Het verschil van inzicht bestaat met name uit de waardering van de post herinvesteringsschade, de taxatiecommissie komt wat dat betreft tot een ander inzicht dan de adviseur van reclamanten. Bij brieven van 12 en 15 mei 2021 herhaalt verzoeker haar aanbieding en kondigt de onteigening aan. Op 14 juni 2021 spreekt de verwerver de voicemail van de adviseur met verzoek het verzoek om een reactie hierop. Op 25 juni 2021 laat de adviseur de verwerver per e-mail weten dat er volgens hem een gering verschil van inzicht omtrent de hoogte van de schadeloosstelling bestaat, maar hij merkt ook op dat de tijd doortikt en dat de agrarische grondmarkt onder druk staat.

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. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid en dat partijen het niet eens waren over de omvang en samenstelling van de schadeloosstelling, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

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

De zienswijze van reclamant 5

5.1

Reclamant wil niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is alweer geruime tijd geleden en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name over de gehanteerde prijs

per vierkante meter is aan de voorzichtige kant. Verder is er volgens reclamant een aanzienlijke waardevermindering van het overblijvende aan de orde. Reclamant is van mening dat handhaving van zijn woning/bedrijf op de locatie niet verdedigbaar is. Aankoop van het totale object op onteigeningsbasis zou daarom volgens reclamant in de rede liggen. Reclamant voelt zich niet serieus genomen, omdat verzoeker haar biedingen blijft herhalen. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebeoordeling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald en heeft zich in de ogen van reclamant nog niet tot het uiterste ingespannen om tot een oplossing te komen.

Ad 5.1

Vooreerst overwegen Wij dat de stelling van reclamant dat het hele object moet worden aangekocht, planologisch van aard is. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Tracéwet aan de orde gesteld worden.

Reclamant heeft beroep aangetekend tegen het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder. Hierin heeft reclamant ook gewezen op de gevolgen van dat besluit voor zijn bedrijf en gronden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep van reclamant ongegrond verklaard. Daarbij wijst de Afdeling erop dat reclamant voor het nadeel dat hij lijdt door verlies van grond die hij voor het tracébesluit moet afstaan op basis van volledige schadeloosstelling zal worden gecompenseerd. Daarnaast kan hij voor eventuele resterende schade op grond van artikel 22 van de Tracéwet in samenhang bezien met artikel 17 van het tracébesluit een verzoek om schadevergoeding bij de minister indienen. Bij de schadeloosstelling zal rekening worden gehouden met de effecten die het verlies van grond heeft op de bedrijfsvoering van reclamant, zoals met de mogelijke waardevermindering van het agrarisch bedrijf als gevolg van een vermindering van het bedrijfsareaal. De Afdeling concludeert dat de minister in redelijkheid meer gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die met het tracébesluit zijn gemoeid dan aan de belangen van reclamant om zijn agrarisch bedrijf in de huidige omvang ongewijzigd te kunnen voortzetten.

De zienswijze wordt verder vooral ingegeven door een verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte en samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling. De zienswijze is daarmee hoofdzakelijk financieel van aard en heeft overige betrekking op het minnelijk overleg daarover.

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling en het overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3

Over de stelling dat er herhaalde biedingen met dezelfde waardebeoordeling zijn uitgebracht verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker sinds 8 november 2018 met reclamant in overleg is. Hierin doet de verwerver een mondeling aanbod aan reclamant. Op 16 november 2018 bevestigt de verwerver dit bod per e-mail aan de adviseur. Op 5 februari 2019 spreken de verwerver en de adviseur over het aanbod en de adviseur meldt dat reclamant wil dat het totale object aangekocht

(uitgekocht) wordt. Op 12 februari 2019 is een vervolgoverleg waarin de verwerver het aanbod mondeling herhaalt en de adviseur meldt dat reclamant in beroep zal gaan tegen het tracébesluit. De adviseur zegt toe met reclamant te gaan praten. Verzoeker herhaalt vervolgens bij brief van 13 mei 2020 haar aanbod. In een gesprek op 26 januari 2021 herhaalt de adviseur nogmaals dat reclamant uitgekocht wil worden en de verwerver laat weten dat verzoeker hiertoe niet bereid is omdat hiertoe geen noodzaak bestaat. De adviseur zegt toe om met reclamant te gaan praten en zal met een tegenvoorstel komen. Bij brief van 12 mei 2021 herhaalt verzoeker haar aanbod, laat weten dat aankoop van het geheel niet aan de orde is en kondigt de onteigening aan. Op 14 juni 2021 spreekt de verwerver de voicemail van de adviseur in met verzoek het verzoek om een reactie hierop. Op 25 juni 2021 vraagt de adviseur de verwerver per e-mail wederom naar de aankoop van het geheel, maar een inhoudelijke reactie, in de vorm van een tegenvoorstel van de zijde van reclamant blijft uit.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Doordat reclamant blijft vasthouden aan de aankoop van het geheel was het ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

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

De zienswijze van reclamant 6

6.1

Reclamant wil niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is van 17 mei 2021 en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name over de gehanteerde prijs per vierkante meter, hoogte van de waardevermindering en herinrichtingskosten van het terrein die aan de voorzichtige kant zijn. Reclamant voelt zich niet serieus genomen, omdat verzoeker haar biedingen blijft herhalen. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebepaling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald en heeft zich in de ogen van reclamant nog niet tot het uiterste ingespannen om tot een oplossing te komen. Daarnaast heeft reclamant op 24 februari 2021 een vraag heeft gesteld over mogelijke compensatiegrond. Tot op heden heeft verzoeker daar niet op gereageerd.

Ad 6.1

De zienswijze wordt vooral ingegeven door een verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte en samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling. De zienswijze is daarmee financieel van aard en heeft voor het overige betrekking op het minnelijk overleg daarover en de wens van reclamant om gecompenseerd te worden in grond.

De onteigeningswet verplicht de onteigenende partij niet tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling en het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Over de stelling dat er herhaalde biedingen met dezelfde waardebepaling zijn uitgebracht verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker sinds eind 2016 met reclamant in contact en overleg is. Hierbij tekenen Wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Verzoeker heeft aan reclamant op 23 april 2020, 22 februari 2021 en 17 mei 2021 aanbiedingen uitgebracht op onteigeningsbasis. Uit het overgelegde logboek en stukken is Ons gebleken dat in het kader van het overleg door partijen concreet is gesproken over het door reclamant aangehaalde compensatieperceel. Gedurende het overleg is door de adviseur op 26 januari 2021 kenbaar gemaakt dat het perceel Werkendam T 2597 mogelijk als compensatie kan worden ingezet. De verwerver zegt toe dit na te vragen bij het Rijksvastgoedbedrijf. Na de bieding van 22 februari 2021 herhaalt de adviseur het verzoek met betrekking tot genoemd perceel en laat weten dat een reactie op het gedane aanbod volgt als duidelijk is of perceel kan worden ingezet. In haar biedingsbrief van 17 mei 2021 voorafgaand aan de indiening van het verzoek om onteigening laat verzoeker weten dat het verzoek om het compensatieperceel nog uitstaat bij het Rijksvastgoedbedrijf en verzoeker, zodra een reactie van het Rijksvastgoedbedrijf is ontvangen, reclamant zo spoedig mogelijk zal informeren. Bij mail van 25 juni 2021 herhaalt de adviseur het verzoek tot inzet van het perceel Werkendam T 2597 en meldt dat hij pas zal

reageren nadat hierover duidelijkheid is. Op 28 juni 2021 deelt de verwerver de adviseur mee dat hij nog geen duidelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf heeft.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Daarbij heeft verzoeker ook de mogelijkheden om reclamant te compenseren in grond onderzocht en uitgezet bij het Rijksvastgoedbedrijf (Ministerie van Financiën). Hier is echter tot op heden geen reactie van ontvangen. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting hierover toegelicht dat het perceel niet door verzoeker is aangekocht voor de reconstructie van de A27. Als dat wel het geval was geweest dan had verzoeker dat perceel direct voor compensatie kunnen inzetten. Het perceel is echter bestaand areaal van de Staat en dan moet eerst beoordeeld worden of het van strategisch belang is, dan wel kan worden afgestoten.

Gelet op het vorenstaande en het geschetste overleg was het ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na het indienen van het verzoek voortgezet. Op 24 november 2021 en 2 december 2021 hebben partijen per e-mail contact en overleggen telefonisch. De verwerver laat ten aanzien van de wens van reclamant inzake aankoop/ruiling van het perceel eigendom dat in eigendom is bij de Staat weten dat aankoop van slechts een voorstrook van reclamant geen ruiling rechtvaardigt omdat het verschil in oppervlak van beide percelen in de ruiling te groot is. De adviseur begrijpt dit. Partijen hebben verder een afspraak gemaakt om op 13 december 2021 het overleg voort te zetten. De adviseur zal daartoe een onderbouwing voor een hogere schadeloosstelling aanleveren. Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 6 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 7

Bij eerdergenoemde brief 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166, heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat hij de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak die in eigendom is bij reclamanten op dit moment niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening van de onroerende zaak van reclamanten is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Om die reden overwegen Wij dat de zienswijze van reclamanten thans geen verdere bespreking behoeft.

De zienswijze van reclamant 8

Bij eerdergenoemde brief van 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166 heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat zij de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken die in eigendom zijn bij reclamant op dit moment niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening van de onroerende zaken van reclamant is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Om die reden overwegen Wij dat de zienswijze van reclamant thans geen verdere bespreking behoeft.

De zienswijze van reclamant 9

9.1

Reclamant wil niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is van 12 mei 2021 en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name over de gehanteerde prijs per vierkante meter is aan de voorzichtige kant. Reclamant voelt zich niet serieus genomen, omdat verzoeker haar biedingen blijft herhalen. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebepaling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald en heeft zich in de ogen van reclamant nog niet tot het uiterste ingespannen om tot een oplossing te komen. Daarnaast heeft reclamant op 24 mei 2021 een brief aan verzoeker gestuurd met verschillende vragen. Tot op heden heeft reclamant hierop geen enkele reactie ontvangen. Tevens heeft reclamant al diverse keren gevraagd om compensatiegrond. Verzoeker lijkt te beschikken over dergelijke grond maar heeft dit nimmer met reclamant gecommuniceerd.

Ad 9.1

De zienswijze wordt vooral ingegeven door een verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte en samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling. De zienswijze is daarmee financieel van aard en heeft voor het overige betrekking op het minnelijk overleg daarover en de wens van reclamante om gecompenseerd te worden in grond.

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de van de schadeloosstelling en het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Ten aanzien van de wens om gecompenseerd te worden in grond verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 6.1 van de zienswijze van reclamant 6.

Over de stelling dat er herhaalde biedingen met dezelfde waardebepaling zijn uitgebracht verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf december 2016 in contact en overleg is met reclamant. Hierbij tekenen Wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Al vroeg in de onderhandelingen heeft reclamant kenbaar gemaakt dat hij graag gecompenseerd wil worden in de vorm van vervangende grond. Verzoeker heeft op 16 november 2018, 13 mei 2020, 18 januari 2021 en 12 mei 2021 schriftelijke aanbiedingen op onteigeningsbasis

uitgebracht. Uit het logboek en de stukken is ons gebleken dat in het kader van het overleg door partijen concreet is gesproken over (compensatie)gronden van drie derde partijen waarmee reclamant een grondruil wens op te zetten. De verwerver heeft in het overleg verschillende malen aangegeven dat de grond van een van deze partijen niet beschikbaar is. De gronden van twee andere partijen zijn wel beschikbaar. Een en ander is door verzoeker ook meegedeeld in de brief van 12 mei 2021, waarin reclamant een aanbod is gedaan gericht op de aankoop van zijn onroerende zaken. In zijn brief van 24 mei 2021 vraagt de adviseur op welke wijze de grond van een derde partij wordt ingezet en de voorwaarden hiervoor en de reden waarom de grond van een andere derde partij niet beschikbaar is. Reclamant wil ook hiervoor in aanmerking komen. De verwerver heeft op 17 juni 2021 contact met de adviseur en deelt wederom mee dat twee percelen mogelijk wel beschikbaar zijn, maar een derde perceel in ieder geval niet. In zijn e-mail van 25 juni 2021 wijst de adviseur op zijn brief van 24 mei 2021 en vraagt om een reactie hierop.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Daarbij heeft verzoeker ook aandacht geschonken aan de wens van reclamant tot compensatie in de vorm van aanliggende vervangende grond. Reclamant is gedurende het minnelijk overleg niet met een tegenvoorstel wat betreft de schadeloosstelling gekomen, maar is blijven persisteren in zijn wens tot compensatie in de vorm van vervangende grond, zodat partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het 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.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 9 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 10

10.1

Reclamant wil niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is van 12 mei 2021 en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name de gehanteerde prijs per vierkante meter, de waardevermindering overblijvende en de herinrichtingskosten als gevolg van de afname en de doorsnijding zijn aan de voorzichtige kant. Reclamant voelt zich niet serieus genomen, omdat verzoeker haar biedingen blijft herhalen. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebepaling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald. Recent op 19 juli 2021 heeft pas een eerste inhoudelijk overleg met betrekking tot de schadeloosstelling plaatsgevonden. Reclamant betoogt dat de onteigening prematuur is.

Ad 10.1

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling en het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Over de stelling dat er herhaalde biedingen zijn uitgebracht verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf mei 2016 contact en overleg voert met reclamant. Hierbij tekenen Wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Vanaf 2019 hebben partijen regelmatig contact en voeren overleg. In een overleg gevoerd op 10 maart 2020 heeft de verwerver reclamant mondeling een aanbod gedaan. Dit aanbod wordt bij brief van 24 juni 2020 bevestigd en bij brief van 10 december 2020 door verzoeker herhaald. Tussendoor en ook hierna is er verder contact en overleg tussen partijen. Op 23 december 2020 doet de adviseur een tegenvoorstel. Dit geeft verzoeker aanleiding tot nader overleg met de taxatiecommissie, waarna verzoeker reclamant dan bij brief van 12 mei 2021 een bijgesteld (verhoogd) aanbod doet. Partijen bespreken op 19 juli 2021 in aanwezigheid van de taxatiecommissie het nieuwe aanbod van 12 mei. Partijen constateren dat de grondprijs bijstelling behoeft waarbij het aangepaste bedrag door de verwerver genoemd wordt. De adviseur constateert dat er dan nog steeds sprake is van een groot verschil met het bedrag dat reclamant vraagt. Daarnaast komen reclamant en zijn adviseur met argumenten die tot aanpassing van het aanbod zouden moeten leiden. Van de zijde van verzoeker worden deze argumenten bestreden, maar niettemin wordt door verzoeker toegezegd dat deze zich zal beraden over een mogelijke aanpassing van het aanbod. De verwerver zal hierover nader overleg voeren met de taxatiecommissie.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid en dat partijen het niet eens waren over de omvang en samenstelling van de schadeloosstelling, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Dit voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat het overleg zal worden voortgezet. 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.

10.2

Reclamant betoogt dat het bereiken van overeenstemming ook niet mogelijk is, omdat verzoeker geen duidelijkheid kan geven over belangrijke zaken als de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijfsterrein tijdens en na afloop van de werkzaamheden.

Ad 10.2

De stelling dat het bereiken van overeenstemming ook niet mogelijk is, omdat verzoeker over bepaalde zaken nog geen duidelijkheid kan geven delen Wij niet. Reclamant heeft in zijn beroep tegen het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder gewezen op de gevolgen van dat besluit voor de bedrijfsvoering vanwege onder meer een verminderde bereikbaarheid van de bedrijfslocatie. De minister heeft in het verweerschrift opgemerkt dat het terrein van reclamant gedurende de uitvoering van de werkzaamheden goed bereikbaar blijft. Verder moet de realisatieaannemer ervoor zorgen dat de Parallelweg tijdens de realisatie open blijft, behoudens eventuele kortdurende stremmingen voor het uitvoeren van benodigde werkzaamheden. Deze korte stremmingen worden vroegtijdig gecommuniceerd met betrokken eigenaren waaronder reclamant. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep van reclamant ongegrond verklaard.

Dat de aannemer op dit moment nog niet bekend is hoeft naar Ons oordeel het bereiken van overeenstemming over de schadeloosstelling niet in de weg te staan. De te selecteren aannemer moet er immers voor zorgen dat de Parallelweg, waaraan het bedrijf van reclamant ligt, tijdens de realisatie open blijft. Daarnaast bepaalt artikel 3 van het Tracébesluit Houten - Hooipolder dat, waar de ontsluiting van percelen wordt aangetast, deze wordt hersteld.

Verzoeker heeft desgevraagd nog kenbaar gemaakt dat de vragen over de bereikbaarheid van de locatie niet het struikelblok in de onderhandelingen zijn. Het verschil tussen de geboden en gevraagde schadeloosstelling is zo groot dat partijen op basis daarvan geen overeenstemming hebben bereikt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 10 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 11

11.1

Reclamant betoogt dat hij van meet af aan kenbaar heeft gemaakt dat hij gecompenseerd wil worden in grond. Uit het logboek van verzoeker blijkt dat reclamant op 28 oktober 2020 akkoord zou zijn gegaan met een vergoeding in geld. Dit wordt pertinent door reclamant bestreden. Tussen verzoeker en reclamant is op 28 oktober 2019 overeenstemming bereikt over een voorstel voor de schadeloosstelling over een ander perceel dat reclamant pacht. Ten aanzien van de percelen die reclamant in eigendom heeft, heeft reclamant altijd het standpunt gehanteerd dat hij compensatiegrond wenst en dat daarvoor een grondruil op tafel ligt. Reclamant stelt dat verzoeker zich nauwelijks heeft ingespannen om de grondruil tot stand te brengen. Reclamant licht in zijn zienswijze een grondruil toe die vanaf 2019 aan de orde is. In 2019 werd ook nog een grondruil besproken waarbij een extra partij betrokken werd, maar reclamant heeft altijd aangegeven dat de ruil kan plaatsvinden zonder deze partij. Volgens reclamant zijn de twee partijen die aan die grondruil zouden moeten deelnemen beiden bereid mee te werken. Verzoeker heeft in haar brief van 29 maart 2021 gemeld dat zij contact zou

opnemen met één van de twee partijen, de gemeente Altena. In haar brief van 12 mei 2021 schrijft verzoeker enkel dat niet alle partijen aan de grondruil willen meewerken en dat het voorstel geen nader vervolg krijgt. Er blijkt niet dat er overleg is gevoerd met de gemeente Altena. Reclamant heeft verzoeker op meerdere momenten verzocht in contact te treden met de gemeente Altena en benadrukt dat deze gemeente en de andere partij de grondruil willen uitvoeren. Verzoeker heeft hier niet inhoudelijk op gereageerd, maar heeft slechts herhaald dat niet alle betrokkenen willen meewerken aan de grondruil. Reclamant betoogt dat deze handelswijze in strijd is met de algemene beginselen van het behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel. Reclamant betoogt dat daarmee ook de noodzaak voor de onteigening ontbreekt. Het overleg is niet tot een redelijk punt voortgezet en het was ten tijde van het verzoek niet aannemelijk dat het minnelijke overleg voorlopig niet tot het gewenste resultaat zou leiden. Sterker nog, als verzoeker minnelijk overleg had gevoerd, was er al een minnelijke oplossing geweest.

Ad 11.1

Ten aanzien van de wens om gecompenseerd te worden in grond verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 6.1 van de zienswijze van reclamant 6.

Verzoeker heeft per e-mail op 22 augustus 2019, bij brief op 14 oktober 2020 2020, 29 maart 2021 en 12 mei 2021 schriftelijke aanbiedingen op onteigeningsbasis uitgebracht. Uit het logboek en de stukken is ons gebleken dat in het kader van het overleg door partijen concreet is gesproken over gronden van vier andere partijen waaronder een perceel van de gemeente Altena dat dan aangekocht moet worden. Reclamant wenst een grondruil op te zetten tussen deze partijen. Verzoeker heeft hier onderzoek naar gedaan en navraag over gedaan bij de gemeente. De gemeente maakt in de beleving van verzoeker kenbaar dat zij vooralsnog niet wil verkopen. De verwerver heeft in het overleg met de adviseur verschillende malen aangegeven dat gebleken is dat niet alle betrokken partijen aan een grondruil mee willen werken. Het voorstel zal in die zin dan ook geen nader vervolg krijgen. Een en ander is door verzoeker ook meegedeeld in de brief van 12 mei 2021, waarin reclamant een aanbod is gedaan gericht op de aankoop van zijn onroerende zaken. De adviseur neemt hier geen genoegen mee en neemt contact op met de gemeente. Volgens de adviseur heeft de gemeente Altena het verlenen van medewerking aan de verkoop toegezegd en heeft de gemeente aan de verwerver bericht dat hij namens verzoeker een verzoek moet indienen tot verkrijging van het perceel. Wij hebben verzoeker hierover navraag laten doen bij de gemeente Altena. Hieruit is ons gebleken dat de gemeente aanvankelijk afwijzend stond tegenover het inbrengen van het betreffende perceel maar nu wat meer ruimte geeft. De gemeente staat hier weliswaar niet om te springen, maar indien er vanuit verzoeker een gemotiveerd bericht komt dat een eventuele overname van bepaalde grond noodzakelijk is, dan zal dit binnen de gemeente worden opgeschaald ter verdere bespreking. Hieruit volgt dat het nog allerminst zeker is dat de gemeente daadwerkelijk haar medewerking aan de verkoop van het perceel zal verlenen. Verzoeker zal het overleg met de gemeente en de adviseur hierover voortzetten.

Wat hier ook van zij, Wij zijn anders dan reclamant stelt, van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot

overeenstemming te komen. Daarbij heeft verzoeker ook aandacht geschonken aan de wens van reclamant tot compensatie in de vorm een grondruil. De stelling van reclamant dat het onnavolgbaar is waarom de ruil nog altijd niet rond is volgen Wij niet. Hierbij kan worden opgemerkt, dat reclamant in feite een complete kavelruil voorstaat die verder gaat dan alleen compensatie van reclamant in vervangende grond. Voor een dergelijke ruil is de medewerking van meer dan twee partijen nodig en die is er op dit moment nog niet. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het 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.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. Partijen plannen hiertoe een afspraak in december 2021. 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.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant over de vermeende overeenstemming over de schadeloosstelling inzake een ander perceel dat reclamant pacht overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en het logboek blijkt dat de adviseur van reclamant op 28 oktober 2019 een e-mail aan de verwerver heeft gestuurd ten aanzien van een ander dossier, daarin wordt reclamant genoemd en wordt ten aanzien van reclamant opgemerkt dat deze zich kan vinden met het voorstel en zich gaat beraden hoe dit bedrag te investeren. Dit bericht volgde op een e-mail van de verwerver aan de adviseur van 22 augustus 2019, waarin hij de schadeloosstelling berekende en specificeerde zowel voor de beëindiging van de pacht als de aankoop van de benodigde percelen. Op 12 januari 2021 vraagt de verwerver overigens de adviseur nog hoe het staat met de koopovereenkomst welke eerder al is toegezonden. Kennelijk was hier sprake van een misverstand tussen partijen. Partijen hebben wel volledige overeenstemming bereikt over het perceel dat reclamant pacht en een en ander formeel afgewikkeld.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 11 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 12

12.1

Reclamante betoogt dat de noodzaak en urgentie voor onteigening van de benodigde gedeelten van zijn onroerende zaken ontbreekt. Reclamante is op zich niet tegen de verbreding van de A27 maar heeft er wel moeite mee dat het overgrote deel van zijn gronden die in de onteigening zijn betrokken, bestemd zijn voor landschap en natuur en voor de verbreding als zodanig niet nodig zijn.

Daarnaast blijkt uit recent onderzoek dat er door het Coronavirus meer thuis gewerkt wordt. Daardoor is er sprake van een verminderde verkeersbeweging en neemt de druk af. De noodzaak om de A27 te verbreden ontbreekt dan ook.

Het is voor reclamante bovendien onduidelijk is wat er op haar grond gerealiseerd wordt. Hetgeen hierover in de zakelijke beschrijving is opgenomen, is erg mager en vaag. Het

is daarmee onduidelijk waarom de onteigening noodzakelijk is. Voor zover de grond van reclamante gebruikt wordt om een talud te realiseren, betoogt reclamante dat er daarvoor geen bouwkundige noodzaak bestaat en overwinnen van een hoogteverschil ook op een andere wijze bereikt kan worden. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een damwand. Reclamante wijst er voorts op dat zij in staat is een dergelijke damwand zelf te realiseren. Er zou hierdoor een veel groter deel van, zo niet de gehele haven van reclamante behouden kunnen worden. Ook een aanpassing van de helling van het talud is een alternatief dat met minder ruimtebeslag te realiseren is. Nu er alternatieven voor het beoogde talud zijn, bestaat er geen noodzaak en nut om de grond van reclamante ter onteigening aan te wijzen. Reclamante wijst er verder op dat al haar werknemers voor hun levensonderhoud afhankelijk zijn van haar. Zij zijn allen woonachtig in de omgeving van Hank. Dat geldt ook voor de klantenkring. Omdat verplaatsing van het bedrijf, een insteekhaven, in de nabije omgeving niet mogelijk is, zou onteigening een doodsteek voor het bedrijf zijn en vermoedelijk leiden tot een faillissement.

Ad 12.1

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Tracéwet aan de orde gesteld worden. Reclamante heeft beroep aangetekend tegen het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder. Reclamante heeft onder andere betoogd dat het talud ter plaatse van haar perceel zoals in het besluit is voorzien een te groot ruimtebeslag heeft. Het gestelde over het beperken van het ruimtebeslag door het plaatsen van een damwand heeft reclamante eveneens naar voren gebracht. De Afdeling heeft het beroep van reclamante ongegrond verklaard. Uit het onherroepelijke tracébesluit volgt dat op een belangrijk deel van het perceel van reclamante de aanleg van een talud is voorzien. Dit talud maakt deel uit van het wegprofiel van de A27. De weg gaat omhoog in verband met de kruising van de Bergsche Maas (Keizersveerbrug). Zonder het talud is reconstructie van de weg niet mogelijk. Voor het overige is op het perceel van reclamante een berm met inpassing geprojecteerd. Dit houdt verband met de insteekhaven die daar aanwezig is en die in het kader van de realisering van het werk gedempt zal worden. Het ter onteigening aan te wijzen gedeelte is daarmee nodig voor de realisering van het werk.

Reclamante heeft in haar beroep tegen het tracébesluit tevens de gevolgen van dat besluit voor haar bedrijfsvoering aan de orde gesteld. De Afdeling heeft ook dit onderdeel ongegrond verklaard en erop gewezen dat de schade die reclamante lijdt door het verlies van de gronden die zij voor het tracébesluit zal moeten afstaan, op basis van volledige schadeloosstelling zal worden gecompenseerd. Voor eventuele resterende schade kan reclamante op grond van artikel 22 van de Tracéwet in samenhang bezien met artikel 17 van het tracébesluit een verzoek om schadevergoeding bij de minister indienen.

12.2

Reclamante betoogt dat noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat verzoeker geen redelijke en reële pogingen heeft ondernomen om de grond van reclamante minnelijk te verwerven. Het punt dat partijen verdeeld houdt, is de wens van reclamante om de insteekhaven te verplaatsten naar een andere locatie. Reclamante heeft een koopoptie op een belendend aan de insteekhaven gelegen perceel. De verplaatsing van de insteekhaven naar deze locatie vergt de medewerking van Rijkswaterstaat. De omvang

van de medewerking hangt af van de gekozen inrichtingsvariant. Verzoeker heeft niet over een van deze varianten willen spreken, anders dan dat zij telkens 'nee' zegt. Er lijkt volgens reclamante in algemene zin geen bereidheid te zijn bij verzoeker om te praten, terwijl de schadeloosstelling bij een verplaatsing aanmerkelijk lager uit zal vallen. Reclamante stelt zich op het standpunt dat een alternatief dat onteigening overbodig maakt, ten minste onderzocht moet worden.

Ad 12.2

Dit zienswijzepunt wordt vooral ingegeven doordat reclamante vasthoudt aan met name de alternatieven en aspecten die zij ook in haar beroep in de procedure op grond van de Tracéwet aan de orde heeft gesteld. Reclamante kan zich niet bij de uitspraak van de Afdeling neerleggen en stelt de alternatieven in het minnelijk overleg wederom aan de orde. De zienswijze is daarmee hoofdzakelijk planologisch van aard en staat ons niet ter beoordeling.

Uit het overgelegde logboek en de overgelegde stukken is Ons gebleken dat partijen op diverse momenten hebben gesproken en gecorrespondeerd over alternatieven. Bij e-mail van 9 november 2020 maakt verzoeker aan de adviseur kenbaar gemaakt dat er enige tijd radiostilte is geweest omdat reclamante de uitspraak van de Raad van State wilde afwachten op het door reclamante ingediende beroep tegen het Tracébesluit, alvorens verder te willen praten met verzoeker over de verweving van de benodigde eigendom. Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eind augustus een uitspraak heeft gedaan inzake de ingediende beroepen tegen het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder is er de gevraagde duidelijkheid voor reclamante en is het Tracébesluit onherroepelijk geworden. De verwerver laat weten dat verzoeker bereid is om een constructieve grondhouding aan te nemen, echter wel in het licht van reële oplossingen en zonder valse verwachtingen te scheppen. In dat kader is er aldus verzoeker in het verleden veelvuldig tussen partijen overleg geweest waarbij diverse, door reclamante aangedragen mogelijke opties aan de orde zijn geweest. Hieruit is duidelijk gebleken dat het bedrijf van reclamante ter plaatse niet kan worden ingepast. Verzoeker heeft dit ook in het verweer richting de Afdeling kenbaar gemaakt. Onder verwijzing naar de uitspraak ziet verzoeker geen reden om met reclamante te gaan overleggen over iets anders dan dat in het Tracébesluit staat opgenomen. Verzoeker wil wel met reclamante overleg voeren in het kader van de grondverwerving om vervolgens minnelijk overeenstemming te bereiken over de aankoop van de benodigde eigendommen. Reclamante blijft vasthouden aan mogelijke hervestingslocaties en wil niet verder praten zolang hier geen duidelijkheid over is. Voorafgaand aan de indiening van het verzoek om onteigening heeft de verwerver de adviseur van reclamante in een overleg op 8 juni 2021 nogmaals te kennen gegeven dat verzoeker niet kan meewerken aan een alternatieve locatie. Daarnaast heeft verzoeker bij brieven van 12 januari 2020, 16 juni 2020 en 17 mei 2021 aanbiedingen op onteigeningsbasis gedaan. In deze laatste brief is ook kenbaar gemaakt dat verzoeker niet kan meewerken aan een alternatieve locatie. Door reclamante en haar adviseur is gedurende het overleg meerdere malen gesteld dat er zonder zicht op een vervangende locatie geen basis is om verder te praten over de schadeloosstelling om minnelijk tot overeenstemming te komen.

Anders dan reclamante stelt, 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. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Hierbij nemen Wij in

aanmerking dat reclamante zich op het standpunt heeft gesteld dat er zonder zicht op een vervangende locatie geen basis is om te praten over de schadeloosstelling om minnelijk tot overeenstemming te komen. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel daarom voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Dit voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat het overleg zal worden voortgezet. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 12 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 13

13.1

Reclamanten maken kenbaar dat zij al in een vroeg stadium hebben aangegeven ieder hun gedeelte te willen verkopen aan verzoeker. Verzoeker heeft hierop gereageerd door te stellen dat dit wat hen betreft niet tot de mogelijkheden behoort. Verzoeker stelt dat de verdeling van het gedeelde eigendom eerst via een gerechtelijke procedure vastgesteld moet worden. Reclamanten vinden deze handelswijze onnodig belastend en tijd- en geldrovend. Zij stellen zich op het standpunt dat de onteigening ten aanzien van hun gedeelte niet noodzakelijk is.

Ad 13.1

Uit overgelegde stukken en verstrekte informatie blijkt ten aanzien van de onroerende zaken waarvan rechthebbenden mede erfgenaam zijn, dat er in de openbare registers van het Kadaster 76 personen worden vermeld als gezamenlijk eigenaar. Een aantal van deze personen is volgens de kadastrale registratie overleden, terwijl van een aantal andere personen vanwege hun geboortedatum redelijkerwijs moet worden aangenomen dat zij niet meer in leven zijn. Ook zijn van een aantal personen geen adresgegevens vermeld. Daarnaast is het voor verzoeker onduidelijk in welke verhouding de diverse eigenaren tot het eigendom van de percelen gerechtigd zijn.

Verzoeker heeft onderzoek uitgevoerd om zoveel mogelijk rechthebbenden te achterhalen en een oproep geplaatst in de Staatscourant en een aantal dagbladen. Naar aanleiding daarvan hebben enkele rechthebbenden zich nog bij verzoeker gemeld. Verzoeker zou de percelen graag door een minnelijke aankoop willen verwerven. Echter een minnelijke verwerving is alleen mogelijk wanneer met alle eigenaren en rechthebbenden overeenstemming bereikt kan worden. Omdat een aantal eigenaren/rechthebbenden niet allemaal is te traceren, is het onduidelijk in welke verhouding de diverse eigenaren tot het eigendom van de percelen gerechtigd zijn.

Verzoeker heeft aan de bekende eigenaren/rechthebbenden een gezamenlijke aanbieding gedaan voor de benodigde onroerende zaken en meegedeeld dat als zij één van de eigenaren van de onroerende zaken zijn, ze bij de Rechtbank verdeling van het eigendom kunnen vorderen op basis van art. 3:178 BW. Op basis van de uitkomst van de verdeling kunnen reclamanten bij de consignatiekas om uitkering van het hen toekomende deel van de schadeloosstelling vragen. Dit komt Ons niet onlogisch voor.

Met betrekking tot de stelling van reclamanten dat zij tegen een marktconforme prijs willen verkopen overwegen Wij dat dit argument financieel van aard is. Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3. Zoals hierover is overwogen staan Ons de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Deze komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

13.2

Reclamanten zijn van mening dat het voorgenomen Koninklijk Besluit tot onteigening is voorbereid zonder dat de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen is vergaard. Daarmee is het voorgenomen Koninklijk Besluit strijdig met de uitgangspunten, zoals verwoord in de artikelen 3.2 en 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Dit omdat het verzoeker c.q. de Minister aan iedere vorm van welwillendheid ontbreekt jegens het individuele belang van reclamanten en de meest praktische wijze van handelen. Reclamanten worden nu gedwongen om een tijd- en geldroovende procedure te voeren.

Ad 13.2.

Wij kunnen reclamanten niet volgen in hun betoog. Dat verzoeker hun aandeel nog niet heeft aangekocht maakt nog niet dat het voorgenomen Koninklijk Besluit tot onteigening is voorbereid zonder dat de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen is vergaard. Wij wijzen op hetgeen Wij hebben overwogen onder 13.1. Hieruit blijkt dat verzoeker zorgvuldig te werk gaat en de nodige inspanningen heeft gepleegd om de belangen van alle eigenaren en rechthebbenden op de onroerende zaken in kaart te brengen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 13 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 14

14.1

Reclamant wil niet dwarsliggen, maar serieus genomen worden. Verzoeker doet steeds dezelfde aanbiedingen, het laatste schriftelijke aanbod is van 12 mei 2021 en gelijk aan het voorstel van de afgelopen jaren. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name de gehanteerde prijs per vierkante meter en de waardevermindering zijn aan de voorzichtige kant. Reclamant licht toe waarom dat dit in zijn beleving zo is. Reclamant voelt zich niet serieus genomen, omdat verzoeker haar biedingen blijft herhalen. Verzoeker houdt al jaren vast aan een waardebepaling die zij niet zelfstandig en eigenstandig heeft bepaald. Recent op 19 juli 2021 heeft pas een eerste inhoudelijk overleg met betrekking tot de schadeloosstelling plaatsgevonden.

Ad 14.1

Dit onderdeel van de zienswijze ziet in hoofdzaak op het gevoerde minnelijke overleg en de hoogte van en uitgangspunten voor de schadeloosstelling.

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de van de schadeloosstelling en het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Over de stelling dat er herhaalde biedingen met dezelfde waardebepaling zijn uitgebracht, verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf mei 2016 contact heeft en overleg voert met reclamant. Hierbij tekenen wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Op 14 februari 2019 doet verzoeker reclamant dan een schriftelijke bieding. In het verdere vervolg van het proces doet verzoeker reclamant nogmaals biedingen en hierover is contact en overleg met de adviseur. Reclamant komt in dat kader tot een niet onderbouwd bedrag waartegen hij schadeloos gesteld wil worden, maar dit is in de ogen van verzoeker niet realistisch. Voorafgaand aan de indiening van het verzoek om onteigening, stuurt de verwerver de adviseur op 17 juni 2021 nog een e-mailbericht met een weergave van wat eerder besproken is en met een bevestiging van het laatste aanbod. De verwerver geeft aan dat hij met de taxatiecommissie heeft gesproken en dat deze van oordeel is dat er geen sprake is van waardevermindering van de woning van reclamant. De verwerver meldt daarbij dat als reclamant desondanks van mening is dat dat wel zo is, dat hij dan een verzoek om planschade kan indienen. Tevens verzoekt de verwerver de adviseur om een onderbouwing van de waarde per m2 waarop hij uitkomt, zulks op basis van referenties. De adviseur heeft hier niet op gereageerd.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid en dat partijen het niet eens waren over de omvang en samenstelling van de schadeloosstelling, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Dit voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat het overleg zal worden voortgezet. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 14 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 15

15.1

Reclamant betoogt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat er geen sprake is geweest van serieus minnelijk overleg. Daarmee is de onteigening prematuur. Reclamant wijst erop dat er op 26 augustus 2020 pas voor het eerst een aanbod werd uitgebracht door verzoeker. Ditzelfde aanbod werd op 17 september 2020 en 14 mei 2021 herhaald. In deze aanbiedingen is op geen enkele wijze rekening gehouden met de gesprekken die door reclamant zijn gevoerd met verzoeker. Diverse componenten zoals de vergoeding voor de huiskavel, de draaikom op het perceel en de kosten voor drainage, waarover wel is gesproken, komen niet terug in de aanbiedingen. Reclamant betoogt dat het aanbod dat door verzoeker is uitgebracht, daarmee zodanig laag is dat er geen sprake is van een serieus minnelijk overleg.

Ad 15.1

Met betrekking tot de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling en het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Over de stelling dat er herhaalde biedingen met dezelfde waardebepaling zijn uitgebracht verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 over de werkwijze hoe verzoeker tot haar biedingen is gekomen en deze al dan niet bijstelt.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker sinds oktober 2017 met reclamant in contact en overleg is. Hierbij tekenen wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Vanaf maart 2019 is er weer contact en overleg met reclamant. Op 18 maart 2019 bezoekt de verwerver met de taxatiecommissie reclamant. Reclamant stelt daarin een op zijn grond geprojecteerde draaikom (hierna keerlus) aan de orde. Op 26 augustus 2020 voert de verwerver overleg met de adviseur van reclamant, waarbij de verwerver ook mondeling een aanbod doet. Dit bod wordt bij brief van 17 september 2020 bevestigd. Hierop volgen enkele contacten en overleggen, waarbij het punt van de keerlus opnieuw door reclamant aan de orde wordt gesteld. Tijdens een overleg op 8 maart 2021 stelt reclamant dat door het vervallen van een sloot de drainage ter plaatse in het geding komt. De verwerver maakt kenbaar dat bekeken moet worden hoe dit kan worden opgelost en dat verzoeker dit zo nodig zal vergoeden. De verwerver heeft de adviseur op 25 maart 2021 meegedeeld dat verzoeker hiermee bezig is en dat een antwoord in voorbereiding is. Op 12 april 2021 stuurt de adviseur van reclamant per e-mail een offerte voor het drainagewerk. Per e-mail van 27 mei 2021 brengt de adviseur de offerte opnieuw onder de aandacht van de verwerver. Verzoeker merkt hierover op, dat het punt van de drainage uitgezocht moet worden via de taxatiecommissie en dat dit tijd vergt. Verzoeker herhaalt vervolgens bij brief van 14 mei 2021 zijn eerdere bieding en stuurt

reclamant op 14 juni 2021 een brief over een kadastrale wijziging. Een reactie, in de vorm van een tegenvoorstel van de zijde van reclamant blijft uit.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid en dat partijen het niet eens waren over de omvang en samenstelling van de schadeloosstelling, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na het verzoek voortgezet. Verzoeker heeft overleg gehad met de taxatiecommissie inzake herbeoordeling van de schadebegroting. Daarbij is ook de offerte drainage van de adviseur betrokken. De taxatiecommissie zal de totale schadebegroting in heroverweging nemen en komt zo spoedig als mogelijk met haar (her)taxatie. De verwerver en de adviseur maken telefonisch een afspraak om de schadebegroting inhoudelijk te bespreken. Wij merken op dat het overleg tussen partijen verder zal worden voortgezet. 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.

15.2

Reclamant voert aan dat door verzoeker niet inhoudelijk is gereageerd op vragen die in 2020 en in 2021 door reclamant zijn gesteld over de keerlus en de drainage. De grondverwerver van verzoeker heeft hierover op 22 juli 2021 nog gemeld nog steeds niet in het bezit te zijn van antwoorden. Reclamant betoogt dat antwoorden op zijn vragen voor hem noodzakelijk zijn om het aanbod te kunnen beoordelen.

Ad 15.2

De vraag van reclamant over de keerlus is planologisch van aard. De keerlus maakt onderdeel uit van het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder. Reclamant heeft beroep aangetekend tegen dit tracébesluit. Hierin heeft reclamant ook gewezen op de gevolgen van de keerlus voor zijn bedrijf. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep van reclamant ongegrond verklaard. Vanaf het moment dat het tracébesluit onherroepelijk is geworden kon de situatie van de keerlus voor reclamant voldoende duidelijk zijn. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting bevestigd dat de bereikbaarheid van het bedrijf van reclamant gegarandeerd is. Ten aanzien van de vragen over de drainage heeft verzoeker aan reclamant kenbaar gemaakt dat dat dit uitgezocht moet worden en voorgelegd is aan de taxatiecommissie. Deze zal de offerte al dan niet betrekken bij haar heroverweging van de schadebegroting.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 15 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 16

Alvorens Wij overgaan tot de bespreking van de zienswijze merken Wij op dat er ten aanzien van reclamanten 16, 17 en 25 sprake is van een complexe eigendomssituatie waarbij enerzijds sprake is van een onderlinge verwevenheid en anderzijds van afzonderlijke dossiers. Ter verduidelijking zetten wij de eigendomssituatie uiteen.

Reclamant 25 heeft drie percelen in eigendom waarvan gedeelten in de onteigening zijn betrokken te weten:

1. Werkendam T 3148 grondplannummer 3.161;
2. Werkendam T 1863 grondplannummer 330.14 en
3. Werkendam T 2187 grondplannummer 330.15.

Dit betreft de percelen gelegen aan de Schenkeldijk waar ook de vennootschap onder firma is gevestigd. Op de percelen T 1863 en T2187 staat een woning met de schuren en loodsen die in gebruik zijn voor de aardappeloverslag en -bewaarplaats. Het perceel T 3148 ligt op de kop van perceel 1863 en betreft (in ieder geval deels) de inrit naar de woon- en bedrijfslocatie.

Reclamante 17 heeft twee percelen in eigendom waarvan drie gedeelten in de onteigening zijn betrokken te weten:

1. Werkendam T 1862 grondplannummer 329.3;
2. Werkendam T 3165 grondplannummer 6.208 en
3. Werkendam T 3165 grondplannummer 6.210wt.

Op perceel T 1862 staat een woning en perceel T 3165 betreft een deel van de tuin.

Bij reclamanten 16 is er sprake van het perceel Werkendam T 2188 waar de reclamanten 17 en 25 voor 1/3 eigenaar van zijn en ook nog als erfgenamen van wijlen mevrouw D. Groeneveld in betrokken zijn en het perceel Werkendam T 1864 waarvan wijlen de heer D. Tolenaars eigenaar was en waarin reclamanten 17 en 25 erfgenamen zijn. Deze percelen betreffen landbouwgrond en een strook bos/struiken. Ten aanzien van deze twee percelen treden reclamanten 17 en 25 op als reclamanten 16.

Alle reclamanten hebben dezelfde adviseur en dezelfde vertegenwoordiger die namens hen een zienswijze heeft ingediend. Uit de overgelegde stukken en de logboeken is Ons gebleken de diverse belangen van reclamanten 16, 17 en 25 in het minnelijk overleg door de adviseur zijn verknoopt en waarschijnlijk niet los van elkaar zijn besproken. Verder blijkt dat in het minnelijk overleg met name de inrit en de situering van de aardappeloverslagplaats van reclamant 25 aan de orde is geweest. Ook tijdens de hoorzitting bleek dat bij het bespreken van de zienswijzen er sprake was van verwarring zowel van de zijde van de vertegenwoordiger van reclamanten als van de kant van verzoeker.

Desalniettemin stelt de vertegenwoordiger van reclamanten zich op het standpunt dat de zienswijzen los van elkaar moeten worden gezien en niet in samenhang moeten worden besproken.

16.1

Reclamanten betogen dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat er geen sprake is geweest van serieus minnelijk overleg. Daarmee is de onteigening prematuur. Reclamanten wijzen erop dat in het logboek geen volledig beeld wordt geschetst van de gronden die bij hen in eigendom zijn. Reclamanten hebben de percelen met de kadastrale aanduidingen Werkendam, sectie T, nummer 1864 en Werkendam, sectie T,

nummer 2188 in eigendom. Dit laatste perceel is niet genoemd in het logboek. Ook hebben reclamanten geen aanbieding ontvangen voor dit perceel. Daarmee is er geen sprake van een noodzaak voor onteigening en moet de onteigening als prematuur worden aangemerkt. Temeer nu er in de voorbereiding kennelijk door verzoeker geen deugdelijk onderzoek naar de eigendomssituatie is gedaan.

Ten aanzien van het perceel met de kadastrale aanduiding Werkendam, sectie T, nummer 1864 zijn reclamanten ook van mening dat er geen sprake is van serieus minnelijk overleg.

Ad 16.1

Uit de overgelegde stukken, de verstrekte informatie en hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht is Ons het volgende gebleken. De vertegenwoordiger van reclamanten heeft het aan hem verstrekte logboek met bijlagen over perceel T2188 over het hoofd gezien en maakt tijdens de hoorzitting kenbaar dat hij het punt dat er geen aanbieding voor dit perceel is gedaan intrekt. De stelling dat hierover geen concrete onderhandelingen zijn gedaan blijft echter overeind.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt is Ons gebleken de diverse belangen van reclamanten 16, 17 en 25 in het minnelijk overleg door de adviseur zijn verknoopt, dat verzoeker daarin is meegegaan en deze waarschijnlijk niet los van elkaar zijn besproken. Verder is Ons gebleken dat verzoeker voor de verwerving van de benodigde gedeelten van de onroerende zaken T 2188 en T 1864 meerdere malen een aanbod aan reclamanten heeft uitgebracht. Wij kunnen echter door de verknoping van de belangen van reclamanten 16, 17 en 25 niet nagaan of hierover al dan niet afzonderlijk minnelijk overleg is gevoerd. Ook is Ons niet gebleken dat danwel de adviseur of reclamanten zelf kenbaar hebben gemaakt dat ze afzonderlijk overleg wensen. Het had naar Ons oordeel in de rede gelegen dat reclamanten danwel hun adviseur dit kenbaar hadden gemaakt in een eventuele reactie op de biedingen danwel door het overleggen van een tegentaxatie.

Wij constateren wel dat het ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk was dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

16.2

Reclamanten wijzen erop dat er weliswaar regelmatig contact met verzoeker is geweest over de gevolgen van de reconstructie, maar dat verzoeker op essentiële onderdelen geen duidelijkheid geeft. Reclamanten hebben ruim een jaar geleden kenbaar gemaakt dat het ontwerp van het tracé grote gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. Verzoeker zou deze gevolgen onderzoeken. Uit het logboek blijkt dat deze maatregelen en gevolgen van het plan niet serieus zijn beoordeeld en onderzocht.

Ad 16.2

Aan dit punt gaan Wij voorbij. Tijdens de hoorzitting is gebleken dat dit zienswijzepunt betrekking heeft op de bedrijfsvoering van reclamant 25. De vertegenwoordiger van reclamanten heeft tijdens de hoorzitting kenbaar gemaakt dat dit zienswijzepunt moet worden geschrapt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 16 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 17

17.1

Reclamante betoogt dat de noodzaak voor de onteigening ontbreekt, omdat er geen overleg met haar is gevoerd. Uit het logboek blijkt dat verzoeker slechts twee schriftelijke aanbiedingen heeft uitgebracht. Deze aanbiedingen zijn nooit met reclamante besproken en er is nooit met haar onderhandeld. In het logboek is verwezen naar de onderhandelingen in andere dossier. Reclamante stelt zich op het standpunt dat zij inderdaad bijgestaan wordt door dezelfde onteigeningsdeskundige als haar burens, maar dat er met iedere grondeigenaar afzonderlijk onderhandeld dient te worden.

Ad 17.1

Zoals Wij hiervoor bij reclamanten 16 hebben opgemerkt is Ons gebleken dat de diverse belangen van reclamanten 16, 17 en 25 in het minnelijk overleg door de adviseur zijn verknoopt, dat verzoeker daarin is meegegaan en deze waarschijnlijk niet los van elkaar zijn besproken. Verder is Ons gebleken dat verzoeker voor de verwerving van de benodigde gedeelten van de onroerende zaken reclamant meerdere malen een aanbod aan haar heeft uitgebracht. Wij kunnen echter door de verknoping van de belangen van reclamanten 16, 17 en 25 niet nagaan of hierover al dan niet afzonderlijk minnelijk overleg is gevoerd. Ook is Ons niet gebleken dat danwel de adviseur of reclamante zelf kenbaar hebben gemaakt dat ze afzonderlijk overleg wensen. Het had naar Ons oordeel in de rede gelegen dat reclamante danwel hun adviseur dit kenbaar hadden gemaakt in een eventuele reactie op de biedingen danwel door het overleggen van een tegentaxatie.

Wij constateren wel dat het ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk was dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 17 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 18

18.1

Reclamant betoogt dat de noodzaak voor de onteigening ontbreekt, omdat er geen serieus minnelijk overleg is gevoerd. Reclamant maakt kenbaar dat hij altijd de intentie gehad heeft om minnelijke overeenstemming te bereiken, aangezien hij ervan uit ging dat het mogelijk was op te praten over oplossingen. Door de houding van verzoeker is daar verandering in gekomen. Reclamant stelt dat verzoeker niet de intentie heeft gehad om overeenstemming te bereiken. Dat blijkt uit het feit dat verzoeker nooit echt heeft geluisterd naar de wensen van reclamant en naar de gevolgen van de voorgenomen onteigening. Reclamant heeft aan verzoeker kenbaar gemaakt dat de gevolgen van het plan voor zijn bedrijfsvoering groot zijn. Daarom heeft reclamant verzocht het tracé ter hoogte van zijn erf iets op te schuiven richting het westen. Kort voor de hoorzitting die in het kader van de onteigeningsprocedure voor deeltraject 1 van dit project werd gehouden, heeft verzoeker aan reclamant laten weten dat het onteigeningsverzoek voor zover dat zag op zijn grond werd ingetrokken, omdat er meer grond in het onteigeningsverzoek was betrokken dan noodzakelijk voor de uitvoering van het werk. Tussen het intrekken van het verzoek en de start van deze onteigeningsprocedure voor deeltraject 2 heeft er geen overleg plaatsgevonden. Verzoeker heeft op 17 juni 2021 wel opnieuw een aanbod uitgebracht, maar dat was voor reclamant een herhaling van zetten. Er heeft geen inhoudelijk overleg plaatsgevonden en het logboek laat geen juiste weergave zien. Reclamant stelt zich op het standpunt dat verzoeker zich na het intrekken in de eerdere procedure niet heeft ingespannen om de grond minnelijk te verkrijgen.

Ad 18.1

De zienswijze wordt vooral ingegeven doordat reclamant een aanpassing van het plan wenst. Reclamant koppelt dit aan het minnelijk overleg en meent dat dit onvoldoende onderzocht is omdat verzoeker niet aan zijn wens tegemoet komt.

Vooreerst overwegen Wij dat door reclamant bedoelde oplossingen en de vraag van reclamant aan verzoeker om het tracé ter hoogte van zijn erf iets op te schuiven richting het westen, planologisch van aard is. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Tracéwet aan de orde gesteld worden. Reclamant heeft beroep heeft aangetekend tegen het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder. Hierin heeft reclamant onder andere ook gewezen op de gevolgen die het verlies van de benodigde gronden heeft voor zijn bedrijf. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep van reclamant ongegrond verklaard. Daarbij wijst de Afdeling erop dat reclamant voor het nadeel dat hij lijdt door verlies van grond die hij voor het tracébesluit moet afstaan op basis van volledige schadeloosstelling zal worden gecompenseerd. Daarnaast kan hij voor eventuele resterende schade op grond van artikel 22 van de Tracéwet in samenhang bezien met artikel 17 van het tracébesluit een verzoek om schadevergoeding bij de minister indienen. Bij de schadeloosstelling zal rekening worden gehouden met de effecten die het verlies van grond heeft op de bedrijfsvoering van reclamant, De Afdeling acht het niet aannemelijk dat reclamant zodanige schade zal ondervinden dat de minister het tracébesluit niet in redelijkheid heeft kunnen nemen.

Met betrekking tot het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Wij kunnen reclamant niet volgen in zijn betoog dat verzoeker zich na het intrekken van het verzoek ten aanzien van de onroerende zaak in de eerdere procedure niet heeft ingespannen om de grond minnelijk te verkrijgen. Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf maart 2016 in contact is en overleg voert met reclamant. Hierbij tekenen Wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en gedeeltelijk in 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Na diverse contacten en overleggen, waarbij ook de aanpassing van het plan ter plaatse van de eigendom van reclamant aan de orde komt, doet verzoeker reclamant bij brief van 23 december 2019 een eerste aanbod gericht op de aankoop van het benodigde gedeelte van de onroerende zaak. Verzoeker herhaalt deze bieding bij brieven van 16 juni 2020 en 17 februari 2021. De verwerver vraagt de adviseur naar aanleiding van deze biedingen op een aantal momenten om een inhoudelijke reactie. Na de brief van 17 februari 2021 heeft de verwerver op 8 maart 2021 opnieuw contact met de adviseur. Deze zegt dan toe op korte termijn met een inhoudelijke reactie te komen. Hierop dient verzoeker bij de Kroon een verzoek in tot het ter onteigening aanwijzen van de onroerende zaken die nodig zijn voor de reconstructie van de A27 in deeltraject 1. Ook het van reclamant benodigde gedeelte van zijn onroerende zaak is daarin betrokken. Uit de door reclamant ingediende zienswijze tegen dit besluit blijkt verzoeker, dat de bij de betreffende (minnelijke) verwerving toegepaste oppervlakte van 00.21.66 ha. niet in overeenstemming is met de bij dit verzoek ingediende situatie- en grondtekening met een oppervlakte van 00.20.30 ha. In verband met deze fout trekt verzoeker het verzoek met betrekking tot het bedoelde gedeelte van reclamant in. Bij brief van 17 juni 2021 doet verzoeker reclamant opnieuw een aanbod voor de iets kleinere oppervlakte van 00.20.30 ha. Verzoeker maakt in deze brief tevens kenbaar dat als over dit aanbod geen overeenstemming kan worden bereikt, deze zich genoodzaakt om dit (kleinere) gedeelte te betrekken in een nieuw te starten onteigeningsprocedure. Op 6 juli 2021 heeft de verwerver hierover contact met de adviseur van reclamant maar ook dan wordt geen overeenstemming bereikt. Opnieuw geeft de adviseur aan dat hij op korte termijn met een reactie komt. Op 16 juli 2021 stuurt de adviseur de verwerver per e-mail een aantal offertes, en merkt op dat de aangepaste bieding weliswaar 136m² minder is dan de eerdere aanbieding, er nog steeds sprake is van een aantasting van het bedrijfserf wat volgens reclamant niet noodzakelijk is. De adviseur stelt de vraag of de geplande weg een stukje kan opschuiven ter voorkoming van schade. De verwerver laat de adviseur per e-mail van 19 juli 2021 weten dat de vraag, intern zal worden besproken maar dat het in verband met de vakantieperiode niet zal lukken om binnen vier weken te reageren. Op 6 oktober 2021 laat de verwerver per e-mail gemotiveerd aan de adviseur weten dat dat het verschuiven van de aankoopgrens, zoals voorgesteld, niet mogelijk is.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Verzoeker heeft op de juiste wijze

invulling gegeven om de fout ten aanzien van de in de onteigening betrokken oppervlakte te herstellen. Wij hebben ons oordeel dan ook gebaseerd op het vanaf 2016 gevoerde overleg en niet zoals reclamant aanvoert pas vanaf juni 2021. Doordat reclamant blijft vasthouden aan een aanpassing van het plan was het ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen zal worden voortgezet. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 18 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 19

19.1

Reclamante betoogt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat er geen sprake is geweest van serieus minnelijk overleg. Daarmee is de onteigening prematuur. Reclamante licht toe dat zij vanaf de aanvang van de eerste gesprekken kenbaar heeft gemaakt dat zij zich niet kan vinden in de plannen vanwege de grote gevolgen voor haar manege. Meerdere malen heeft reclamante uiteengezet dat de gevolgen voor de buitenbak zo groot zijn, dat het bedrijf volledig moet worden weggekocht. Reclamante stelt dat verzoeker geen onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor het bedrijf. Verzoeker heeft enkel voorgesteld de buitenbak te verplaatsen naar een nieuwe locatie achter de manege. Omdat de buitenbak essentieel is voor de bedrijfsvoering heeft reclamante op 20 juli 2020 gevraagd om concrete tekeningen, waaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor de te verplaatsen buitenbak. Reclamante maakt kenbaar dat zij tot op de dag van vandaag geen reactie heeft ontvangen. Wel ontving reclamante op 15 september 2020 een formeel aanbod op basis van een taxatie die op 21 maart 2019 is uitgevoerd. Omdat een onderbouwing van de taxatie ontbrak, was het nagenoeg onmogelijk voor reclamante om inhoudelijk op het aanbod te reageren. Bovendien was zij nog in afwachting op antwoorden op haar vragen over de buitenbak. Het aanbod werd op 1 maart 2021 herhaald. Wederom zonder onderbouwing en antwoorden op de vragen. Wel werd er door verzoeker verwezen naar een gesprek dat op 24 februari 2021 zou hebben plaatsgevonden. Dat gesprek vond echter nooit plaats. Op 12 mei 2021 herhaalde verzoeker het aanbod opnieuw en verwees daarin opnieuw naar gevoerde gesprekken. Reclamante stelt echter dat er tussen 9 juli 2020 en 12 mei 2021 geen gesprekken hebben plaatsgevonden. Het logboek geeft een onjuiste weergave van de zogenaamd gevoerde onderhandelingen. Pas op 7 september 2021 heeft een eerste inhoudelijk overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft verzoeker het aanbod voorzien van een onderbouwing. Ook is in het gesprek duidelijk geworden dat de buitenbak niet verplaatst kan worden naar het compensatieperceel. Reclamante stelt zich op het standpunt dat verzoeker zich niet heeft ingespannen om de grond minnelijk te verkrijgen.

Ad 19.1

Met betrekking tot het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie blijkt dat verzoeker vanaf november 2016 in contact en overleg is met reclamante. Hierbij tekenen Wij aan dat in 2017 en 2018 het contact en overleg stil ligt vanwege ontwikkelingen in het project. Vanaf februari 2019 is er contact en overleg met reclamante en haar nieuwe adviseur. Op 21 maart 2019 vindt een taxatieopname plaats, waarbij over de gevolgen van de aankoop voor het bedrijf van reclamante wordt gesproken. Op 9 juli 2020 voert de verwerver verder overleg met reclamante en haar adviseur. De verwerver doet een gespecificeerd aanbod gericht op de aankoop van de benodigde delen van de onroerende zaken. Tevens komt de oplossing tot verplaatsing van de paardenbak naar een perceel grond van Rijkswaterstaat aan bod. Deze ligt achter de manege van reclamante. Reclamante wil echter geheel worden weggekocht. Verzoeker doet reclamante bij brief van 15 september 2020 een aanbod. Op 24 februari 2021 heeft de verwerver telefonisch contact met de adviseur van reclamante, die aangeeft dat er in haar standpunt niets is gewijzigd. Verzoeker herhaalt zijn bieding bij brieven van 1 maart 2021 en 12 mei 2021. De verwerver spreekt op 14 juni en 22 juli 2021 de voicemail van de adviseur van reclamante in met het verzoek om een reactie op de biedingen.

Anders dan reclamante stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Door het uitblijven van een reactie van de zijde van reclamante was het ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na het verzoek is voortgezet. Partijen hebben echter nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Op 26 juli 2021, de datum van het verzoek om onteigening, reageert de adviseur van reclamante op de voicemailberichten van de verwerver van voor de datum van het verzoek. Op 9 september 2021 stuurt de adviseur zijn berekening van de schadeloosstelling toe en komen partijen aan inhoudelijk overleg toe. 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.

Voor zover dit onderdeel van de zienswijze ziet op het betoog dat het logboek van verzoeker een geheel ander beeld geeft van de onderhandelingen, merken Wij het volgende op. Zoals Wij eerder in Onze besluiten van 29 januari 2015, nr. 2015000164 (Staatscourant 20 maart 2015, nr. 3997 – onteigening in de gemeente Assen), 3 juli 2019, nr. 2019001316 (Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766 – onteigening in de gemeenten Overbetuwe, Lingewaard, Duiven,

Zevenaar en Montferland) en 14 september 2020, nr. 2020001868 (Staatscourant 8 oktober 2020, nr. 51484 – onteigening in de gemeente Maasdriel) hebben overwogen, geeft het logboek dat door verzoeker is opgesteld met de daarbij behorende bewijsstukken een samenvatting van het onderhandelingsproces. Het logboek en de onderliggende stukken worden door Ons bij de ambtshalve beoordeling van de noodzaak van het onteigeningsverzoek betrokken. Het feit dat reclamante van mening is dat verzoeker de gevoerde onderhandelingen onjuist in het logboek heeft weergegeven, maakt niet dat reclamante daardoor in haar belangen is geschaad. Reclamante heeft in haar zienswijze en is tijdens de hoorzitting voldoende in de gelegenheid geweest om haar visie op de gang van zaken te geven.

19.2

Reclamante betoogt dat er ook geen sprake is van serieus minnelijk overleg, omdat het verschil tussen het aanbod van verzoeker en het voorstel van reclamante zeer fors is. Reclamante heeft dat voorstel wel onderbouwd, terwijl een onderbouwing van verzoeker ontbreekt, ondanks meerdere verzoeken van reclamante om inzicht te geven in de schadeloosstelling. Reclamante wijst erop dat het vanaf het begin van de gesprekken duidelijk was dat de buitenbak niet gehandhaafd kon worden. Verzoeker heeft daarmee geen rekening gehouden in haar aanbod. Daardoor valt dit aanbod zo laag uit, dat niet gesproken kan worden van een serieus minnelijk overleg.

Ad 19.2

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Wij verwijzen naar wat Wij hierover onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 in het algemeen hebben overwogen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 19 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 20

20.1

Reclamanten brengen in hun zienswijze in kaart hoe de vererving van de percelen in vijf generaties is verlopen. Van daaruit berekenen reclamanten op welk aandeel de leden van elke navolgende generatie aanspraak kunnen maken. Reclamanten willen graag weten of de Kroon dit perspectief deelt.

Ad 20.1

Reclamanten zijn erfgenamen en daarmee rechthebbenden op dezelfde onroerende zaken als reclamanten 13.

Reclamanten willen met de zienswijze, zoals zij stellen, hun aandeel als erfgenamen in de schadeloosstelling bepalen. De zienswijze is daarmee in feite financieel van aard. Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3. Zoals hierover is overwogen staan Ons de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Evenmin zijn wij bevoegd om een oordeel te geven over welk aandeel van de schadeloosstelling reclamanten aanspraak kunnen maken. Deze aspecten komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Voor het overige verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder ad 13.1 van de zienswijze van reclamanten 13.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 20 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 21

21.1

Reclamanten lichten toe dat zij op 11 september 2020 akkoord zijn gegaan met de voorgestelde schadevergoeding. Op 29 april 2021 hebben reclamanten de ondertekende koopovereenkomst teruggestuurd naar verzoeker. Reclamanten betogen dat het onbegrijpelijk is dat zij nu alsnog betrokken zijn in de onteigeningsprocedure, terwijl zij er juist alles aan gedaan hebben om een onteigening te voorkomen.

Ad 21.1

Uit de overgelegde stukken blijkt dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van de benodigde onroerende zaken. Deze overeenstemming heeft echter nog niet geleid tot ondertekening van koopovereenkomsten en aktepassering bij de notaris. Wij merken op dat uit de onteigeningspraktijk blijkt dat het bereiken van overeenstemming niet in alle gevallen automatisch tot spoedige ondertekening van een overeenkomst en probleemloze eigendomsoverdracht leidt. De urgentie van de uitvoering van het werk laat evenwel geen vertraging toe in de aanwijzing ter onteigening van het benodigde gedeelte. Daarom blijft de aanwijzing ter onteigening van de in de onteigening betrokken gronden noodzakelijk.

Verzoeker heeft overigens toegezegd dat de onteigeningsprocedure ten aanzien van reclamanten direct zal worden stopgezet zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 21 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 22

22.1

Reclamant betoogt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat minnelijke verwerving van de benodigde grond thans absoluut niet is uitgesloten. Van meet af aan heeft reclamant kenbaar gemaakt dat hij compensatiegrond wenst. Dat blijkt ook uit het logboek. Door verzoeker is slecht zeer beperkt vervangende grond aangeboden. Reclamant heeft een concreet voorstel gedaan om tot overeenstemming te komen. Op 16 juli 2021 is er overleg geweest met verzoeker en daarbij is opnieuw gesproken over dit voorstel. Verzoeker heeft aangegeven dat voor dit voorstel eerst duidelijkheid is vereist van een derde partij. Verzoeker zou nader onderzoek verrichten en spoedig hierop terugkomen. Tot op heden heeft reclamant hierover niets vernomen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het overleg niet tot een redelijk punt is voortgezet en ligt er een duidelijke oplossing op tafel.

Ad 22.1

Ten aanzien van de wens om gecompenseerd te worden in grond verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 6.1 van de zienswijze van reclamant 6.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf april 2016 in contact en overleg is met reclamant. Hierbij tekenen Wij aan dat het proces gericht op verwerving in de jaren 2017 en 2018 vanwege ontwikkelingen in het project stil heeft gelegen. Al vroeg in de onderhandelingen heeft reclamant kenbaar gemaakt dat hij graag gecompenseerd wil worden in de vorm van vervangende grond. Verzoeker heeft op 23 oktober 2019, 23 juni 2020 12 mei 2021 schriftelijke aanbiedingen op onteigeningsbasis uitgebracht. Uit het logboek en de stukken is Ons verder gebleken dat in het kader van het overleg door partijen concreet is gesproken over (compensatie)gronden. In de eerste bieding van 24 oktober 2019 biedt verzoeker reclamant ter compensatie het perceel kadastraal bekend gemeente Dussen S 1326 aan. De verwerver laat de adviseur per e-mailbericht van 26 november 2019 weten dat bedoeld is het perceel Dussen R 1328. Een ander mogelijk in aanmerking komend perceel is eigendom van een derde partij. De verwerver laat weten dat dit perceel, mocht dit beschikbaar komen, mogelijk als ruilgrond voor andere eigenaren wordt ingezet. Per e-mailbericht van 26 mei 2020 laat de verwerver aan de adviseur weten dat hij naast het perceel Dussen R 1328 ook het perceel Dussen R 1329 kan aanbieden. Omdat er van de zijde van reclamant niet wordt gereageerd op het aanbod van deze gronden deelt de verwerver de adviseur in een telefoongesprek op 3 februari 2021 mee dat verzoeker deze gronden niet langer ter compensatie kan inzetten. In het verdere proces is reclamant opnieuw compensatiegrond aangeboden. Per e-mail van 31 maart 2021 laat de verwerver de adviseur van reclamant weten dat verzoeker reclamant het perceel Dussen R 355 kan aanbieden. Dit perceel sluit aan op de eigendom van reclamant. In dezelfde mail deelt de verwerver mee dat hij het door reclamant gewenste perceel Dussen R 2618 niet kan inzetten omdat dit voor een ruiling met een andere partij zal worden ingezet. In het door reclamant genoemde overleg van 16 juli hebben partijen gesproken over het concrete voorstel waar reclamant op doelt. De verwerver heeft echter daarbij aangegeven dat hij nog met meer partijen in gesprek is over de beschikbare compensatiegrond gelegen tussen de Jachtlaan en de Peereboom. Zolang er echter geen duidelijkheid is van die partijen kan reclamant verder geen andere compensatiegrond worden aangeboden.

Anders dan reclamant 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 ook de mogelijkheden om reclamanten te compenseren in grond onderzocht. Dat het gevoerde minnelijk overleg hierover niet tot overeenstemming heeft geleid, maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. 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. 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.

22.2

Reclamant betoogt dat het aanbod dat verzoeker heeft uitgebracht als vergoeding van de deskundige kosten, niet in verhouding staat tot de daadwerkelijk door reclamant gemaakte kosten.

Ad 22.2

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Wij verwijzen naar wat Wij hierover onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3 in het algemeen hebben overwogen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 22 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 23

23.1

Reclamanten betogen dat uit de zakelijke beschrijving blijkt dat de aannemer veel vrijheid heeft om het werk naar eigen inzicht te ontwerpen. Ook blijkt uit het tracébesluit dat op de gronden van reclamanten maatregelvlakken zijn voorzien, waarvan het tracébesluit niet voorschrijft dat er iets moet gebeuren. Reclamanten wijzen er ook op dat er ter hoogte van hun gronden een onlogische uitstulping ten aanzien van het ruimtebeslag voor het maatregelvlak. Het is reclamanten volstrekt onduidelijk waarom juist bij hen een bredere strook nodig is. Nu het onduidelijk is of er werk op de gronden van reclamanten moet worden gerealiseerd en zo ja, waaruit dit werk bestaat, ontbreekt de noodzaak voor onteigening. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat er eerst een definitief ontwerp moet worden gemaakt en dat er pas daarna om onteigening verzocht kan worden. Daarbij wijzen reclamanten erop dat het voorgaande in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Ad 23.1

Wij kunnen reclamanten niet volgen in hun betoog dat de verzoeker onvoldoende inzicht heeft verschaft in de voorgenomen wijze van planuitvoering en dat dit in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel zodat daarmee de noodzaak voor de onteigening ontbreekt.

Reclamanten merken terecht op dat in de zakelijke beschrijving bij de onteigeningsstukken wordt verwezen naar het marktbeleid van verzoeker, waarbij geldt dat het ontwerp van het werk als gevolg van de wijze van aanbesteding wijzigingen kan ondergaan, en op de zogeheten uitmeet- en flexibiliteitsbepaling zoals die is opgenomen in artikel 16 van het tracébesluit. De aanbesteding van het werk zal plaatsvinden op basis van Design & Construct. De aannemer is daarbij verantwoordelijk voor de nadere uitwerking en detaillering van het te maken werk. Tot overschrijding van (de grens van) het tracébesluit zal dit zoals volgt uit artikel 16 echter niet leiden. Het ruimtebeslag zoals dat in het tracébesluit is vastgelegd ligt vast en zal geen wijziging ondergaan. Wij wijzen in dit kader ook naar hetgeen Wij eerder hierover in ons besluit van 21 januari 2019, nr. 2019000064 (Staatscourant 12 februari 2019, nr. 5352) hebben overwogen.

Wij kunnen reclamanten ook niet volgen in hun stelling dat de verzoeker heeft nagelaten om in het onteigeningsverzoek en de bijbehorende stukken aan te

geven hoe het werk precies zal worden gerealiseerd. In dit verband overwegen Wij dat verzoeker bij zijn verzoek zowel situatie-, dwarsprofiel-als grondtekeningen heeft overgelegd. De tekeningen zijn opgesteld conform het gestelde in de Handreiking en door de gekozen schaalgrootte verschaffen de tekeningen onder meer voldoende inzicht in de wijze waarop het werk ter plaatse van de onroerende zaken van reclamanten zal worden uitgevoerd. Uit de overgelegde stukken, met name uit de situatietekening 8 en dwarsprofieltekening, blijkt de van reclamanten benodigde perceelgedeelten nodig zijn voor de verlegging van de parallelweg die langs de A27 ligt en de verlegging van langs de weg gelegen watergangen.

De punten waaruit volgt dat reclamanten het niet eens zijn met het tracébesluit zijn planologisch van aard. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de tracéwet aan de orde gesteld worden. Het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder, dat de grondslag bevat voor het werk, is onherroepelijk.

23.2

Reclamanten betogen dat geen serieuze en redelijke poging is ondernomen om de gronden minnelijk te verwerven. Reclamanten wijzen erop dat verzoeker op 17 mei 2021 een aanbod heeft uitgebracht. Al drie dagen na deze brief, op 20 mei 2021, heeft verzoeker de onteigening aangekondigd. Dit terwijl er voor het aanbod van 17 mei 2021 een reactietermijn van 4 weken was gegeven. De brief van 20 mei 2021 is niet in het logboek opgenomen. Ook wijzen reclamanten erop dat hun taxateur bij brief van 25 mei 2021 erop heeft gewezen dat er diverse componenten niet in het aanbod zijn meegenomen. Hierop heeft verzoeker niet gereageerd voordat het onteigeningsverzoek werd ingediend. Ook is er diverse keren aandacht gevraagd voor het feit dat reconstructie geen reële optie is, omdat de oppervlaktes daarvoor te gering zijn. Verzoeker heeft hier nooit inhoudelijk op gereageerd en is bij de aanbiedingen steeds uit blijven gaan van reconstructie. Pas na het verzoek om onteigening heeft verzoeker hierop gereageerd.

Ad 23.2

Dit onderdeel van de zienswijze ziet in hoofdzaak de hoogte van en uitgangspunten voor de schadeloosstelling en het gevoerde minnelijke overleg daarover. Wij verwijzen naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 3.1 van de zienswijze van reclamant 3.

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons in tegenstelling tot het betoog van reclamanten gebleken dat deze bij brieven van 17 mei 2021 ieder afzonderlijk biedingen hebben gehad gericht op de aankoop van de benodigde perceelgedeelten. Hierbij is start van de administratieve onteigeningsprocedure aangekondigd.

Na verzending van die brieven is de bedenktijd van vier weken gaan lopen en die is door verzoeker ook afgewacht. Het verzoek tot het starten van de procedure is ruim na verloop van die vier weken, namelijk bij brief van 26 juli 2021, bij de Kroon ingediend. De brief van 20 mei 2021, waar reclamanten op doelen en die zij als bijlage 1 bij hun zienswijze voegen, is gericht aan het samenwerkingsverband S.P.R. Oostveen. Dit verband wordt genoemd in de

kadastrale registratie van de percelen van reclamanten. Het samenwerkingsverband is daarom door verzoeker aangemerkt als belanghebbende bij de administratieve onteigeningsprocedure en is daarover door verzoeker bij de brief van 20 mei 2021 ingelicht. Het samenwerkingsverband is in deze brief eveneens ingelicht over het voornemen tot start van de administratieve onteigeningsprocedure. Verzoeker heeft verder kenbaar gemaakt dat de brief van 20 mei 2021, zoals reclamanten ook stellen abusievelijk niet in het logboek opgenomen. Verzoeker heeft deze omissie hersteld.

Uit het logboek en de bijbehorende stukken is Ons ten aanzien van het gevoerde overleg het volgende gebleken. Verzoeker is vanaf eind 2016 in contact en overleg met reclamanten. Op 7 juni 2017 vindt een taxatieopname plaats. Hierbij tekenen Wij aan dat in 2017 en 2018 het contact en overleg stil ligt vanwege ontwikkelingen in het project. Het contact en overleg met reclamanten gaat in september 2020 verder. De verwerver doet een mondeling aanbod, de adviseur zal hierop reageren. Verzoeker bevestigt het aanbod aan reclamanten per brief van 25 september 2020. Op 5 januari 2021 heeft de verwerver telefonisch overleg met de adviseur waarbij wordt afgesproken dat op 13 januari 2021 de grens van de verwerving wordt uitgezet. Daarna zal de adviseur met een reactie komen op het voorstel van verzoeker. Op 24 februari 2021 en 18 maart 2021 belt de verwerver de adviseur en vraagt om een reactie. De adviseur belooft om terug te bellen. Bij het uitblijven van een reactie doet verzoeker reclamanten bij brieven van 17 mei 2021 een (bijgestelde) bieding. Bij brief van 20 mei 2021 informeert verzoeker het samenwerkingsverband dat volgens de kadastrale registratie bij de onroerende zaken betrokken is over de verwerving en over het feit dat in dit verband in de te starten onteigeningsprocedure als belanghebbende zal worden aangemerkt. De adviseur van reclamanten reageert bij brief van 27 mei 2021 op de bieding van 17 mei 2021. Reclamanten vinden de geboden schadeloosstelling te laag, waar de bieding uitgaat van reconstructie gaan reclamanten uit van liquidatie. Op 28 juni 2021 voert de verwerver overleg met reclamanten en hun adviseurs. In dit overleg komen reclamanten dan met een schadeloosstelling (op liquidatiebasis) die een factor 3 hoger blijkt ligt dan die door verzoeker is aangeboden. De verwerver zegt toe dat hij dit met de taxatiecommissie zal bespreken en daarna met een reactie zal komen. Op 16 juli 2021 stuurt de adviseur van reclamant de verwerver dan enkele gegevens toe, waarna de verwerver op 20 juli 2021 de adviseur een e-mail stuurt met de mededeling dat hij al kort met de taxatiecommissie heeft gesproken maar dat die commissie graag de jaarstukken van reclamanten wil zien om een verdere reactie te kunnen geven.

Anders dan reclamanten stellen, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dat het gevoerde minnelijk overleg tot overeenstemming heeft geleid maakt niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest. Ten tijde van het onteigeningsverzoek het naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg nog 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 zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Verzoeker heeft nogmaals gevraagd om de jaarstukken maar heeft deze nog niet ontvangen. 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.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 23 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 24

Bij eerdergenoemde brief van 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166, heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat zij de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken die in eigendom zijn bij reclamante 1 op dit moment niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening van de onroerende zaken van reclamante is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Om die reden overwegen Wij dat de zienswijze van reclamanten thans geen verdere bespreking behoeft.

De zienswijze van reclamant 25

De vertegenwoordiger van reclamant heeft ter hoorzitting op 27 oktober 2021 kenbaar gemaakt dat hij namens reclamant een zienswijze heeft ingediend. Deze zienswijze is echter niet door Ons ontvangen. Na de hoorzitting laat de vertegenwoordiger weten dat er een typefout is gemaakt bij het invoeren van het e-mailadres en dat de zienswijze daarom niet het juiste e-mailadres is verzonden. De zienswijze is niet ook per post verstuurd. De adviseur heeft meerdere zienswijzen per e-mail ingediend waarvan de ontvangst door Ons werd bevestigd. De adviseur heeft ook geen navraag gedaan, omdat er geen ontvangstbevestiging ten aanzien van de niet verzonden zienswijze heeft ontvangen.

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen ingevolge 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt zes weken. Deze termijn vangt ingevolge het tweede lid van genoemd artikel aan met ingang van de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbesluit heeft in dit geval, samen met de onteigeningsstukken, vanaf 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 voor belanghebbenden ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden tot en met 12 oktober 2021 de mogelijkheid hadden tot het naar voren brengen van zienswijzen. Deze aanvullende zienswijze is derhalve niet binnen de genoemde termijn ingediend. Niet gebleken is van omstandigheden op grond waarvan de termijnoverschrijding verschoonbaar moet worden geacht, zodat deze zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten. Ten overvloede merken Wij op dat het verzoek tot aanwijzing ter onteigening ook ambtshalve door Ons wordt beoordeeld.

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 Staat 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 Staat tot het nemen van een besluit krachtens artikel 72a van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat van 17 december 2021, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het verzoek van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat bij brief van 26 juli 2021, kenmerk RWS-2021/23907;

Gelezen de brief van verzoeker van 6 december 2021 kenmerk RWS 2021/42166;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum,
no...../IV>;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat <datum>,
nr. RWS-2021/42335, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de reconstructie van de Rijksweg A27 Houten - knooppunt Hooipolder (deeltraject 2), vanaf de kruising van de A27 met de Groeneweg (A27 km. 38,79) tot en met de aansluiting Geertruidenberg (aansluiting 20), ongeveer 900 meter ten zuiden van de kruising van de A27 met de Bergsche Maas bij de Keizersveerbrug (A27 km. 20,80), met bijkomende werken, in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg, ten name van de Staat ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 63 van de onteigeningswet in de gemeenten Gorinchem, Altena en Geertruidenberg en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Optioneel: standaard publicatie

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.

of

Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 26 van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport 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,