



Samenvatting

De gemeente vergoedt geen kosten voor deskundige bijstand in de precontractuele fase van de noodzakelijke verwerving van de gronden met opstallen binnen het plangebied Retailpark Belvédère. Het verzoek om deze kosten te vergoeden is gedaan door de advocaten van twee van de drie eigenaren van benodigde eigendommen. Dit naar aanleiding van het voorlopig on hold zetten van de verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère als gevolg van de landelijke stikstofproblematiek (een externe omstandigheid die de gemeente niet toe te rekenen valt). Aan de eigenaren is aan het begin van de onderhandelingen aangegeven dat dergelijke kosten worden vergoed op moment dat er overeenstemming is over koop en verkoop. Op dit moment is met niemand minnelijke overeenstemming over de aankoop door de gemeente. Deze kosten voor deskundige bijstand worden in een gerechtelijke onteigeningsfase wel vergoed hetgeen nu ook nog niet aan de orde is.

Beslispunten

1. De verzoeken tot het vergoeden van kosten voor deskundige bijstand in een precontractuele fase van verwerving bij het Retailpark Belvédère afwijzen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2022:

Conform.



1. Aanleiding

In het kader van de realisatie van fase 2 van het Retailpark Belvédère wordt al enkele jaren (> 4 jaren) onderhandeld met drie grondeigenaren. Parallel daaraan is gewerkt aan het bestemmingsplan voor het retailpark. Parallel daaraan is ook het onteigeningsspoor ingezet hetgeen heeft geleid tot het Koninklijk Besluit. Het gerechtelijk onteigeningsspoor dat volgt op het Koninklijk besluit is nog niet ingezet in afwachting van de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is vervolgens deels vernietigd omdat enkele onderdelen daarvan naar het oordeel van de Raad van State de burger onvoldoende rechtszekerheid bieden. Het zijn deze onderdelen die overigens terugkomen in-gebaseerd waren op de Omgevingswet.

In het kader van het maken van een nieuw bestemmingsplan zijn we geconfronteerd met de actuele stikstofproblematiek. Zoals bekend is er op dit moment landelijk veel beweging rondom dit thema zoals gerechtelijke uitspraken en veranderende regelgeving. De stikstofproblematiek raakt het retailpark en wel zodanig dat er aanleiding was om de verdere ontwikkeling on hold te zetten in afwachting van wat er landelijk gebeurt. De onderhandelingen zijn daarmee ook on hold gezet. Naar aanleiding van dit bericht hebben de advocaten van twee van de drie eigenaren van benodigde eigendommen in het gebied een verzoek ingediend om vergoeding door de gemeente van de tot nu gemaakte kosten voor deskundige bijstand, verband houdende met de verwerving van de eigendommen van hun cliënten. Er wordt bedreigd met juridische stappen als aan hun verzoek niet wordt voldaan. De derde eigenaar heeft geen juridische bijstand respectievelijk weigert om tafel te komen.

2. Context

Collegebesluit d.d.14 december 2021 inzake voortgang Retailpark Belvédère naar aanleiding van de uitspraak van 27 oktober 2021 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Raadsinformatiebrief Retailpark Belvédère on hold als gevolg van stikstof d.d. 5 mei 2022.

3. Gewenste situatie

De verzoeken om vergoeding van gemaakte kosten in deze fase van het proces zijn geen alledaagse verzoeken. Gerechtelijke uitspraken daarover zijn niet te vinden. Er is met de stadsadvocaat gesproken hoe we deze verzoeken vanuit verschillende invalshoeken zouden kunnen beoordelen. Deze komen hierna puntsgewijs aan de orde.

3.1 *Inschakeling advocaten-juridische bijstand*

Uitgangspunt is dat het als redelijk wordt gezien dat partijen zich vanaf het begin laten bijstaan door deskundigen.



3.2 Vergoeding kosten

In artikel 50 van de Onteigeningswet staat dat de kosten van het proces ten laste van de onteigende partij (lees: gemeente) komen en dat onder de kosten van het geding zijn mede begrepen kosten van rechtsbijstand of andere deskundige bijstand, die naar het oordeel van de rechtbank redelijkerwijs door verweerders of derde belanghebbenden zijn gemaakt. Dat zijn alle kosten vanaf het eerste moment van onderhandeling tot en met de einduitspraak.

3.3 Gerechtelijke uitspraak

In dat proces doet de rechter een uitspraak over de hoogte van de kosten via de zogenaamde dubbele redelijkheidstoets: was het nodig om advocaten erbij te halen (antwoord is bijna altijd ja) en zijn de gemaakte kosten redelijke en billijk (facturen van de advocaten worden nagelopen).

3.4 Hoogte vergoeding

Er worden geen bedragen genoemd en door ons is daar ook niet naar gevraagd. De hoogte van de bedragen zou niet leidend mogen zijn voor het antwoord op de vraag of we deze wel of niet vergoeden. De inschatting is dat het over aanzienlijke bedragen gaat van € 100.000,- of meer.

3.5 Minnelijk overleg

Tijdens de minnelijke onderhandelingsfase is schriftelijk aangegeven dat we alle kosten vergoeden conform onteigeningsmethodiek mits we er minnelijk uitkomen. Komen we er minnelijk niet uit, dan wordt de kostenvergoeding meegenomen in de onteigeningsprocedure. Feit is dat we er minnelijk niet zijn uitgekomen.

3.6 Onteigeningsprocedure

De onteigeningsprocedure valt uiteen in twee delen. Met het Koninklijk Besluit zijn allerlei administratieve voorbereidende stappen op juistheid getoetst en is beoordeeld in hoeverre er minnelijk overleg heeft plaatsgevonden. Daarna volgt de gerechtelijke procedure die via een gerechtelijke uitspraak ertoe moet leiden dat het eigendom overgaat en de schadevergoeding wordt vastgesteld. De gerechtelijke procedure begint met een dagvaarding van de gemeente richting de eigenaren. Zo lang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is, beginnen we niet te dagvaarden, dus we zitten nog niet in de gerechtelijke procedure.

3.7 Precontractuele fase

We zitten met partijen te onderhandelen in de precontractuele fase. Het on hold zetten daarvan (die kan leiden tot stoppen van onderhandelingen) leidt ons inziens niet ertoe dat over en weer rechten of



plichten zijn ontstaan. Alleen als partijen de onvoorwaardelijke wil hebben uitgesproken om tot een deal te komen en het een kwestie van prijs is, zou met recht een beroep op door-onderhandelen gedaan kunnen worden om te komen tot minnelijke overeenstemming inclusief betalen van kosten. In ons geval hebben partijen zich juist verzet tegen verkoop respectievelijk het bestemmingsplan.

3.8 Niet verwijtbare situatie

De stikstofsituatie die aan de basis ligt van het on hold zetten, is de gemeente niet aan te rekenen.

3.9 Loonderving

Het ligt in de rede dat de advocaten tot nu toe niets betaald hebben gekregen van hun cliënten voor het werk dat zij hebben verricht. Verondersteld wordt dat er de gebruikelijke afspraak ligt dat cliënten niet hoeven te betalen omdat uiteindelijk de gemeente uitbetaalt of in der minne of daartoe gedwongen door de uitspraak van de rechter. Nu beide gevallen niet aan de orde zijn, krijgen de advocaten geen kosten vergoed.

3.10 Ervaringen

Ons is gebleken dat Rijkswaterstaat wel in een soortgelijke situatie schade heeft uitgekeerd en wel het bedrag van € 5.000,-. Meer informatie is niet gevonden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Op dit moment heeft dit voorstel geen financiële consequenties.



9. Aanbestedingen

Voor zover van toepassing zal het gemeentelijk aanbestedingsbeleid in acht worden genomen.

10. Participatie tot heden

Over het voorlopig on hold zetten van de ontwikkelingen van Retailpark Belvédère is de raad middels een raadsinformatiebrief d.d. 5 mei 2022 geïnformeerd. Verder zijn uiteraard de eigenaren als ook de belanghebbenden in het gebied geïnformeerd over het on hold zetten van de ontwikkelingen van het Retailpark Belvédère.

11. Voorstel

1. De verzoeken tot het vergoeden van kosten voor deskundige bijstand in een precontractuele fase van verwerving bij het Retailpark Belvédère afwijzen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Eigenaren en hun advocaten zullen over uw besluit worden geïnformeerd. Het is niet uit te sluiten dat de gemeenteraad door de eigenaren zal worden benaderd.