

AANGETEKEND

Minister van Infrastructuur en Waterstaat
T.a.v. Rijkswaterstaat Oost-Nederland
Afdeling Vergunningverlening
Postbus 2232
3500 GE UTRECHT

Datum: 25 januari 2024
Uw ref.: **RWSZ2022-000017578**
Onze ref.: 20238669
Van: [REDACTED]

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]
E: [REDACTED]

Betreft: Aanvullende zienswijze tegen ontwerpbesluit Fastned voor wachtruimte en shop bij verzorgingsplaats Varakker

AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Excellentie,

Namens cliënte, Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., gevestigd [REDACTED]
[REDACTED] (hierna: "**SNV**"), berichten wij u als volgt.

I. Inleiding

1. Bij ontwerpbeschikking met kenmerk RWSZ2022-000017578, zoals bekendgemaakt op 15 november 2023 (Stcr. 2023/31600), heeft de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (de "**Minister**") kenbaar gemaakt dat hij voornemens is om op grond van artikel 2 van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken ("**Wbr**") een vergunning aan Fastned B.V. te verlenen voor realiseren van een shop/wachtvoorziening als aanvullende voorziening bij het energielaadpunt van Fastned op verzorgingsplaats Varakker, langs de rijksweg A15 ter hoogte van km 143,3 HRL in Opheusden, gemeente Neder-Betuwe (het "**ontwerpbesluit**").
2. SNV kan zich niet verenigen met het ontwerpbesluit en heeft daarom bij brief van 22 december 2023 een pro forma zienswijze ingediend. Een afschrift van het ontwerpbesluit en de kennisgeving daarvan heeft SNV als bijlage bij deze pro forma zienswijze overgelegd.

3. Bij e-mail van 28 december 2023 heeft u de ontvangst van voornoemde pro forma zienswijze bevestigd en heeft u aangegeven dat de gronden van de zienswijze uiterlijk vier weken na die e-mail (te weten: 25 januari 2024) ingediend kunnen worden. SNV voert hierbij daarmee tijdig deze gronden aan.
4. Alvorens in te gaan op haar gronden (paragraaf IV), schetst SNV hierna eerst het relevante feitelijke kader (paragraaf II) en het juridische kader (paragraaf III). Deze zienswijze wordt afgesloten met een conclusie en een verzoek (paragraaf V).

II. Feitelijk kader

5. SNV exploiteert een benzinstation als basisvoorziening op verzorgingsplaats Varakker. Verder exploiteert SNV aldaar een aanvullende voorziening van 4 elektrische laadpunten.
6. Nabij bevindt zich een basisvoorziening laden van Fastned met 4 laadplekken met een eigen in- en uitrit.
7. Fastned is blijkens het ontwerpbesluit voornemens om bij haar basisvoorziening laden een 'shop/wachtvoorziening' met 5 parkeerplaatsen (waarvan 1 mindervalide parkeerplaats) als aanvullende voorziening te realiseren. Ter illustratie zij gewezen op de hierna ingevoegde Afbeelding 1 en 2. Ten behoeve van deze shop/wachtvoorziening heeft Fastned op 2 december 2022 een aanvraag ingediend. Deze aanvraag heeft Fastned vervolgens laatstelijk op 30 juni 2023 aangevuld.



Afbeelding 1: uitsnede van één van de tekeningen die ook als bijlage bij het ontwerpbesluit is gevoegd. Te zien is wat precies voorzien is met het ontwerpbesluit.

8. Om de huidige en de met het ontwerpbesluit voorziene situatie te illustreren, wordt hierna een satellietfoto weergegeven van verzorgingsplaats Varakker (Afbeelding 2). Op deze afbeelding is de basisvoorziening laden van Fastned geel omlijnd. De locatie van de beoogde shop/wachtvoorziening die Fastned op grond van het ontwerpbesluit beoogt te realiseren is rood omlijnd. De vijf parkeerplaatsen die ten behoeve van deze shop/wachtvoorziening gerealiseerd zullen worden zijn in de afbeelding met blauw aangeduid. Ten oosten van deze voorzieningen bevindt zich verder de basisvoorziening tanken met shop van SNV (met oranje aangeduid).



Afbeelding 2: satellietfoto (GoogleMaps) van een gedeelte van verzorgingsplaats Varakker waarop de locatie van de beoogde shop/wachtvoorziening van Fastned met rood is omlijnd en de daarbij behorende parkeerplaatsen met blauw.

III. Juridisch kader

9. Op grond van artikel 2 van de Wbr is het verboden om zonder vergunning van de Minister gebruik te maken van een waterstaatswerk door daarop werken te maken of te behouden. Het realiseren van een shop/wachtvoorziening met parkeerplaatsen bij een basisvoorziening laden langs de rijksweg valt onder de reikwijdte van dit verbod. Hiervoor is dus een vergunning van de Minister vereist op grond van artikel 2 van de Wbr.
10. De aanvraag van Fastned voor een shop/wachtvoorziening is getoetst aan artikel 3 lid 1 van de Wbr. Op grond daarvan kan weigering van deze aanvraag slechts geschieden ter bescherming van waterstaatswerken (waaronder rijkswegen) en ter verzekering van het doelmatig en veilig gebruik van deze waterstaatswerken.

11. Bij de beoordeling van een aanvraag om een Wbr-vergunning die betrekking heeft op een voorziening op een verzorgingsplaats, betreft de Minister het beleid dat specifiek daartoe is vastgesteld. Dit beleid bestaat uit de Kennisgeving Voorzieningen op verzorgingsplaatsen langs rijkswegen (de "**Kennisgeving**") en is voor het eerst op 22 maart 2004 vastgesteld en is nadien in 2011, 2013, 2017, 2021 en 2022 gewijzigd. De laatst geldende versie betreft de Kennisgeving van 17 mei 2022 (Staatscourant 2022, nr. 7852); deze is op de aanvraag van Fastned van 19 december 2022 van toepassing.
12. In de Kennisgeving wordt onderscheid gemaakt tussen basisvoorzieningen en aanvullende voorzieningen. Sinds de Kennisgeving van 2011 worden de volgende basisvoorzieningen onderscheiden: een benzinestation, een wegrestaurant, een servicestation en energielaadpunt. De houder van een vergunning voor een basisvoorziening mag aanvullende voorzieningen aanbieden. Voor het aanbieden van een dergelijke aanvullende voorziening is een vergunning op grond van de Wbr vereist. Zo beschikt SNV op verschillende verzorgingsplaatsen in Nederland over Wbr-vergunningen om laadpalen als aanvullende voorziening te plaatsen en te houden bij haar basisvoorziening tanken op die verzorgingsplaatsen.
13. SNV stelt zich op het standpunt dat het niet mogelijk is om (rechtmatig) Fastned een vergunning te verlenen voor een shop, nu deze shop naar aard en omvang wezenlijk anders is dan een laadpaal als aanvullende voorziening.
14. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de "**Afdeling**") is de Kennisgeving begin 2021 aangepast.¹ Uit voornoemde uitspraak volgt dat ook andere marktpartijen dan de vergunninghouder van de basisvoorziening in aanmerking moeten kunnen komen voor een Wbr-vergunning voor een aanvullende voorziening. Dit was tot dan voorbehouden aan de houders van een basisvoorziening.
15. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 18 augustus 2021 is de Kennisgeving op 17 mei 2022 wederom (en vooralsnog dus voor het laatst) aangepast.² Uit deze uitspraak volgt dat de Minister onvoldoende duidelijk heeft gemaakt waar en onder welke voorwaarden elektrische laadpunten als aanvullende voorziening zijn toegestaan. In de hoofdstuk 3 van de Kennisgeving zijn vervolgens zeven criteria c.q. weigeringsgronden opgenomen waaraan de Minister toetst om te kunnen bepalen of de aangevraagde voorziening een aanvullende voorziening is. Het gaat daarbij onder meer om de volgende criteria:

¹ ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2607.

² ABRvS 18 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1837.

- (i) De aanvullende voorziening doet geen afbreuk aan de uniforme en sobere opzet van de verzorgingsplaats. Dit betekent dat een aanvullende voorziening geclusterd moet worden gerealiseerd bij een basisvoorziening (de "cluster-eis"). Dit zal in de meeste gevallen betekenen dat de aanvullende voorziening is gelegen op het perceel van de basisvoorziening, direct aangrenzend aan het perceel van de basisvoorziening of – in ieder geval – in de nabijheid van het perceel van de basisvoorziening.
 - (ii) De aanvullende voorziening doet geen functioneel afbreuk aan de basisvoorziening waarmee het de in- en uitritten deelt. Dit betekent dat de voor de basisvoorziening kenbare hoofdactiviteit niet kan worden veranderd door de realisatie van aanvullende voorzieningen; en
 - (iii) De aanvullende voorziening gaat in beginsel niet ten koste van bestaande groenvoorzieningen, waterberging, picknickplekken en/of speelplaatsen.
15. Zoals hierna nog uiteen zal worden gezet voldoet de aanvraag van Fastned niet aan de hiervoor genoemde criteria uit de Kennisgeving en heeft de Minister dat in het ontwerpbesluit miskend.
16. Naast de Kennisgeving toetst de Minister een aanvraag om een aanvullende voorziening aan het Kader inrichting verzorgingsplaatsen 2019 (het "**Kader**"), zo blijkt uit het ontwerpbesluit.³ Het Kader beschrijft onder meer de minimale inrichtingseisen waar aanvullende voorzieningen volgens dat Kader aan moeten voldoen. Zoals hierna nog wordt uiteengezet voldoet de aanvraag van Fastned ook niet aan het Kader en heeft de Minister dit eveneens miskend in het ontwerpbesluit.

IV. Gronden

17. Zoals gezegd kan SNV zich niet met het ontwerpbesluit verenigen. Mede gelet op het hiervoor beschreven feitelijke en juridische kader voert zij daartoe het volgende aan.
- (i) Shop/wachtvoorziening doet functioneel afbreuk aan basisvoorziening laden
18. Uit de Kennisgeving volgt dat een aanvullende voorziening geen functioneel afbreuk mag doen aan de basisvoorziening waarmee het de in- en uitrit deelt. Bij dit criterium wordt getoetst of de voor de basisvoorziening kenbare hoofdactiviteit (hier: het laden van elektrische auto's) niet verandert door de aangevraagde voorziening (hier: een shop/wachtvoorziening). Volgens de Minister dient hierbij beoordeeld te worden of de aangevraagde voorziening naar zijn aard ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van

³ Het Kader is te raadplegen op: <https://standaarden.rws.nl/>.

de basisvoorziening waar het bij hoort. Of daarvan sprake is, is volgens de Minister afhankelijk van de omstandigheden van het geval, zoals de aard en de omvang van de basisvoorziening en het aantal aangevraagde aanvullende voorzieningen.⁴

19. Voor wat betreft de omvang van de shop/wachtvoorziening wijst SNV er allereerst op dat de beoogde shop/wachtvoorziening ruim 7 meter hoog is en bestaat uit twee verdiepingen met een oppervlakte van circa 120 m² per verdieping. Absoluut gezien heeft de shop/wachtvoorziening dus een bijzonder grote omvang. Ook ten opzichte van de basisvoorziening heeft de beoogde shop/wachtvoorziening een relatief grote omvang. Alleen al vanwege de omvang van de shop/wachtvoorziening kan dus een serieus vraagteken worden geplaatst bij de stelling van de Minister dat deze ondergeschikt is aan de basisvoorziening laden. Dat het hier gaat om een zogeheten "small-vierkante versie", wat suggereert dat er ook grotere versies van dit ontwerp bestaan, doet daar natuurlijk niets aan af.
20. Ook qua capaciteit is de shop/wachtvoorziening niet ondergeschikt aan het basisvoorziening laden. SNV wijst er in dit verband op dat wordt voorzien in (in ieder geval) 10 zitplaatsen⁵, waarbij vijf parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen logischerwijs worden gebruikt door personen die geen gebruik maken van de basisvoorziening laden. Personen die gebruikmaken van de basisvoorziening laden, laten hun auto immers bij het oplaadpunt zelf staan. De shop/wachtvoorziening kan daarentegen wél worden gebruikt door de personen die gebruikmaken van de basisvoorziening laden met 4 vergunde laadpunten. Dat betekent dat de shop/wachtvoorziening in ieder geval in de behoefte van de personen van (5+4=) 9 auto's voorziet. Daar staat tegenover dat de basisvoorziening laden slechts in de behoefte van maximaal 4 auto's kan voorzien. In dat opzicht is de shop/wachtvoorziening qua capaciteit aanzienlijk groter dan de basisvoorziening laden. Daarmee doet de shop/wachtvoorziening onmiskenbaar functioneel afbreuk aan de basisvoorziening laden, althans kan niet gesteld worden dat deze ondergeschikt is aan de basisvoorziening laden. Het ligt in dit opzicht eerder voor de hand om te stellen dat de basisvoorziening laden ondergeschikt is aan de shop/wachtvoorziening, omdat de shop/wachtvoorziening nu eenmaal in de behoeften van meer automobilisten kan voorzien dan de basisvoorziening laden.
21. Daar komt nog bij dat de shop/wachtvoorziening geheel los van de basisvoorziening laden kan functioneren en dat dit voor automobilisten ook kenbaar zal zijn, bijvoorbeeld omdat de shop/wachtvoorziening – net zoals dat bij andere shops langs snelwegen het geval is – op navigatieprogramma's zoals Google Maps weergegeven zal worden. Automobilisten kunnen dus alleen naar de shop/wachtvoorziening rijden

⁴ ABRvS 18 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1837, r.o. 11.1.

⁵ Zo volgt ook uit het ontwerpbesluit.

zonder gebruik te maken van de basisvoorziening laden en juist voor die automobilisten worden er zelfs vijf parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook dit draagt bij aan de conclusie dat de shop/wachtvoorziening de hoofdactiviteit wordt en zo functioneel afbreuk doet aan de basisvoorziening laden waar de shop/wachtvoorziening bij hoort. Dat in het ontwerpbesluit staat aangegeven dat het enkele feit dat andere weggebruikers dan de bezoekers van de basisvoorziening gebruikmaken van de shop/wachtvoorziening niet betekent dat de kenbare hoofdactiviteit van de basisvoorziening verandert kan SNV dan ook niet volgen – en dat wordt ook niet (althans onvoldoende) gemotiveerd. Te meer dus omdat dit gegeven in samenhang met de omvang en capaciteit van de voorziening juist wel – wat SNV betreft overduidelijk – afbreuk doet aan de kenbare hoofdactiviteit van de basisvoorziening.

22. Tot slot benoemt SNV dat de shop/wachtvoorziening vanwege de aldaar aanwezige stoelen en tafels in wezen als een (basisvoorziening) wegrestaurant functioneert, waardoor de shop/wachtvoorziening ook om die reden de hoofdactiviteit wordt. In dit verband wordt ook verwezen naar de stellingen van SNV onder grond (iv).
23. Resumerend: door de relatief grote omvang van de shop/wachtvoorziening, het relatief grote aantal automobilisten dat deze voorziening bedient, de onafhankelijkheid van de shop/wachtvoorziening, de wegrestaurantfunctie, en het zicht op de shop/wachtvoorziening vanaf de snelweg kan de automobilist de shop/wachtvoorziening als basisvoorziening beschouwen en verandert daarmee de kenbare hoofdactiviteit die de basisvoorziening laden thans heeft. Gelet op het voorgaande geldt dan ook als tussenconclusie dat de shop/wachtvoorziening functioneel afbreuk doet aan de basisvoorziening laden waarmee de shop/wachtvoorziening de in- en uitrit deelt. De Minister heeft dit in het ontwerpbesluit miskend.

(ii) Shop/wachtvoorziening doet afbreuk aan de uniforme en sobere opzet van verzorgingsplaatsen

24. In het verlengende van het voorgaande wijst SNV er nog op dat de shop/wachtvoorziening vanwege de relatief grote omvang (ca. 7 meter hoog en 120 m² op twee verdiepingen) en capaciteit, in combinatie met de functie die het vervult afbreuk doet aan het uitgangspunt dat verzorgingsplaatsen een uniforme en sobere opzet hebben. Blijkens de toelichting bij de Kennisgeving van 17 mei 2022 speelt de omvang van de aangevraagde voorziening namelijk een rol bij het bepalen of er geen afbreuk wordt gedaan aan de uniforme en sobere opzet van een verzorgingsplaats.⁶ Daarnaast wijst SNV erop dat nabij de basisvoorziening laden van

⁶ Staatscourant 2022, nr. 7852, p. 2.

Fastned zich al een shop bevindt. Deze shop is vanwege het voetpad toegankelijk voor de gebruikers van deze basisvoorziening en zij maken daar in de praktijk ook gebruik van. Een tweede shop op de verzorgingsplaats is niet noodzakelijk (dit blijkt in ieder geval niet uit het bestreden besluit) en zal alleen maar afbreuk doen aan de eis dat de opzet van een verzorgingsplaats uniform en sober dient te zijn.

25. Ook gelet op het feit dat er een groot stuk grasveld dient te worden opgeofferd voor de shop/wachtvoorziening (waarover meer in de volgende grond) doet af aan het uitgangspunt dat verzorgingsplaatsen een uniforme en sobere opzet moeten hebben.
26. Voor wat betreft de uniforme opzet van verzorgingsplaatsen wijst SNV er ook op dat de bouw en uiterlijke vormgeving van de beoogde shop van Fastned sterk afwijkt van de bouw en uiterlijke vormgeving van reguliere shops op verzorgingsplaatsen en dat de beoogde shop ook om die reden niet voldoet aan de eis dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de (met name) uniforme en sobere opzet van verzorgingsplaatsen. De beoogde shop van Fastned is namelijk voorzien van een geel 'V-vormig' dak waardoor in feite het logo van Fastned in het dak verwerkt is. Dit V-vormige dak is bovendien kenmerkend voor de Fastned laadvoorzieningen langs snelwegen, nu de afdaken van deze laadvoorzieningen van Fastned ook deze typische V-vorm hebben. Hierdoor wijkt het dak van de shop af van het platte dak van reguliere shops op verzorgingsplaatsen en wordt afbreuk gedaan aan de uniforme opzet van verzorgingsplaatsen. Het V-vormige dak van de beoogde shop van Fastned is bovendien in strijd met de gangbare bouwpraktijk waarin bij de bouw van shops rekening wordt gehouden met het gegeven dat shops van exploitant kunnen wisselen en dat na de overname de van de shop enkel de naam en de kleuren van de shop gewijzigd hoeven te worden. Dit laatste is niet mogelijk bij de beoogde shop van Fastned, nu een nieuwe huurder na de overname niet alleen de naam en de kleuren, maar ook de bouwconstructie dient aan te passen.
27. Gezien het voorgaande voldoet de aanvraag van Fastned dus ook niet aan het vereiste uit de Kennisgeving dat geen afbreuk gedaan mag worden aan de uniforme en sobere opzet van de verzorgingsplaats. De Minister heeft dit in het ontwerpbesluit echter miskend.

(iii) De shop/wachtvoorziening gaat ten koste van groenvoorzieningen

28. SNV vraagt verder uw aandacht voor het feit de shop/wachtvoorziening ten koste gaat van een groenvoorziening, te weten een grasveld van circa 360 m². Het opofferen van groen is in beginsel niet toegestaan volgens de criteria uit de Kennisgeving. Volgens de Minister is het opofferen van het stuk grasveld echter toelaatbaar, omdat "*het opofferen van het stuk gras [...] geen invloed [heeft] op de verblijfskwaliteit op deze verzorgingsplaats.*" Verder volgt uit het ontwerpbesluit dat hierbij in overweging wordt

genomen dat de realisatie van de shop voorziet in het toevoegen van groenelementen (verwezen wordt dan naar het dak van de shop).

29. SNV kan de Minister hierin niet volgen. Allereerst blijkt uit de feitelijke situatie niet waarom het grasveld niet gebruikt kan worden om te lopen of te ontspannen; niets duidt erop dat dit niet kan of mag en de Minister heeft ook niet gemotiveerd waarom dit niet kan. Daarnaast is het onjuist dat het aantal vierkante meters dat wordt opgeofferd ook worden gecompenseerd. Het dak van shop/wachtvoorziening bestaat namelijk voor de helft uit zonnepanelen, zo blijkt ook uit de bij het ontwerpbesluit behorende afbeeldingen van de beoogde shop/wachtvoorziening. Op de andere helft van het dak is groen aangebracht, maar dit groen is absoluut niet gelijkwaardig aan het stuk gras dat wordt opgeofferd, nu het gaat om een (voor Fastned kenmerkend) schuin dak. Dit groene schuine dak heeft hierdoor niet dezelfde waterbergende functie als een grasveld. Verder is er ook geen compensatie voor het groen dat voor de vijf parkeerplaatsen wordt opgeofferd.
30. Tegen deze achtergrond bevat het ontwerpbesluit een motiveringsgebrek met betrekking tot de conclusie dat voldaan is aan het criterium dat de aangevraagde voorziening in beginsel niet ten koste van groenvoorzieningen mag gaan. Dit klemmt temeer nu de Minister aanvragen van SNV om laadpalen als aanvullende voorziening heeft geweigerd op basis van dit criterium, wegens het opofferen van veel minder groen dan wat hier zal worden opgeofferd.⁷ De Minister meet hier aldus met twee maten ten gunste van Fastned, wat in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Ook hierdoor kan het beoogde besluit niet rechtmatig worden genomen.

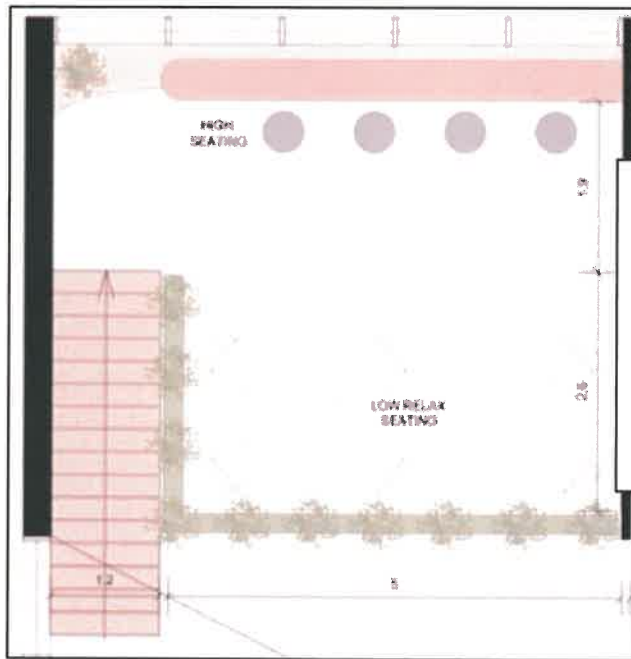
(iv) De shop/wachtvoorziening is in strijd met het Kader

31. SNV voert verder aan dat de shop/wachtvoorziening niet voldoet aan het vereiste uit het Kader dat een aanvullende voorziening geen weg-restauratieve functie mag hebben. Zie in dit verband ook pagina 29 van het Kader, waarin staat:

-De aanvullende voorziening mag geen weg-restauratieve functie hebben, het uitgiftebeleid hiertoe is in 2002 ingetrokken. Er is sprake van een weg-restauratieve functie indien er tafels of tafels en stoelen voorzien zijn.

32. Uit de aanvraag wordt echter duidelijk dat de shop/wachtvoorziening een weg-restauratieve functie heeft, althans lijkt op een basisvoorziening wegrestaurant nu er de eerste verdieping tafels met hoge stoelen en daarnaast zelfs "relax stoelen" met tafels worden geplaatst.

⁷ SNV verwijst naar de verzorgingsplaatsen Ellerbrug en Oeijenbraak.



Afbeelding 3: uitsnede van één van de tekeningen die ook als bijlage bij het ontwerpbesluit is gevoegd. De afbeelding illustreert de stoelen en tafels die zijn voorzien.

33. In het ontwerpbesluit heeft de Minister miskend dat de shop/wachtvoorziening deze weg-restauratieve functie vervult en heeft de aanvraag ten onrechte niet wegens strijd met het Kader geweigerd. Sterker nog, in het ontwerpbesluit wordt de aanvraag in zijn geheel niet aan deze eis getoetst, terwijl op pagina 7 wel staat aangegeven dat dit Kader van toepassing is op de aanvraag.
 34. Door de aanwezigheid van de stoelen en tafels functioneert de shop/wachtvoorziening bovendien als een wegrestaurant. Een wegrestaurant betreft geen aanvullende voorziening, maar een basisvoorziening.
 35. Met het ontwerpbesluit, die voorziet in een vergunning voor een aanvullende voorziening, kan de shop/wachtvoorziening dan ook niet vergund worden. Ook om die reden kan het beoogde besluit niet rechtmatig worden genomen.
- (v) Evident privaatrechtelijke belemmering en gelijkheidsbeginsel
36. Tot slot voert SNV aan dat er een evident privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het verlenen van de door Fastned aangevraagde vergunning voor een shop/wachtvoorziening en dat de Minister dat met het ontwerpbesluit miskend heeft. Om de shop/wachtvoorziening te kunnen realiseren heeft Fastned immers naast een Wbr-vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig van het Rijksvastgoedbedrijf in de vorm van een uitbreiding van de huidige huurovereenkomst voor de basisvoorziening laden of een aparte huurovereenkomst. Dit is noodzakelijk, omdat de huurovereenkomst voor de basisvoorziening laden niet de toestemming bevat om een shop/wachtvoorziening bij deze basisvoorziening te realiseren, noch

voorziet in de huur van de strook grond waarop Fastned beoogt de shop/wachtvoorziening te realiseren.

37. Bij de huidige stand van zaken is het alles behalve zeker dat Fastned voornoemde privaatrechtelijke toestemming zal krijgen, omdat de Minister gelet op grond van het gelijkheidsbeginsel en het daarop gebaseerde Didam-arrest van de Hoge Raad niet zonder meer de verhuur van de benodigde grond 1-op-1 mag gunnen aan Fastned.⁸ Ten aanzien van de verhuur van de grond voor een shop/wachtvoorziening zouden SNV of andere partijen immers ook interesse kunnen hebben om een shop als aanvullende voorziening bij de basisvoorziening laden te exploiteren.
38. In dit verband wijst SNV erop dat de verhuur van de aanvullende strook grond alleen kan plaatsvinden na het doorlopen van een openbare selectieprocedure die voldoet aan de vereisten die de Hoge Raad daaraan gesteld heeft in het Didam-arrest. Vooralnog is een dergelijke procedure niet doorlopen (noch is deze procedure aangekondigd), noch heeft de Minister op bidboek.nl een melding gedaan waarin (voldoende) wordt gemotiveerd dat Fastned op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde is ten aanzien voornoemde gronduitgifte.
39. Wel heeft de Minister algemene toetsingscriteria geformuleerd op basis waarvan privaatrechtelijke toestemming wordt verleend voor het realiseren van een aanvullende voorziening op verzorgingsplaatsen. De Minister heeft deze criteria vastgelegd in een brief van 25 oktober 2023 die de Minister onder meer aan SNV heeft verstuurd. Deze brief wordt als **Bijlage** bij deze aanvullende zienswijze overgelegd. Op grond van deze toetsingscriteria dient de partij die om privaatrechtelijke toestemming verzoekt te beschikken over een geldige Wbr-vergunning voor de verzochte aanvullende voorziening. Indien meerdere partijen over een dergelijke vergunning beschikken, geldt het criterium "wie het eerst komt, het eerst maalt". Dat betekent dat de partij die het eerst een volledige aanvraag om een Wbr-vergunning heeft ingediend voorrang krijgt boven de partij die later een aanvraag heeft ingediend.
40. SNV meent dat het hiervoor genoemde criterium geen objectief, toetsbaar en redelijk criterium is als bedoeld in het Didam-arrest. Op 25 oktober 2023 lag er immers al geruime tijd een volledige aanvraag van Fastned voor een shop als aanvullende voorziening. Blijkens het ontwerpbesluit dateert die aanvraag immers van 2 december 2022 en is die aanvraag aangevuld op 30 juni 2023, zodat op dat moment sprake was van een volledige aanvraag van Fastned. Op het moment dat de Minister het criterium "wie het eerst komt, eerst maalt" introduceerde (25 oktober 2023) lag er dus al lang

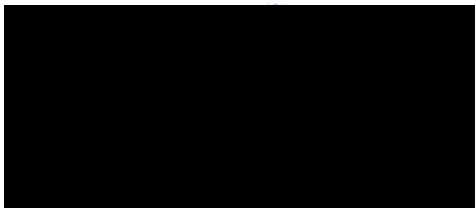
⁸ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

en breed een volledige aanvraag van Fastned en was het duidelijk dat alleen Fastned aan dit criterium zou kunnen voldoen. Dit terwijl SNV wel degelijk geïnteresseerd is in het exploiteren van een shop op verzorgingsplaats Varakker.

41. Kortom: het is op voorhand evident dat het toetsingscriterium dat de Minister hanteert voor het verlenen van privaatrechtelijke toestemming aan Fastned voor een shop niet een objectief, toetsbaar en redelijk criterium is als bedoeld in het Didam-arrest. Bij die stand van zaken staat er een evident privaatrechtelijke belemmering in de weg aan de verlening van de door Fastned aangevraagde vergunning, althans kan deze vergunning niet uitgevoerd worden. De Minister heeft dit in het ontwerpbesluit miskend en is ten onrechte voornemens de aanvraag van Fastned zonder meer toe te wijzen. De Minister handelt daarmee eveneens in strijd met het gelijkheidsbeginsel en de daarop gebaseerde rechtsregels uit het Didam-arrest. Ook om die reden kan het beoogde besluit niet rechtmatig worden genomen.

V. Slotsom

16. Gelet op het voorgaande verzoekt SNV u haar zienswijze bij de verdere beoordeling van de aanvraag van Fastned te betrekken en in de definitieve beschikking de door Fastned aangevraagde vergunning te weigeren.
17. Indien gewenst is SNV graag bereid haar zienswijze ook mondeling toe te lichten en ontvangt daartoe graag een uitnodiging.



Bijlage 1



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

Datum 25 oktober 2023
Betreft aanpassing Vergoedingssystematiek Oplaadstation en
uitgifteprocedure voor aanvullende voorzieningen

Geachte heer/mevrouw,

In deze brief wil ik u graag informeren over het voorstel om de "Vergoedingssystematiek Oplaadstation" aan te passen en over de procedure voor de uitgifte van (extra) grond voor aanvullende voorzieningen op verzorgingsplaatsen.

Vergoedingssystematiek Oplaadstation

Zoals u bekend, is het Rijksvastgoedbedrijf voornemens de "Vergoedingssystematiek Oplaadstation", versie april 2018 (hierna: de Vergoedingssystematiek) aan te passen. De aanleiding hiervoor is de mogelijkheid tot herijking en indexering per 1 januari 2022, zoals die in paragraaf 1.3. van de Vergoedingssystematiek is opgenomen. Daarbij speelt ook dat het vermoeden bestond dat de Staat op dit moment op basis van deze Vergoedingssystematiek geen marktconforme prijs (meer) in rekening brengt.

De huurprijs van grond voor het hebben en houden van een oplaadstation is opgebouwd uit een vaste, op de objectieve locatiewaarde gebaseerde, component en een variabele component gebaseerd op de actueel verkochte elektriciteit. De vaste vergoedingscomponent van de jaarlijkse huur wordt bepaald op basis van de objectieve locatiewaarde van een bepaalde verzorgingsplaats. Deze objectieve locatiewaarde wordt vastgesteld met behulp van de ontwikkelde Renmethodiek. De variabele component van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van de werkelijke doorzet van de elektriciteit die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. In de variabele vergoeding is een progressie ingebouwd, waardoor de variabele vergoeding per kWh toeneemt naarmate er een hogere doorzet wordt gerealiseerd. Deze progressie is zichtbaar in tabel 2 op pagina 2 van de Vergoedingssystematiek. De eerste reeks loopt tot 11,25 gWh en kent een vergoeding van € 4,98 per 4500 kWh.

In paragraaf 1.3 van de Vergoedingssystematiek is opgenomen dat de factoren die de objectieve locatiewaarde bepalen waarop de vaste component is gebaseerd, één maal per vijf jaar worden herijkt. Tevens zal op dat moment de totale huurprijs worden geïndexeerd. De eerste herijking/indexatie zou op 1 januari 2017 plaatsvinden en vervolgens iedere 5 jaar. Het uitgangspunt van de

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

KVK nummer
65890604

IBAN
NL75 INGB 0705 0026 24
BIC
INGBNL2A

Ons documentnummer
6242696

Ons zaaknummer
4811427

Aantal bijlagen
2

Staat is om voor de verhuur van grond op een verzorgingsplaats een marktconforme prijs te rekenen, aangezien er anders sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Gelet op het vorenstaande heeft het Rijksvastgoedbedrijf een taxateur gevraagd een advies uit te brengen over de Vergoedingssystematiek. De taxateur bevestigde het vermoeden van het Rijksvastgoedbedrijf, mede gelet op de door hem onderzochte referenties waarbij een overheidslichaam grond verhuurt voor een oplaadstation, dat de Staat momenteel een te lage en niet-marktconforme huurprijs in rekening brengt. Indien de Staat van de mogelijkheid de huurprijs te indexeren gebruik zou maken, dan zou er nog steeds geen sprake van een marktconforme huurprijs.

Datum
25 oktober 2023

De taxateur heeft de Staat geadviseerd de Vergoedingssystematiek op dit moment zo veel mogelijk in stand te houden, waarbij alleen het tarief voor de variabele vergoeding wordt aangepast.

Voor de variabele vergoeding luidt het advies om nog maar met één tarief te rekenen. De jaarlijkse huurprijs kan vervolgens op eenvoudige wijze bepaald worden door de daadwerkelijke doorzet te vermenigvuldigen met het voorgestelde tarief van € 0,010 per kWh. Deze vergoeding ligt overigens lager dan de referentievergoedingen die de taxateur onderzocht heeft. De reden hiervan is dat de investeringen in een laadstation bij de snelweg gemiddeld hoger zijn dan die bij een citysnellaadstation.

Naast de hiervoor genoemde mogelijkheden tot herijking en indexering van de huurprijs wil de Staat uitdrukkelijk in de Vergoedingssystematiek opnemen dat de huurprijs ook op verzoek van een partij kan worden herzien, indien de huurprijs niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken.

Het vorenstaande is verwerkt in de bijlage Vergoedingssystematiek Oplaadstation, versie oktober 2023. De huurprijs over het jaar 2023 zal overeenkomstig het nieuwe tarief berekend worden.

Indien u met de nieuwe Vergoedingssystematiek kunt instemmen, verzoek ik u deze brief onderaan in het betreffende vak 'voor akkoord' te tekenen en binnen 4 weken na dagtekening van deze brief per mail aan mij terug te sturen naar postbus.rvb.divcentraal@rijksoverheid.nl.

Aanvullende voorzieningen

Het komt regelmatig voor dat een huurder op een verzorgingsplaats een Wbr-vergunning van Rijkswaterstaat verkrijgt voor een aanvullende voorziening die niet of niet geheel binnen het gehuurde perceel valt. Het Rijksvastgoedbedrijf moet vervolgens beoordelen of de Staat privaatrechtelijke toestemming kan geven voor het gebruik van het betreffende perceel grond. Teneinde te voldoen aan het zogenaamde Didam-arrest van 26 november 2021 van de Hoge Raad heeft het Rijksvastgoedbedrijf nu de toetsingscriteria en de procedure voor het geven van privaatrechtelijke toestemming voor aanvullende voorzieningen op verzorgingsplaatsen in de bijlage beschreven. Deze criteria en procedure zullen ook op www.biedboek.nl gepubliceerd worden.

Ik wijs u er uitdrukkelijk op dat de vergunninghouder zelf het Rijksvastgoedbedrijf moet benaderen voor het vragen van privaatrechtelijke toestemming en dat zonder privaatrechtelijke toestemming de grond niet in gebruik genomen mag worden.

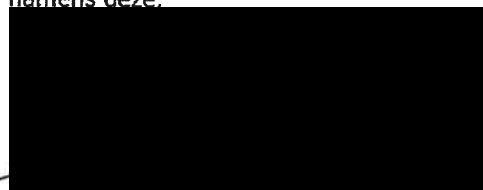
Mocht u over de aanpassing van de Vergoedingssystematiek en/of over de procedure voor de privaatrechtelijke toestemming voor aanvullende voorzieningen nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw mr. M. Eerens van mijn sectie. Haar contactgegevens staan in de kantlijn van deze brief.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Datum
25 oktober 2023

Hoogachtend,

Namens de Staat der Nederlanden,
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



voor akkoord,

Hoofd Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten

Bijlagen:

- Vergoedingssystematiek Opladstation, versie oktober 2023
- Procedurebeschrijving "Privaatrechtelijke toestemming voor aanvullende voorzieningen op verzorgingsplaatsen"

Vergoedingssystematiek Oplaadstation

1. Gebruiksvergoeding

De huursom van 'de onbebouwde oppervlakte grond' (hierna verder 'het gehuurde') ten behoeve van het hebben en behouden van een oplaadstation is opgebouwd uit een vaste, op de objectieve locatiewaarde gebaseerde, component en een variabele component gebaseerd op de actueel verkochte elektriciteit. Zowel de vaste als de variabele component bevat enige mate van progressie.

Overeenkomstig het bepaalde onder punt 1.3 worden de bedragen voor het eerst per 1 januari 2017 geïndexeerd en vervolgens om de vijf jaren.

1.1 De vaste component

De vaste vergoedingscomponent van de jaarlijkse huur wordt bepaald op basis van de objectieve locatiewaarde van een bepaalde verzorgingsplaats. Deze objectieve locatiewaarde wordt vastgesteld met behulp van de ontwikkelde Renmethodiek, zoals nader is omschreven onder punt 2.

In deze Renmethodiek vormen de passantenstroom, de voorzieningen en de kavelgrootte uitgangspunt voor het bepalen van de objectieve waarde van de gehuurde onbebouwde (onder)grond. In tabel 1 is de opbouw van de vaste vergoedingscomponent opgenomen.

Tabel 1 (de vaste vergoedingscomponent)

REN punten		1-1-2012	1-1-2017
van	tot en met	in euro's	in euro's
0	16	26,17	27,40
17	20	309,21	323,78
21	24	523,28	547,93
25	28	713,56	747,17
29	32	951,41	996,23
33	36	1.189,27	1.245,29
37	40	1.427,12	1.494,35
41	44	1.664,97	1.743,40
45	48	1.855,25	1.942,65
49	52	2.045,53	2.141,89
53	56	2.235,83	2.341,15
57	60	2.426,11	2.540,39
61	64	2.616,39	2.739,64
65	68	2.759,10	2.889,08
69	72	2.901,81	3.038,51
73	76	3.044,52	3.187,94
77	80	3.092,09	3.237,75
81	84	3.139,67	3.287,57
85	88	3.187,24	3.337,38
89	92	3.234,81	3.387,19
93	96	3.282,37	3.437,00
97	100	3.329,95	3.486,81

De genoemde REN-punten zijn afgerond op een heel getal. Dit betekent dat bijv. 16,4 REN-punten 16 wordt en 16,5 REN-punten 17.

1.2 De variabele component

De variabele component van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van de werkelijke doorzet van de elektriciteit die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. Het tarief bedraagt € 0,010 per kWh.

De formule voor het berekenen van de variabele vergoeding per locatie= doorzet in kWh x € 0,010.

1.3 Toepassing van de vergoedingssystematiek

De huursom voor de onbebouwde onroerende zaak een oplaadstation met een werkelijke doorzet elektriciteit van minder dan 11.25 gWh per jaar bestaat alleen uit een variabele vergoedingscomponent.

De factoren die de objectieve locatiewaarde bepalen waarop de vaste component is gebaseerd, zullen een maal per vijf jaar worden herijkt. Deze herijking van de onderliggende factoren wil zeggen dat de voorzieningen, passantenstroom en kavelgrootte van een locatie opnieuw worden vastgesteld. Tevens wordt dan de totale huursom aangepast overeenkomstig de stijging of de daling van de *Consumentenprijsindex alle huishoudens, afgeleid*. Dit zal geschieden door vermenigvuldiging met een factor die wordt verkregen door het prijsindexcijfer van het kalenderjaar (gemiddeld) onmiddellijk voorafgaande aan het jaar van aanpassing van de huursom te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige periode van het jaar dat de huursom (opnieuw) is vastgesteld en deze factor af te ronden op drie decimalen.

Indien de vergoeding conform de formule onder punt 1.2 op een bedrag uitkomt dat lager is dan de gemiddelde tegenprestatie van gebruik van de laagste kwaliteit agrarische grond, zal de hoogte worden vastgesteld op basis van die laagste agrarische waarde met een minimum van € 67,18 (vastgesteld voor het jaar 2023) per jaar. De hoogte van het minimum bedrag zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de stijging of de daling van de *'Consumentenprijsindex alle huishoudens, afgeleid'*.

Op basis van de laagste agrarische waarde is tot het jaar 2027 de vergoeding per vierkante meter per jaar op € 0,22 bepaald.

1.4. Bezwaar en beroep

Indien een huurder van mening is dat de jaarlijks te betalen vaste component voor zijn huurrecht te hoog is vastgesteld, kan hij daartegen, onverminderd de wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden, alleen bezwaar maken indien één of meer van de factoren waarop de REN-score is gebaseerd onjuist is/zijn vastgesteld, of bij de berekening van de REN-score of de daarop gebaseerde vaste component fouten zijn gemaakt. Bij het bezwaar dient de huurder duidelijk aan te geven welke gegevens onjuist zijn en de juiste gegevens te vermelden. Het bezwaar dient binnen 3 maanden na het ontvangen van de beschikking ingediend te worden bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verhuur, Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag (hierna ook genoemd RVB) die een herwaardering laat uitvoeren met inachtneming van de aangevoerde gegevens. Het RVB beslist binnen twee maanden na indiening van het bezwaar. Ingeval van bezwaar zoals hiervoor wordt bedoeld, worden eventuele onjuistheden herzien en wordt daarna opnieuw de REN-score vastgesteld en aan de huurder medegedeeld. Indien nodig vindt verrekening plaats van reeds teveel of te weinig betaalde bedragen.

1.5 Herziening van de vergoeding

Naast de mogelijkheden tot 5-jaarlijkse herijking en indexering zoals genoemd onder punt 1.3. kan de huurprijs jaarlijks op verzoek van de Staat of de huurder worden herzien, indien het bedrag van de huurprijs naar het oordeel van één der partijen niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van het gehuurde. Bij de herziening blijven de voor rekening van de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen aan en de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van het gehuurde buiten beschouwing.

De partij die herziening van de huurprijs wenst, is verplicht hiervan ten minste drie maanden voor het einde van het kalenderjaar aan de andere partij mededeling te doen. De wijze waarop de nieuwe huurprijs zal worden bepaald, wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien partijen niet binnen afzienbare tijd overeenstemming hebben bereikt of zullen bereiken over de wijze waarop de

nieuwe huurprijs zal worden bepaald, zal de nieuwe huurprijs bindend worden vastgesteld overeenkomstig artikel 26 van de Algemene Huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Rijksvastgoedbedrijf 2020 en/of artikel 20 van de Algemene huurvoorwaarden Benzine- en Servicestations langs rijkswegen 2005 (deskundigenprocedure).

2. De Renmethodiek

De vaste component van de huursom bestaat uit een bedrag gerelateerd aan de objectieve waarde van het gehuurde. Deze objectieve locatiewaarde wordt bepaald door aan het gehuurde punten toe te kennen voor een tweetal objectieve criteria die de objectieve waarde van het gehuurde beïnvloeden. De systematiek gaat uit van de volgende twee criteria:

1. De passantenstroom
2. De voorzieningen aanwezig op de locatie

De punten die het gehuurde krijgt voor de twee criteria worden middels wegingsfactoren bij elkaar opgeteld en vormen zo de "REN-score" van het gehuurde. Deze REN-score is het uitgangspunt voor het bepalen van de hoogte van de te betalen huursom over de vaste component.

Hieronder wordt uiteengezet hoe de criteria worden "gescoord". De daadwerkelijke vaststelling van deze scoring per gehuurd object zal door het RVB plaatsvinden.

2.1 De passantenstroom.

De score voor de passantenstroom van het gehuurde wordt bepaald aan de hand van de passantenstroom gemeten op het dichtstbijzijnde relevante telpunt. Het aantal passanten zal daarbij bepaald worden met behulp van het systeem van Rijkswaterstaat 'INWEVA GeoWeb Viewer'. Van het betreffende wegnummer wordt het voor het betreffende MBVP meest relevante baannummer in de desbetreffende rijrichting opgezocht. Vervolgens wordt de etmaalintensiteit uit de kaartlaag "weekdag gemiddelde intensiteiten" van het betreffende jaar genomen.

Het gebruikte baannummer wordt aan de vergunninghouder gerapporteerd. Zijn er geen, of geen relevante, gegevens beschikbaar dan wordt door Rijkswaterstaat ter hoogte van het MBVP een telling uitgevoerd om het aantal passanten vast te stellen. De gehanteerde methode om het gemiddelde per weekdag te berekenen zal daarbij gelijk zijn aan die van het voornoemde systeem van Rijkswaterstaat. Op de aldus bepaalde passantenstroom wordt vervolgens in een viertal gevallen een korting toegepast.

- 2.1.1 Een korting van 15 % indien de aanwezigheid van de mogelijkheid van elektrisch laden op een afstand van minimaal 600 meter voor de inrit van de verzorgingsplaats (het punt waarna niet meer kan worden 'terug ingevoegd' naar de verlaten rijksweg) langs de betreffende rijrichting niet met bebording is aangegeven.
- 2.1.2 Een korting van 25% indien het oplaadstation slecht bereikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval als het oplaadstation moeilijk bereikbaar is door ligging binnen een afstand van 500 meter achter verkeerslichten, aan een gecombineerde in- en afrit of er sprake is van een onoverzichtelijke in- of uitvoegsituatie.
- 2.1.3 Een korting op de passantenstroom van 10% per extra rijstrook indien er sprake is van meer dan 3 rijstroken in de betreffende rijrichting en/of indien er sprake is van een doelgroepenstrook.
- 2.1.4 Een korting op de passantenstroom van 10% indien het voorliggende oplaadstation zich in dezelfde rijrichting op een afstand van minder dan 10 km van het betreffende oplaadstation bevindt.

Deze kortingen worden toegepast omdat wordt verondersteld dat het percentage weggebruikers dat gebruik maakt van het oplaadstation in deze gevallen lager is. Hierdoor zou de werkelijke passantenstroom behorende bij de locatie onevenredig hoog zijn.

Indien op een verzorgingsplaats naast het oplaadstation zich ook nog een andere aanbieder of aanbieders bevindt/bevinden, wordt er een korting op de passantenstroom van 35% toegerekend..

Aan de aldus vastgestelde relevante, ook wel gecorrigeerde, passantenstroom voor het betreffende oplaadstation worden punten toegekend volgens de volgende formule:

"0,0014* (de gecorrigeerde passantenstroom)-8."

De uitkomst van deze formule is maximaal 100 en geeft de REN-score voor de factor passantenstroom.

2.2 Voorzieningen

De score voor de factor voorzieningen wordt bepaald door het toekennen van punten voor een viertal voorzieningen. Per aanwezige voorziening worden 25 punten gegeven. De voorzieningen zijn:

1. Op dezelfde kavel is een restaurant aanwezig zonder een daarbij behorende elektrische oplaadvoorziening
2. Op dezelfde kavel is een benzinestation en/of servicestation aanwezig zonder een daarbij behorende elektrische oplaadvoorziening
3. Op dezelfde kavel is een ruim parkeerterrein met bankjes zonder een daarbij behorende elektrische oplaadvoorziening
4. Op dezelfde kavel is een shop behorende tot een MBVP of servicestation aanwezig.

Bij het onderdeel voorzieningen wordt het begrip kavel als volgt gedefinieerd: een perceel grond op een locatie (verzorgingsplaats) langs een Rijksweg met alleen een af- en oprit van respectievelijk naar deze Rijksweg. Op het perceel is een oplaadstation gevestigd en op hetzelfde perceel is eventueel een parkeerplaats en/of een wegrestaurant, en/of een benzinestation, en/of een servicestation aanwezig.

Voor de voorzieningen wordt uitgegaan van de volgende definities:

2.2.1 Restaurant op dezelfde kavel:

Een restaurant is een bedrijf dat tegen betaling maaltijden, dranken etc. verstrekt. Het bedrijf exploiteert daarvoor een permanent gebouw, dat zodanig is ingericht dat er voldoende zitgelegenheid is om tenminste 20 personen tegelijk een maaltijd te serveren.

2.2.2 Benzinestation en/of servicestation op dezelfde kavel:

- a. Een benzinestation is een bedrijf ook wel aangeduid als motorbrandstoffenverkooppunt (MBVP) dat tegen betaling motorbrandstoffen en aanverwante producten alsmede in een eventuele 'gemakswinkel' aanvullende producten tegen betaling verstrekt.
- b. een servicestation is een bedrijf dat als benzinestation (hiervoor omschreven bij onderdeel 2.2.2.a) waarnaast eveneens restauratieve diensten worden verstrekt zoals hiervoor omschreven bij onderdeel 2.2.1.

2.2.3 Een ruim parkeerterrein met bankjes:

Hiervan is sprake als het parkeerterrein goed bereikbaar is vanaf het oplaadstation, deugdelijk verhard is en tenminste parkeerruimte biedt aan 25 personenwagens en 5 vrachtwagens. Ook dienen er minimaal twee tafels met bankjes en voldoende vuilnisbakken aanwezig te zijn.

2.2.4 Shop op dezelfde kavel:

Ruimte waarin aanvullende producten tegen betaling worden aangeboden (gemakswinkel).

2.3 Totale vaste vergoeding

Nu voor alle drie de criteria de punten zijn toegekend kunnen deze punten middels wegingsfactoren bij elkaar worden opgeteld. Deze wegingsfactoren zijn:

Passantenstroom: 90 %
Voorzieningen: 10 %

Het totaal aan punten vormt de "REN-score" van het gehuurde, en is tevens uitgangspunt voor het bepalen van de vaste component. De REN-score wordt vervolgens afgerond op een heel getal. Door deze REN-score te vermenigvuldigen met de vaste vergoeding per REN-punt, weergegeven in de betreffende categorie, wordt de vaste component voor de ondergrond van het oplaadstation c.a. verkregen.

Privaatrechtelijke toestemming voor aanvullende voorzieningen op verzorgingsplaatsen

Een partij dient voor het realiseren van een aanvullende voorziening op een verzorgingsplaats als bedoeld in de Kennisgeving d.d. 22 maart 2004 van Rijkswaterstaat 'Voorzieningen op verzorgingsplaatsen langs rijkswegen' (Stcrt. 2004, 56, laatst gewijzigd op 17 mei 2022 (Stcrt. 2022, 7852)) te beschikken over een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr-vergunning). Daarnaast dient een partij ook te beschikken over de privaatrechtelijke toestemming van de Staat als eigenaar van de verzorgingsplaats voor het gebruik van het betreffende perceel voor de realisatie en instandhouding van de aanvullende voorziening. Deze privaatrechtelijke toestemming dient schriftelijk bij het Rijksvastgoedbedrijf te worden aangevraagd onder overlegging van de betreffende Wbr-vergunning.

Het Rijksvastgoedbedrijf toetst aan de hand van de hierna omschreven criteria of de Staat privaatrechtelijke toestemming kan verlenen. De toestemming wordt vervolgens vastgelegd in een overeenkomst, veelal een huurovereenkomst. De looptijd van deze overeenkomst zal in beginsel gelijk zijn aan de termijn van de Wbr-vergunning, met dien verstande dat de huurtermijn nooit langer zal zijn dan 15 jaar. Mocht de huurtermijn van de basisvoorziening die hoort bij de betreffende aanvullende voorziening korter zijn dan de termijn van de vergunning, dan wordt aansluiting gezocht bij de (resterende) huurtermijn van de basisvoorziening.

Toetsingscriteria

1. Het Rijksvastgoedbedrijf toetst of de vergunninghouder het verzoek tot privaatrechtelijke toestemming voor de realisatie en instandhouding van de aanvullende voorziening op grond die eigendom is van de Staat schriftelijk heeft ingediend onder overlegging van de betreffende Wbr-vergunning.
2. Het Rijksvastgoedbedrijf toetst of de verzoeker over een geldige Wbr-vergunning beschikt voor de realisatie en instandhouding van een aanvullende voorziening op een verzorgingsplaats. Indien meerdere partijen beschikken over een geldige Wbr-vergunning voor hetzelfde perceel grond op een verzorgingsplaats, dan geniet het verzoek van de partij die het eerst een volledige aanvraag voor een Wbr-vergunning heeft ingediend, voorrang. Indien de partij die voorrang geniet, voldoet aan de gestelde criteria en derhalve toestemming krijgt van het Rijksvastgoedbedrijf, dan zal aan de andere partij toestemming worden geweigerd.
3. Het Rijksvastgoedbedrijf toetst of het verlenen van toestemming niet in strijd is met wet- en regelgeving, waarbij hij met name toetst aan de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen.
4. Het Rijksvastgoedbedrijf toetst of het verlenen van privaatrechtelijke toestemming niet in strijd is met rechten van derden bijvoorbeeld of de Staat de grond niet reeds aan een derde partij in gebruik heeft gegeven.

Procedure

Publicatie

Indien een verzoek voor privaatrechtelijke toestemming voldoet aan de hiervoor genoemde criteria, dan zal het Rijksvastgoedbedrijf op www.biedboek.nl middels een melding bekend maken dat de Staat voornemens is een overeenkomst te sluiten voor een aanvullende voorziening op een verzorgingsplaats.

In de publicatie zal in ieder geval worden gemeld:

- a. de naam van de verzorgingsplaats met het wegnummer en de naam van de gemeente waarin de verzorgingsplaats gelegen is;

- b. de kadastrale omschrijving van het perceel waarop de aanvullende voorziening zal worden gerealiseerd;
- c. wat voor aanvullende voorziening het betreft;
- d. het type en de looptijd van de overeenkomst; en
- e. de constatering dat het verzoek aan de hiervoor omschreven toetsingscriteria voldoet.

Indien zich geen andere gegadigden na 20 werkdagen na publicatie hebben gemeld, dan zal het Rijksvastgoedbedrijf overgaan tot het sluiten van de overeenkomst.

Partijen die zich binnen 20 werkdagen na publicatie bij het Rijksvastgoedbedrijf melden als potentiële gegadigden, dienen schriftelijk en gemotiveerd met overlegging van bewijsstukken aan te geven dat zij ook aan de hiervoor gestelde toetsingscriteria voldoen. Het Rijksvastgoedbedrijf zal vervolgens binnen twee weken na sluiting van de reactietermijn schriftelijk zijn besluit kenbaar maken aan de potentiële gegadigde(n). Indien een partij het niet eens is met dit besluit, dan kan hij een kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag. Het starten van een dergelijke procedure heeft geen schorsende werking.

Privaatrechtelijke toestemming zonder publicatie

Indien blijkt dat de Staat de grond waarop de aanvullende voorziening gedacht is, reeds in zijn geheel in gebruik heeft uitgegeven aan de vergunninghouder, dan zal de Staat op het moment dat het verzoek aan de andere criteria voldoet, de privaatrechtelijke toestemming middels een brief aan de vergunninghouder/huurder bevestigen. Deze toestemming zal niet op www.biedboek.nl gemeld worden.

Ingangsdatum

De hiervoor omschreven beoordeling en procedure voor het geven van privaatrechtelijke toestemming zal gelden voor Wbr-vergunningen voor aanvullende voorzieningen op verzorgingsplaatsen die op of na 1 oktober 2023 zijn afgegeven.