



Adviesbureau "ELTEE" B.V.

Adviezen en behandeling inzake schadeloosstellingen bij onteigeningen en ontbinding huurovereenkomsten, planschade, enz.
Begeleiding bedrijfsverplaatsingen, taxaties, schikkingen.
Aan- en verkoop onroerende zaken.
Hypotheeken.
Beleggingen.

Provincie Zuid - Holland

- 4 NOV. 2021

Datum Ontvangst

Provinciale Staten van de
Provincie Zuid-Holland
t.a.v. Provinciesecretaris Mevrouw Hennie Koek
Postbus 90602
2509 LP Den Haag.

Relatie: GoWa

Nieuwerkerk a/d IJssel, 1 oktober 2021.

Betreft: BP-tankstation en McDonaldsvestiging aan de Wippolderlaan 2-4 te Wateringen, eigendom van Zwethland BV.

Geachte leden van Provinciale State,

De in hoofde genoemde onroerende zaak is eigendom van Zwethland BV. Genoemde BV is op haar beurt een werkmaatschappij van , woonachtig te Wateringen aan het

Het voormalige tankstation van aan de Herenstraat te Wateringen (op eigen grond) is in 1998 verplaatst naar de in hoofde genoemde locatie.

De verplaatsing is destijds het resultaat geweest van onderhandelingen met de gemeente Wateringen, de provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat.

Omdat de grond nog niet was overgedragen door Rijkswaterstaat aan de Provincie is er destijds geen opstalrecht, huur-/erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, althans niet geformaliseerd.

Ondanks aanhoudende verzoeken van , werd steeds gemeld dat dit pas zou kunnen plaatsvinden na de overdracht van de grond aan de Provincie.

Rond 2010 werd door de Provincie contact opgenomen met vanwege plannen om de N211 uit te breiden met enkele rijstroken. Hiervoor was een strook grond, dat onderdeel van de verzorgingsplaats uitmaakt, benodigd.

De Provincie gaf destijds aan alleen met in onderhandeling te willen gaan over de verplaatsing van het tankstation en de McDonalds of zo mogelijk de aanpassing ervan.

Vanaf het eerste moment heeft BP (huurster van het tankstation) hier tegen bezwaar gehad, maar zij heeft zich uiteindelijk neergelegd bij het feit dat de Provincie alleen met de eigenaar van het tankstation en het fastfoodrestaurant wenste te onderhandelen.

In 2014 heeft vervolgens de overdracht van de grond door Rijkswaterstaat aan de Provincie plaatsgevonden. Vanwege het feit dat er toen al gesprekken over verplaatsing van de verzorgingsplaats liepen, achtte de Provincie het niet langer noodzakelijk om formeel het gebruik van de grond en de eigendom van de onroerende zaak nog te regelen.

In 2016 heeft de Provincie de ontruiming van de locatie aangezegd op basis van gebruik zonder recht of titel. Hiermee handelde zij volstrekt 'te kwader trouw'. Alle door haar aangehaalde niet of niet juist verrichte handelingen waren zij immers zelf nimmer nagekomen.

Bovendien heeft de Provincie in 1996 zelf een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van het tankstation en de MacDonaldis en ontvangt/int zij al vanaf het moment dat zij de grond overgedragen heeft gekregen jaarlijks precario (voor de bepaling van de hoogte waarvan jaarlijks de omzet van BP doorgeeft).

Ondanks het vorenstaande heeft de Provincie een vervangende locatie aangeboden, die inhield dat het huidige station iets zou opschuiven. Van heeft deze locatie onmiddellijk geaccepteerd, juist omdat dit voor alle partijen (Provincie, BP, MacDonaldis en) een enorm schadebeperkend effect zou sorteren. In plaats van enkele tientallen miljoenen euro's zou de schadeloosstelling slechts circa vier miljoen euro bedragen.

Vervolgens werd een nieuw bestemmingsplan, waarin deze variant was opgenomen, in procedure gebracht.

Op 2 oktober 2018 werd het Uitvoeringsbesluit N211 Wippolderlaan genomen en daarin werd 'en passant' gemeld, dat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid het Bp-station en de MacDonaldis niet ingepast zouden kunnen worden in de Wippoldervariant.

Dit besluit is volstrekt in strijd met eerdere bevindingen en afspraken tussen de Provincie en genomen.

Door dit besluit is de Provincie volledig voorbij gegaan aan de belangen van en die van zijn huurders.

Vervolgens heeft de Provincie nog gereageerd op enkele alternatieve locaties, die door zijn aangedragen, om daarop vervolgens te reageren met een niet onderbouwd 'njet'.

Dit wordt vervolgens door de Provincie ingebracht in de onteigeningsprocedure als wettelijk vereiste poging(en) om in der minne tot een regeling te komen. Vervolgens biedt de Provincie een schadeloosstelling van € 50.000,- aan (minder dan één maandhuur).

Door de manier waarop door de Provincie de laatste jaren is behandeld, voelt hij zich opgelicht en gecriminaliseerd.

De manier waarop de Provincie namelijk omgaat met zijn belangen, heeft wel erg veel overeenkomsten met de manier waarop de overheid is omgegaan met de ouders toeslagenregeling.

Tegen het wegbestemmen van de verzorgingsplaats, terwijl de eerdere, officiële bestemmingsplanprocedure juist voorzag in de inpassing ervan ter hoogte van de huidige locatie zal zich tot in hoogste instantie verzetten.

Argumenten die hiervoor pleiten zijn:

1. door de geluidswal op de huidige locatie te vervangen door een geluidscherm wordt extra ruimte op eigen terrein gecreëerd ter compensatie van de strook die benodigd is voor de uitbreiding van de N211. Ook kan er een verdieping op de aanwezige bebouwing worden gerealiseerd t.b.v. de MacDonaldis.
2. de verdiepte aanleg van de hoofdrijbaan vanaf Kijkduin zal zorgen voor een overzichtelijker situatie ter hoogte van het huidige tankstation, waardoor de verkeersveiligheid gunstig wordt beïnvloed a.g.v. de reconstructie van de N211. Voor het veilig invoegen vanaf het tankstation zijn meerdere technische oplossingen mogelijk, zoals die elders op vele plaatsen in het land met succes zijn toegepast.
3. er is sprake van een maatschappelijk verantwoorde investering. Er blijven zo'n 50 arbeidsplaatsen behouden en bovendien vindt er geen enorme kapitaalsvernietiging plaats.

4. verwerving van particuliere gronden is niet aan de orde
5. los van de Provincie heeft zich geen enkele partij en/of belanghebbende gemeld, die opheffing van de verzorgingsplaats nastreeft. Op basis van maatschappelijk en financieel verantwoord handelen bestaat er juist veel draagvlak om de verzorgingsplaats te behouden.

Mocht de verzorgingsplaats, om wat voor redenen dan ook, uiteindelijk toch worden wegbestemd, dan bestaat er volgens [] een uitstekend alternatief in de vorm van verhuizing van de verzorgingsplaats naar de overzijde van de veilingroute (locatie Ter Laak). Hij heeft zijn architect hiervoor al wat schetsen laten maken (één ervan is bijgevoegd).

Deze locatie blijkt inmiddels te zijn aangekocht door de Provincie. Toen wij deze hebben voorgesteld aan de Provincie, werd deze mogelijkheid afgewezen zonder daarvoor een steekhoudende onderbouwing te verstrekken.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt de locatie aangewend als waterberging, deze bestemming kan prima worden uitgewisseld met die van de huidige verzorgingsplaats.

Namens [] verzoek ik u om Gedeputeerde Staten op te dragen zich als een betrouwbare en fatsoenlijke overheid jegens hem, zijn bedrijf en zijn huurders te gedragen.

Gezien de grote belangen die hier spelen, is aan onze zijde vooral de indruk ontstaan dat de Provincie haar verantwoordelijkheid niet op een fatsoenlijke wijze wenst te nemen en deze om die reden doorschuift naar de gerechtelijke macht (onteigening).

Het steekt temeer, omdat de gedeputeerde, de heer F. Vermeulen, enige jaren terug in een gesprek met [] hem heeft verzekerd, dat de Provincie rekening zou houden met zijn belangen en met hem in contact zou blijven om tot een ook voor [] en zijn huurders (BP en McDonalds) bevredigende oplossing te komen. In de praktijk is hier in het geheel niets van terecht gekomen. [] voelt zich dan ook al jaren 'aan het lijntje gehouden.'

Er is slechts één keer een concreet aanbod gedaan aan [] in het kader van de zogenaamde 'Westlandvariant'. Dit aanbod is door/namens [] destijds geaccepteerd.

De provincie heeft vervolgens pas een jaar later gereageerd met de mededeling dat de Westlandvariant geen doorgang zou vinden. Daarna heeft de Provincie geen enkel initiatief meer genomen om de belangen van [] en zijn huurders te waarborgen.

Wij kunnen dan ook tot geen andere conclusie komen dan, dat de Provincie zich de laatste jaren onzorgvuldig, onbehoorlijk en onfatsoenlijk heeft gedragen ten opzichte van [] en zijn huurders. Hiermee zijn de belangen van een kleine zelfstandige volledig genegeerd.

Uiteraard bestaat er aan de zijde van [] te allen tijde de bereidheid om, indien gewenst, nadere toelichting op het vorenstaande te verstrekken.

Ik vertrouw erop u hiermede voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,
Adviesbureau Eltee B.V.

[]
adviseur Schade & Onteigening