

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 Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein krachtens artikel 72a van de onteigeningswet (onteigening voor de reconstructie van de Rijksweg A27 Houten - knooppunt Hooipolder (deeltraject 3), 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-2021/23910, verzocht, om ten name van de Staat over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van de onroerende zaken in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein. De onteigening wordt verzocht om de reconstructie mogelijk te maken van de Rijksweg A27 Houten - knooppunt Hooipolder (deeltraject 3), vanaf de aansluiting Houten (nr. 29; A27 km. 68,41) tot circa 450 meter na de kruising van de A27 met de Groeneweg (A27 km. 38,39 in de gemeente Molenlanden), met bijkomende werken, in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, liggen in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein. 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 oktober 2021 tot en met 11 november 2021 in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein 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 30 september 2021, nr. 41759.

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 3 in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein.

In deeltraject 3 wordt in hoofdzaak de A27 verbreed, deels alleen aan de westzijde en deels aan beide zijden. De bestaande Hagesteinsebrug wordt vervangen door twee nieuwe bruggen.

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 noordelijk contract omvat deeltraject 3. De aanbestedingsprocedure voor dit traject zal in het vierde kwartaal van 2021 plaatsvinden. Na gunning in het einde van 2022 starten de werkzaamheden voor medio 2023. De werkzaamheden aan het noordelijke deel van het tracé zijn tussen 2029 en 2031 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. A. de Jong, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 442.2, 442.4 en 444.12, verder te noemen: reclamant1;
2. M.C.L. van Wissen, eigenaar van de onroerende zaak met de grondplannummers 149.6, 149.7 en 149.8, verder te noemen: reclamant 2;
3. P.W.H. Kloek, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 496.4, verder te noemen: reclamant 3;
4. J. Kooijman, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 146.4, verder te noemen: reclamant 4;
5. Collé Kleibergweg B.V, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummers 406.3, verder te noemen: reclamante 6;
6. A.A. de Leeuw, mede erfgenaam van de heer M. de Leeuw, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 96.13, 96.16, 96.17 en 96.19, verder te noemen: reclamant 6;
7. S.A. de Leeuw, mede erfgenaam van de heer M. de Leeuw, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 96.13, 96.16, 96.17 en 96.19, verder te noemen: reclamant 7;
8. M.de Leeuw, mede erfgenaam van de heer M. de Leeuw, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 96.13, 96.16, 96.17 en 96.19, verder te noemen: reclamant 8;
9. J. de Leeuw- de Jager, mede erfgenaam van de heer M. de Leeuw, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 96.13, 96.16, 96.17 en 96.19, verder te noemen: reclamante 9;
10. Van der Heiden Groot-Ammers B.V., eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 148.3 en Truckcentrum Meerkerk, huurder van deze onroerende zaak, verder te noemen: reclamanten 10;
11. H. van der Meer en A. van der Meer, eigenaren van de onroerende zaak met het grondplannummer 143.3, verder te noemen: reclamanten 11;
12. C.H. Heinenberg, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 135 en 137 verder te noemen: reclamant 12.

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in op 2 december 2021 gehouden hoorzitting. Reclamanten 2 tot en met 4 en 10 tot en met 12 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

*De zienswijze van reclamant 1*

## 1.1

Reclamant voert aan dat in de lijst van de te onteigenen onroerende zaken een fout staat die als zeer pijnlijk wordt ervaren. Reclamant vraagt om dit te rectificeren in de onteigeningsstukken en dit te publiceren aan alle betrokkenen van deze onteigening.

### Ad 1.1

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant dat de lijst van te onteigenen onroerende zaken onjuistheden bevat, merken Wij op dat dat deze lijst is opgesteld overeenkomstig de gegevens uit de kadastrale registratie zoals deze op 15 juni 2021 door verzoeker zijn verkregen. Ingevolge artikel 3 van de onteigeningswet dienen deze registers als grondslag voor de administratieve onteigeningsprocedure. De gegevens uit deze registratie zijn in de onteigeningsprocedure leidend, zodat er geen aanleiding bestaat tot het aanpassen en rectificeren van de bedoelde lijst.

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

### *De zienswijze van reclamant 2*

## 2.1

De gronden van reclamant zijn nodig voor een nieuwe watergang. De uitvoering van de werken heeft grote gevolgen voor de woon- en bedrijfstoegangsweg, de bommenlaan langs deze toegangsweg, het verleggen van gas, elektra en datavoorzieningen en de watervoorziening en veekering in de nieuw aan te leggen watergang. Reclamant heeft al diverse malen de vraag gesteld hoe deze watergang uitgevoerd gaat worden. De door verzoeker gegeven antwoorden zijn zeer onbevredigend en daardoor is er nog steeds geen serieus gesprek gevoerd. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het redelijk is dat er voor een minnelijke overeenkomst, of voordat er onteigend kan worden, door verzoeker een bestek aangeleverd wordt, waaruit blijkt hoe de toekomstige situatie er uit gaat zien.

### Ad 2.1

De zienswijze van reclamant dat door het uitblijven van antwoorden op gestelde vragen nog geen serieus gesprek is gevoerd heeft in feite betrekking op het gevoerde overleg.

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

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

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf 2016 in contact is 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. Dit omdat er in verband met de vervanging van enkele grote bruggen wijzigingen in het ontwerp-tracébesluit moesten worden doorgevoerd. Vanaf 2019 hebben partijen sporadisch contact, omdat reclamant eerst wil wachten tot het tracébesluit onherroepelijk is. Verzoeker laat weten dat deze toch een aanbieding zal uitbrengen. Bij brief van 31 juli 2020 doet verzoeker aan reclamant een eerste aanbod gericht op aankoop van de gedeelten die voor de realisering van het werk nodig zijn. Verzoeker herhaalt dit aanbod bij brief van 17 mei 2021. Op een aantal momenten is er over de biedingen overleg gevoerd en gecorrespondeerd. Op 11 juni 2021 laat de adviseur per e-mail weten dat reclamant een afspraak wil maken en dat men ook meer details wil weten omtrent de te graven sloot, dammen en hekwerken. De verwerver tracht in een e-mailbericht van 19 juni 2021 duidelijkheid te verschaffen over de vragen van reclamant over het terugbrengen van dammen en terugplaatsen van hekwerken. De verwerver bericht reclamant dat het uitgangspunt is dat, daar waar nu 2 dammen liggen, deze in de nieuwe situatie terugkomen. Dit geldt ook voor de hekwerken. De verwerver voert op 21 juni 2021 overleg met reclamant en zijn adviseur. Hierin wordt de hoogte en opbouw van de schadeloosstelling besproken en komt de planuitvoering aan bod. De vragen van reclamant worden besproken, maar kunnen niet allemaal worden beantwoord. De verwerver zegt toe hierop terug te komen met een vertegenwoordiger vanuit het project, deze kan dan een toelichting geven. De adviseur bericht de verwerver per e-mail van 21 juni 2021 dat nog veel onduidelijk is en dat reclamant zich niet kan vinden in de tot nog toe geboden schadevergoeding.

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 vragen van reclamant. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid, 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 maar heeft nog niet tot overeenstemming geleid. De verwerver heeft per e-mailbericht van 18 augustus 2021 de vragen van reclamant beantwoordt. Op 7 oktober 2021 bezoeken de verwerver en een vertegenwoordiger vanuit het project, reclamant en zijn adviseur. De vertegenwoordiger vanuit het project geeft een toelichting op de wijze van planuitvoering en de wijze van aanbesteden en gaat in op de

vragen van reclamant. 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.

Ten aanzien van de stelling dat het bereiken van overeenstemming ook niet mogelijk is, omdat verzoeker over bepaalde zaken nog geen duidelijkheid kan geven overwegen Wij het volgende. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting toegelicht dat ten tijde van de indiening van het verzoek om onteigening nog niet in detail op alle door reclamant gestelde vragen al een voor reclamant bevredigend antwoord kon worden gegeven omdat er op basis van het marktbeleid sprake is van een D&C-contract (Design & Construct). Zoals in de zakelijke beschrijving bij de onteigeningsstukken is opgemerkt, worden de realisatiecontracten voor de A27 Houten-Hooipolder onder Europese regelgeving aanbesteed. In dit geval (deeltraject 3 betreft het contract noord) sprake van een D&C-contract (Design & Construct). Daarbij is de aannemer verantwoordelijk voor het (detail)ontwerp en de aanleg. De aannemer detailleert het ontwerp op basis van de vereisten die volgen uit het tracébesluit en bepaalt onder meer op welke wijze en volgens welke planning de uitvoering van het werk precies plaats zal vinden. Tot overschrijding van (de grens van) het tracébesluit zal dit, zoals volgt uit artikel 16 van dit besluit, echter niet leiden. Het ruimtebeslag zoals dat in het tracébesluit is vastgelegd, ligt vast en zal geen wijziging ondergaan. De aannemer die het onderhavige werk gaat uitvoeren is nog niet geselecteerd. De aanbestedingsprocedure voor dit traject zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021 plaatsvinden. Gunning is voorzien voor eind 2022 en start van de werkzaamheden voor medio 2023. Hieruit volgt dat een definitief ontwerp van de nieuwe te graven watergang nog niet tot in detail beschikbaar is.

De verwerver heeft bij e-mail van 18 augustus 2021 aan reclamant kenbaar gemaakt dat in het tracébesluit dat geldt als referentieontwerp ruimte is gecreëerd voor aanpassing van de watergangen waarbij het onderhoud vanaf de weg/berm wordt uitgevoerd. Uit het tracébesluit volgt verder dat percelen altijd toegankelijk moeten zijn vanaf de aanvangsdatum van de werkzaamheden, dat wordt contractueel met de aannemer vastgelegd. In sommige gevallen wordt tijdens de realisatie gewerkt met een tijdelijke inrit/toegang. Wij zien geen aanleiding om te oordelen dat door het op dit moment ontbreken van meer gedetailleerde uitvoeringsaspecten de belangen van reclamant onvoldoende zijn gewaarborgd en dat dit het bereiken van overeenstemming in de weg staat.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

### *De zienswijze van reclamant 3*

#### 3.1

De gronden van reclamant zijn nodig voor een nieuwe watergang. De uitvoering van de werken heeft grote gevolgen voor de woon- en bedrijfstoegangsweg, het verleggen van gas, elektra en datavoorzieningen en de watervoorziening en de veekering in de nieuw aan te leggen watergang. Reclamant heeft al diverse malen de vraag gesteld hoe deze watergang uitgevoerd gaat worden. De door verzoeker gegeven antwoorden zijn zeer onbevredigend en daardoor is er nog steeds geen serieus gesprek gevoerd. Reclamant

stelt zich op het standpunt dat er voor een minnelijke overeenkomst, of voordat er onteigend kan worden, het redelijk is dat verzoeker een bestek aanlevert hoe de toekomstige situatie er uit gaat zien.

#### Ad 3.1

Het betoog van reclamant dat door het uitblijven van antwoorden op gestelde vragen nog geen serieus gesprek is gevoerd heeft in feite betrekking op het gevoerde overleg. Wij verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 2.1 van de zienswijze van reclamant 2.

Over de stelling dat nog niet in detail op alle door reclamant gestelde vragen ten tijde van de indiening van het verzoek om onteigening al een voor reclamant bevredigend antwoord kon worden gegeven omdat er op basis van het marktbeleid sprake is van een D&C-contract (Design & Construct) verwijzen Wij eveneens naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt onder ad 2.1 van de zienswijze van reclamant 2.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat in eerste instantie inhoudelijk overleg door reclamant is afgehouden, omdat reclamant de besluitvorming over het tracébesluit wilde afwachten. Bij brief van 18 februari 2020 brengt verzoeker op basis van een zichttaxatie een eerste aanbod uit. Op een aantal momenten is er over de (hoogte van) bieding telefonisch overleg gevoerd en gecorrespondeerd per e-mail. De adviseur heeft na een aantal e-mail berichten aan de verwerver het aanbod bij brief van 14 maart 2020 afgewezen. Bij brief van 14 juli 2020 heeft verzoeker een bijgesteld aanbod uitgebracht en dit aanbod is door de adviseur bij e-mail van 3 augustus 2020 afgewezen. Hierop volgen diverse contacten, al dan niet per e-mail, en (telefonische) overleggen tussen partijen over met name de hoogte van de vergoeding. Dit resulteert in toestemming van reclamant tot een bezoek van de taxatiecommissie en een grensuitsetting in het terrein. Bij brief van 17 december 2020 vraagt verzoeker aan de adviseur om offertes bij de diverse nutsbedrijven op te vragen in verband met de verlegging van enkele (nuts)voorzieningen. In de brief gaat verzoeker tevens in op een aantal aspecten uit het tot dan toe gevoerde overleg. Partijen hebben vervolgens regelmatig e-mail en schriftelijk contact. Bij brief van 12 mei 2021 herhaalt verzoeker het eerdere aanbod. Bij brief van 9 juli 2021, gaat verzoeker in op een aantal zaken die door de adviseur aan de orde zijn gesteld. Verzoeker stuurt op 26 juli 2021 nog een brief over de kadastrale wijziging (vernummering) van het perceel van reclamant.

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 vragen van reclamant. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid, 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 maar heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Op 7 oktober 2021 bezoekt de verwerver reclamant en zijn adviseur in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van het project. Deze laatste geeft tijdens dit bezoek een toelichting op de wijze van planuitvoering en de wijze van aanbesteden en gaat in op de vragen van reclamant. Bij brief van 23 december 2021 heeft verzoeker een aangepast aanbod uitgebracht. 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.

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 reclamant 4*

De gronden van reclamant zijn nodig om de bestaande watergang langs de N214 te verbreden. De uitvoering van de werken heeft gevolgen voor het onderhoud en begrenzing van de strook van 1,00 meter, de veekering de nieuw te graven watergang en de uitvoering van het talud. Reclamant heeft al diverse malen de vraag gesteld hoe de te verbreden watergang en het talud uitgevoerd gaan worden en over het onderhoud en de begrenzing van de 1,00 meterstrook. De door verzoeker gegeven antwoorden zijn zeer onbevredigend en daardoor is er nog steeds geen serieus gesprek gevoerd. Reclamant stelt zich op het standpunt dat er voor een minnelijke overeenkomst, of voordat er onteigend kan worden, het redelijk is dat verzoeker een bestek aanlevert hoe de toekomstige situatie er uit gaat zien.

##### **Ad 4.1**

Het betoog van reclamant dat door het uitblijven van antwoorden op gestelde vragen nog geen serieus gesprek is gevoerd, heeft in feite betrekking op het gevoerde overleg. Wij verwijzen naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 2.1 van de zienswijze van reclamant 2.

Over de stelling dat nog niet in detail op alle door reclamant gestelde vragen ten tijde van de indiening van het verzoek om onteigening al een voor reclamant bevredigend antwoord kon worden gegeven omdat er op basis van het marktbeleid sprake is van een D&C-contract (Design & Construct) verwijzen Wij eveneens naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt onder ad 2.1 van de zienswijze van reclamant 2.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat verzoeker vanaf 2016 in contact is en overleg voert met reclamant. In eerste instantie was er 8 m<sup>2</sup> van de onroerende zaak van reclamant nodig. Op 14 juli 2016 heeft verzoeker een aanbod uitgebracht waarover op 5 oktober 2016 door partijen is gesproken. Reclamant wilde niet verkopen en eerst weten waarom er 8m<sup>2</sup> nodig was en kon zich niet vinden in de hoogte van de schadeloosstelling. Daarnaast wilde reclamant eerst de behandeling van zijn zienswijze tegen het ontwerptractébesluit afwachten. In de jaren 2017 en 2018 heeft het proces gericht op verwerving stil gelegen vanwege ontwikkelingen in het project. Dit omdat er in verband met de vervanging van enkele grote bruggen wijzigingen in het ontwerptractébesluit moesten worden doorgevoerd. Na deze aanpassing van het ontwerptractébesluit bleek dat van reclamant meer grond nodig is, namelijk 400 m<sup>2</sup>. Reclamant is het

hier niet mee eens en wil geen medewerking verlenen tot het tracébesluit onherroepelijk is. Verzoeker laat op 20 juli 2020 weten dat deze toch een aanbieding zal uitbrengen. Bij brief van 31 juli 2020 brengt verzoeker een aanbod uit. De adviseur van reclamant wijst dit bod op 18 augustus 2020 af. Op 26 augustus 2020 doet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak, waarna het contact en overleg tussen partijen wordt voortgezet. Na een aantal e-mail contacten bespreken partijen op 24 september 2020 het aanbod en referenties. De adviseur concludeert dat partijen voorlopig niet tot overeenstemming kunnen komen als de prijs niet drastisch wordt aangepast en dat het voorjaar van 2021 vroeg genoeg is om een vervolgoverleg in te plannen. Tijdens een telefonisch contact op 8 maart 2021 laat de adviseur weten dat vervolgoverleg op dat moment niet zinvol is en stelt voor om in juni 2021 opnieuw contact te hebben en een overleg in te plannen. Verzoeker herhaalt niettemin het aanbod aan reclamant bij brief van 14 mei 2021. Op 26 mei 2021 reageert de adviseur van reclamant per e-mail. De verwerver en adviseur voeren op 10 juni 2021 overleg, waarna de adviseur in twee e-mailberichten van 11 juni 2021 enkele vragen over (de noodzaak van) het werk stelt. De verwerver tracht op 19 juli 2021 telefonisch contact te krijgen met de adviseur, ten einde een afspraak te maken om de gestelde vragen te beantwoorden. De adviseur laat op dezelfde datum echter per sms weten dat hij tot begin augustus met vakantie 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. Daarbij heeft verzoeker ook aandacht geschonken aan vragen van reclamant. Dat het gevoerde minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid, 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 maar heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Op 16 augustus 2021 hebben partijen telefonisch contact en de verwerver geeft antwoord op de gestelde vragen. De verwerver geeft dan aan dat hij zal laten uitzoeken of het werk ter plaatse kan worden aangepast zodat met minder grondbeslag kan worden volstaan. Op 16 november 2021 laat de verwerver de adviseur mondeling en schriftelijk weten dat dit niet mogelijk is en dat op voorhand niet kan worden afgeweken van het tracébesluit. 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.

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

*De zienswijze van reclamant 5*

Reclamante betoogt dat er geen noodzaak is om het benodigde gedeelte ter onteigening aan te wijzen. Verzoeker heeft reclamante in de gelegenheid gesteld om een alternatief plan voor te leggen. Reclamante heeft op 23 maart 2021 een voorstel gedaan dat erin voorziet dat alle maatregelen van de voorgenomen werkzaamheden ongehinderd uitgevoerd kunnen worden en dat eigendomsoverdracht van de in de onteigening betrokken onroerende zaak niet nodig is. Reclamante heeft zich hierbij bereid verklaard om een zakelijk recht te vestigen. Verzoeker heeft bij brief van 5 juli 2021 dit voorstel afgewezen. Reclamante acht de motivering hiervan niet overtuigend en is van mening dat een deugdelijk onderzoek het alternatief uitvoerbaar maakt en aanzienlijk minder kosten met zich mee zal brengen dan een onteigening.

#### Ad 5.1

De zienswijze van reclamante ziet op de wijze van aanleg van het werk op haar perceel en op de keuze voor een mogelijk door aangedragen alternatief en is daarmee 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. Hierin heeft reclamant de noodzaak tot plaatsing van een geluidscherm ter plaatse van haar locatie betwist omdat dit scherm de zichtbaarheid van haar bedrijfslocatie aantast. Ook heeft reclamante geageerd tegen de op haar perceel voorziene nieuwe watergang die tevens dient als waterberging. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep van reclamante ongegrond verklaard.

Voorzover reclamante met haar zienswijze doelt op het gevoerde overleg ten aanzien van het door haar aangedragen alternatief merken Wij het volgende op. Zoals ook uit de zienswijze blijkt was verzoeker, ondanks het onherroepelijke Tracébesluit, bereid om het alternatief van reclamante te onderzoeken. Na overleg hierover heeft verzoeker reclamante bij brief van 5 juli 2021 meegedeeld dat dit alternatief niet wordt gevolgd. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting kenbaar gemaakt dat het door reclamante aangedragen alternatief uitgebreid is bekeken op technische uitvoerbaarheid, haalbaarheid, verkeersveiligheid en kosten. Verzoeker heeft, alles overwegende, de conclusie getrokken dat de voorgestelde aanpassing van het tracébesluit enerzijds leidt tot te veel onzekerheden ten aanzien van de uitvoering. Anderzijds zou het alternatief tot dermate hoge kosten leiden dat deze niet meer in verhouding staan tot de in het tracébesluit opgenomen uitvoering.

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. Verzoeker heeft onverplicht het door reclamante gevraagde alternatief onderzocht. Doordat reclamante blijft vasthouden aan het door haar aangedragen alternatief 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 reclamante 5 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijzen van reclamanten 6, 7, 8 en 9*

##### *6.1, 7.1, 8.1 en 9.1*

Reclamanten 6, 7, 8 en 9 zijn de erfgenamen van wijlen de eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 96.13, 96.16, 96.17 en 96.19. Zij hebben ieder afzonderlijk een gelijkkluidende zienswijze ingediend. Wij zullen hun zienswijzen daarom gezamenlijk bespreken.

Reclamanten betogen dat er onvoldoende overleg met hen is gevoerd. Daarnaast verzuimt verzoeker vanaf 27 februari 2021 om een aantal vragen over de aanbidding schriftelijk te beantwoorden. Dat er ten tijde van het verzoek op 26 juli 2021 geen zicht was op vrijwillige eigendomsoverdracht wordt veroorzaakt door verzoeker omdat deze verzuimt om de vragen over de aanbidding schriftelijk te beantwoorden.

##### *Ad 6.1*

Het betoog van reclamanten dat door het uitblijven van antwoorden op gestelde vragen nog geen serieus gesprek is gevoerd heeft in feite betrekking op het gevoerde overleg. Wij verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 2.1 van de zienswijze van reclamant 2.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat partijen nog niet tot een inhoudelijk zijn gekomen. Verzoeker tracht begin 2020 een afspraak voor overleg te maken te maken reclamant 7 die optreedt als vertegenwoordiger van alle erfgenamen (hierna: de vertegenwoordiger). Deze houdt dit wegens tijdgebrek af.

Bij e-mail van 18 augustus 2020 brengt verzoeker een aanbod uit en vraagt om toezending van een verklaring van erfrecht. Bij e-mail van 9 september 2020 laat de vertegenwoordiger weten dat de familie tijd nodig heeft voor overleg over grondverkoop. Verzoeker doet de erven, via het adres van de vertegenwoordiger, bij brief van 12 februari 2021 een aanbod en verzoeker vraagt nogmaals om de verklaring van erfrecht. Bij brief van 27 februari 2021 stuurt de vertegenwoordiger deze verklaring toe. Tevens vraagt hij om het taxatierapport, stelt een aantal vragen en geeft aan dat de erven niet akkoord gaan met de schadeloosstelling. Eerst moeten volgens de vertegenwoordiger de vragen schriftelijk worden beantwoord, daarna kan men opnieuw een standpunt innemen. Verzoeker doet alle erfgenamen bij brieven van 18 mei 2021 nogmaals een bod gericht op aankoop van de benodigde perceelgedeelten. De verzoeker merkt tevens hierin op dat de verwerver de argumenten uit de brief van de vertegenwoordiger van 27 februari 2021 zal bespreken in de komende onderhandelingen met hem. Bij brief van 22 mei 2021 reageert de vertegenwoordiger en laat weten dat de erfgenamen niet kunnen instemmen met het bod zolang de vragen uit zijn brief van 27 februari 2021 nog niet volledig schriftelijk zijn beantwoord. Op 25 juni 2021 reageert verzoeker per e-mail op de vragen van reclamanten. Per e-mailbericht van 12 juli 2021 reageert

de vertegenwoordiger en stelt opnieuw diverse vragen. De verwerper laat de vertegenwoordiger hierop per e-mailbericht van 14 juli 2021 weten dat hij de vragen intern zal bespreken en dat hij in de derde week van augustus 2021 met een reactie zal komen.

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 een inhoudelijk overleg te komen teneinde overeenstemming te bereiken. Doordat reclamanten aan het voeren van minnelijk overleg de voorwaarde verbinden dat dit niet kan plaatvinden zolang de vragen uit de brief van 27 februari 2021 en de vervolgvragen op de reactie van de verzoeker hierop, nog niet volledig schriftelijk zijn beantwoord, was het ten tijde van het onteigeningsverzoek 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.

Na de start van de onteigeningsprocedure is de correspondentie voortgezet. Partijen zijn echter nog niet tot inhoudelijk overleg gekomen omdat reclamanten volstaan met het schriftelijk reageren op de antwoorden van verzoeker en het stellen van vragen hierover. Wij merken op dat verzoeker heeft laten weten dat deze zal blijven proberen om tot een inhoudelijk overleg met reclamanten te komen. 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 geven de zienswijzen van reclamanten 6, 7, 8 en 9 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijze van reclamant 10*

##### 10.1

Reclamanten willen niet dwarsliggen. Vanaf 2016 tot op heden heeft verzoeker slechts incidenteel het initiatief genomen tot overleg. Op dit moment is er sprake van constructief overleg dat heeft geresulteerd in herziene biedingen. Reclamanten verschillen met verzoeker van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, met name over de gehanteerde prijs per vierkante meter, de waardevermindering van het overblijvende en de (her) inrichtingskosten als gevolg van de afname zijn volgens reclamanten aan de voorzichtige kant. Daarnaast verschillen reclamanten nog van mening over de inkomensschade met betrekking tot de huurder. Verzoeker heeft onvoldoende met reclamanten gesproken over de op juiste wijze door hen tot stand gebrachte waarden en schadeloosstellingen. Verzoeker heeft niet zelfstandig en eigenstandig schade en waarde bepaald en heeft zich in de ogen van reclamanten nog niet tot het uiterste ingespannen om tot een oplossing te komen.

##### Ad 10.1

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 het minnelijk overleg hierover verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 2.1 van de zienswijze van reclamant 2.

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.

Verzoeker heeft ten aanzien van de stelling over de totstandkoming van de waardebepaling, 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 18 december 2018 zeer regelmatig met reclamanten (zowel eigenaar als met de huurder) contact heeft en in overleg is. Verzoeker heeft zowel aan de eigenaar als aan de huurder meerdere aanbiedingen uitgebracht. Verzoeker heeft aan de eigenaar bij brieven van 22 juli 2019 en 15 januari 2021 en 17 mei 2021 een aanbod uitgebracht. De adviseur van de eigenaar heeft in het kader van het gevoerde minnelijk overleg steeds kenbaar gemaakt dat de eigenaar pas tot overeenstemming kan en wil komen indien er overeenstemming is bereikt met de huurder.

Verzoeker heeft aan de huurder bij brieven van 22 juli 2019 en 15 januari 2021 een aanbod uitgebracht. Na verder overleg is dit bod verhoogd en bij brief van 17 mei 2021 heeft verzoeker dit verhoogde bod schriftelijk bevestigd. Partijen hebben over deze bieding(en) op 24 juni 2021 overleg gevoerd, maar er is een behoorlijk verschil van inzicht tussen partijen over de hoogte van de schadeloosstelling. Reclamanten overleggen in dit overleg een aanvullend rapport waarin een door reclamanten ingeschakelde derde een schadeberekening heeft gemaakt. De verwerver zegt toe dit aan de onafhankelijke taxatiecommissie ter beoordeling voor te leggen.

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 na de indiening van het verzoek is voortgezet. Dit overleg heeft echter nog niet tot overeenstemming geleid. Verzoeker heeft de schadeloosstelling aan de huurder op basis van een nieuwe berekening door de taxatiecommissie nogmaals in hoogte bijgesteld. De verwerver heeft de adviseur van de huurder in een overleg op 17 augustus 2021 dit bijgestelde aanbod mondeling meegedeeld en de verwerver heeft het bedrag op 21 augustus 2021 nog per e-mail gespecificeerd. De adviseur van de huurder heeft de verwerver op 23 augustus 2021 per e-mail laten weten dat men de bijstelling positief waardeert maar een onderbouwing wenst van bedragen. Hierop reageert de verwerver per e-mail van 24 augustus 2021. Bij e-mail van 23 september 2021 reageert de adviseur hierop, plaatst kanttekeningen en stelt een aantal vragen. 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

Reclamanten wijzen erop dat door de afname van de grond en de geplande oprichting van een geluidsscherm enorme impact heeft op zowel de eigenaar als de huurder omdat de zichtlocatie verdwijnt. Dit heeft grote gevolgen voor de marktwaarde (eigenaar) van het terrein en grote gevolgen voor de bedrijfsvoering van de huurder. Reclamanten vragen ondanks de uitkomst van het tracébesluit dit onderdeel te herzien.

### Ad 10.2

Dit zienswijzepunt is 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. Reclamanten

hebben beroep aangetekend tegen het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder. Hierin hebben reclamanten de noodzaak tot plaatsing van een geluidscherm ter plaatse van hun locatie betwist omdat dit scherm de zichtbaarheid van de bedrijfslocatie aantast. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen dat het aangevoerde geen aanknopingspunten biedt om de keuze van de minister voor de realisatie van een nieuw geluidscherm ter hoogte van deze locatie onredelijk te achten en het beroep ongegrond verklaard.

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

#### *De zienswijze van reclamanten 11*

##### 11.1

Reclamanten zijn al decennia lang eigenaar van de woning met tuin. De woning van reclamanten ligt inmiddels op het industrieterrein, ingeklemd tussen bedrijven en de rijksweg. Voorop staat dat reclamanten begrip hebben dat Rijksweg A27 verbreed moet worden en reclamanten zijn ook bereid daaraan mee te werken. Vanwege toename van geluid wordt er achter de woning een kostbaar geluidscherm geplaatst, waarvoor grond van verschillende aangrenzende percelen moet worden aangekocht. Al vanaf de start van de procedure en in diverse gesprekken hebben reclamanten aangegeven bereid te zijn hun volledige eigendom te verkopen. De woning kan dan geamoveerd worden waardoor geen scherm nodig is en grond beschikbaar komt voor omliggende bedrijven. De medewerking van verzoeker voor deze oplossing is echter nihil en uitsluitend gericht op slechts de aankoop van de benodigde grond. Verzoeker lijkt niet open te staan voor de door reclamanten aangereikte oplossing onder het mom van het geen precedenten willen scheppen. In de afgelopen jaren hebben reclamanten het gevoel niet als volwaardige gesprekspartner te worden gezien. De medewerkers van verzoeker lijken er op voorhand vanuit te gaan dat reclamanten het onderste uit de kan willen hebben en dit traject te willen gebruiken voor financieel gewin. Dat is niet het geval. Er is in de loop der jaren gewisseld van grondaankopers en reclamanten hebben verschillende medewerkers gezien. De gemene deler was dat ze reclamanten niet lijken te vertrouwen. Dat steekt hen. Reclamanten hopen naar aanleiding van deze brief opnieuw in gesprek te kunnen komen, op een respectvolle en gelijkwaardige manier, om zo tot een oplossing te komen die voor alle partijen bevredigend en effectief is.

##### Ad 11.1

De planologische grondslag voor de reconstructie van de A27 is gelegen in het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder, dat met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 augustus 2020 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak van reclamanten is slechts gedeeltelijk in het Tracébesluit betrokken. De onroerende zaak is kadastraal groot 1.155 m<sup>2</sup> en daarvan is op grond van het Tracébesluit een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> nodig voor de uitvoering van het werk.

Wij overwegen hierover dat in de administratieve onteigeningsprocedure een onroerende zaak, die slechts gedeeltelijk voor de realisatie van een werk nodig is, alleen voor dat gedeelte ter onteigening worden aangewezen. Ingevolge artikel 38 van de onteigeningwet heeft een belanghebbende in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid om de gehele overname te vorderen van een onroerende zaak waarvan slechts een gedeelte wordt onteigend. Deze mogelijkheid komt echter pas in het kader van de gerechtelijke



onteigeningsprocedure. Voordien kan de gehele aankoop van een onroerende zaak wel in het minnelijk overleg tussen de verzoeker om onteigening en belanghebbenden worden betrokken. De verzoeker kan echter niet verplicht worden om tot totale uitkoop over te gaan, buiten het hiervoor gestelde. Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat verzoeker in het kader van het minnelijk overleg telkenmale aan reclamanten kenbaar heeft gemaakt dat deze in verband met de gering te verwerven oppervlakte die nodig is voor het werk, niet wil ingaan op het verzoek om gehele onroerende zaak aan te kopen.

#### 11.2

De geboden schadeloosstelling is niet volledig. Uit de kwaliteit van de geboden schadeloosstelling blijkt dat het gevoerde minnelijk overleg onvoldoende is. De uitgangspunten van de taxatie commissie en de grondaankoper zijn er niet op gericht dat reclamanten in een zelfde positie terug komen. Een voorbeeld hiervan zijn de ingeschatte kosten voor de reconstructie van de tuin en de aangeboden prijs per vierkante meter grond, die niet overeenstemt met de grondprijzen van het omliggende industrieterrein.

##### Ad 11.2

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. Wij verwijzen naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 10.1 van de zienswijze van reclamanten 10.

#### 11.3

Reclamanten betogen dat de noodzaak en urgentie ontbreekt omdat de werkzaamheden niet eerder gepland zijn dan in 2023. Hun grond is niet nodig voor de rijbaanverbredingen (wel voor verbreding van de watergangen en geluidscherm) zodat hun grond voor de vlotte en veilige doorstroming van het verkeer niet direct nodig is.

##### Ad 11.3

Ten aanzien van het gestelde over de noodzaak en de urgentie van het werk, wijzen Wij op hetgeen Wij hiervoor onder *Noodzaak en urgentie* en *Planologische grondslag* hebben opgemerkt. Naar Ons oordeel is hiermee sprake van een voorgenomen planuitvoering binnen de door Ons gehanteerde termijn van vijf jaar na de datum van dit besluit. De urgentie voor de onteigening is daarmee gegeven.

#### 11.4

Reclamanten voeren aan dat ten tijde van de terinzagelegging van de stukken opnieuw een uitbraak van corona is. Hierdoor hebben belanghebbenden minder mogelijkheden om de stukken in te zien, zich daarin te verdiepen en zich in persoon door deskundigen te laten adviseren om zo een volledige zienswijze te verstrekken.

##### Ad 11.4

Zoals uit het verslag van de hoorzitting blijkt, hebben reclamanten hun zienswijze in volle omvang kunnen toelichten. Hiermede wordt voldaan aan het bepaalde in de Awb en de onteigeningswet en zijn, naar Ons oordeel, reclamanten niet in hun belangen geschaad.

Reclamanten hebben overigens desgevraagd in de hoorzitting kenbaar gemaakt dat zij hun zienswijze in volle omvang naar hebben gebracht en de in volle omvang hebben toegelicht.

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

#### *De zienswijze van reclamante 12*

##### 12.1

Voor de verbreding van de A27 is 0.5 ha van de toch al kleine huiskavel van reclamant nodig. Reclamant vraagt om dit te beperken door sloten te dempen op het overblijvende gedeelte en het water te verplaatsen naar de sloot langs de rijksweg zodat de overblijvende huiskavel beter kan worden benut.

##### Ad 12.1

Wij merken op dat Wij in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure geen zelfstandige uitspraken kunnen doen over de herinrichting van het terrein van reclamant. Reclamant kan dit in het kader van het minnelijk overleg aan de orde stellen en heeft dat ook gedaan.

Uit de overgelegde stukken en de door verzoeker verstrekte informatie is Ons gebleken dat de sloten waar reclamant op doelt buiten het gedeelte liggen dat in de onteigening is betrokken. Tijdens een terreinbezoek op 23 september 2020 heeft de adviseur de wens van reclamant tot het dempen van de sloten aan de verwerver kenbaar gemaakt. De verwerver heeft toen aangegeven dat deze aanpassing een verantwoordelijkheid van reclamant zelf is en dat dit buiten de verantwoordelijkheid van verzoeker om gaat. Niettemin heeft de verwerver het initiatief genomen en het waterschap gevraagd om mee te denken en om de situatie ter plaatse samen met een vertegenwoordiger van het Waterschap Rivierenland en reclamant te bekijken. Door het waterschap wordt tijdens de bezichtiging op 9 november 2021 aangegeven dat de mogelijkheden voor een efficiëntere inrichting er ook zijn en waren zonder de ingreep ten behoeve van de uitvoering van het tracébesluit. Verzoeker benadrukt dat deze geen werkzaamheden zal uitvoeren buiten de grens van het tracébesluit. De vertegenwoordiger van het waterschap stuurt de verwerver op 12 november 2021 een e-mail met nadere informatie. De verwerver heeft de e-mail met informatie op 15 november 2021 doorgezonden aan de adviseur van reclamant met de opmerking dat een en ander de basis kan vormen voor het opstellen van aanvraag om tot herinrichting van het overblijvende te mogen overgaan. Reclamant zal deze aanvraag zelf bij het waterschap moeten indienen.

Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat verzoeker de wens van reclamant heeft onderkent en onderzocht en reclamant handvatten heeft gegeven om een aanvraag in te dienen voor de herinrichting van zijn terrein. Voor het overige is Ons uit de overgelegde stukken gebleken dat reclamant niet akkoord kan gaan met de geboden schadeloosstelling. 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.

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

### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het overgelegde plan van het werk niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer noodzakelijk worden geacht dat de 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 toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;  
gelezen het verzoek van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat bij brief van 26 juli 2021, kenmerk RWS-2021/23910;  
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;  
gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

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

Voor de reconstructie van de Rijksweg A27 Houten - knooppunt Hooipolder (deeltraject 3), vanaf de aansluiting Houten (nr. 29; A27 km. 68,41) tot circa 450 meter na de kruising van de A27 met de Groeneweg (A27 km. 38,39 in de gemeente Molenlanden), met bijkomende werken in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein, ten name van de Staat ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 63 van de onteigeningswet in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Houten en Nieuwegein en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

### **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,