



Samenvatting

De gemeente stemt in met twee vaststellingsovereenkomsten waarin de vergoeding van kosten voor deskundige bijstand is vastgelegd en vervolgens ten aanzien van de verwervingen vanwege het Retailpark Belvédère finale kwijting wordt verleend.

Het betreft overeenkomsten met de eigenaren/belanghebbenden vanwege de actieve verwervingen van de Lage Frontweg 24 en Fort Willemweg 33 voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Met het collegebesluit van 9 mei 2023 is besloten om de voorbereiding van het bestemmingsplan Belvédère te beëindigen en de onderhandelingen met betrekking tot de te verwerven eigendommen van derden te stoppen. Daarna hebben twee van de drie eigenaren, die zich in de onderhandelingen voor de verwerving hebben laten bijstaan door deskundigen, schadeclaims ingediend. Deze hebben betrekking op de door hen gemaakte kosten voor deskundige bijstand. Beide claims zijn beoordeeld op grond van externe adviezen. Tevens heeft een beoordeling plaatsgevonden op basis van de dubbele redelijkheidstoets. Eén is het redelijk dat de kosten zijn gemaakt en twee is het ingediende bedrag redelijk.

Beslispunten

Het college besluit:

1. In te stemmen met het aangaan van de in B1 en B2 weergegeven vaststellingsovereenkomsten waarin de vergoeding van kosten voor deskundige bijstand is vastgelegd en finale kwijtschelding wordt verleend ten aanzien van de verwervingen ten behoeve van Retailpark Belvédère.
2. De totale kosten ten laste te brengen van de grex Belvédère, deelgrex PDV 2.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de in bijlage B1 en B2 weggelakte tekst en tevens op de gehele bijlage V1 waarin financiële gegevens zijn weergegeven.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 februari 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Op 9 mei 2023 heeft uw college besloten om op grond van de uitkomsten van het meest recente stikstofonderzoek de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te beëindigen en de verwerving van de drie benodigde eigendommen voor de realisatie van het Retailpark stop te zetten. De reden voor de beëindiging en stopzetting was dat op basis van de huidige stikstofnormen vooralsnog beduidend minder programma gerealiseerd kan worden dan aanvankelijk was voorzien. Minder programma maakt dat het doel van het plan niet meer bereikt kan worden.

In het collegebesluit van 9 mei 2023 is het indienen van mogelijke claims al aangekondigd en met uw college is afgesproken dat, indien wij claims ontvangen, wij die op rechtmatigheid beoordelen en voor de definitieve afwikkeling hiervan aan uw college ter besluitvorming voorleggen. Dat laatste is nu het geval.

Eigenaren zijn op de hoogte gesteld van uw besluit van 9 mei 2023. Van twee van de drie eigenaren zijn claims ontvangen over de gemaakte kosten van deskundige bijstand. De derde eigenaar heeft geen deskundige bijstand ingeschakeld en heeft ook geen claim ingediend.

De twee eigenaren hebben zich, vanwege de actieve verwerving en onteigening op basis van volledige schadeloosstelling conform artikelen 40b en 40f van de oude onteigeningswet, laten bijstaan door deskundigen. Het betreft zowel advocaten, taxateurs als andere relevante deskundigen. Het is gebruikelijk dat partijen zich in actieve verwervings- en onteigeningszaken door deskundigen laten bijstaan. De kosten voor juridische en deskundige bijstand kwamen conform artikel 50 van de oude onteigeningswet voor vergoeding in aanmerking indien sprake zou zijn van een gerechtelijke uitspraak als ook in geval van minnelijk overeenstemming over verwerving. Dit is hier echter niet het geval, doch hier doet zich de uitzonderlijke situatie voor dat de verwerving/ontteigening niet wordt doorgezet door de gemeente omdat de oorspronkelijke omvang PDV+ vooralsnog niet meer gerealiseerd kan worden vanwege de huidige stikstofregelgeving. De huidige Omgevingswet wijkt qua schadeloosstellingsregels bij een onteigening niet af van de oude regels onder de Onteigeningswet.

Met de twee eigenaren is overleg gevoerd over hun ingediende claims tot vergoeding van kosten voor deskundige bijstand. Deze claims zijn op grond van extern advies als ook de dubbele redelijkheidstoets beoordeeld of het redelijk is dat betreffende kosten zijn gemaakt en dat de hoogte van de kosten redelijk is.



Gezien het feit dat de gemeente, als “veroorzaker” van de noodzakelijke verwerving/onteigening, de voorbereiding van het bestemmingsplan vanwege stikstof heeft moeten stopzetten, is het redelijk en billijk om tot vergoeding van de gemaakte kosten door eigenaren over te gaan.

Met de twee eigenaren is overeenstemming bereikt over de hoogte van de vergoeding van kosten voor deskundige bijstand.

2. Context

Deze nota komt voort uit eerdere besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te weten:

- Raadsbesluit 18 juni 2019 Vaststelling bestemmingsplan Retailpark Belvédère en de twee partiële herzieningen, Bestemmingsplan partiële herziening Noorderburg e.o., wijziging programma perifere detailhandel en Bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel;
- Tussenuitspraak van de AbRvS op 19 augustus 2020;
- Raadsbesluit 9 februari 2021, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Daarmee was het bestemmingsplan Retailpark Belvédère uit 2019 van tafel; de twee partiële herzieningen zijn wel in stand gebleven.
- Uitspraak AbRvS 27 oktober 2021, gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère.
- Collegebesluit 14 december 2021 om een nieuw bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère te gaan opstellen.
- Raadsbesluit 12 januari 2022 tot het nemen van een voorbereidingsbesluit.
- Uitspraak van de AbRvS op 5 oktober 2022 over de door Valkenhuizen gevraagde herziening van de uitspraak van 27 oktober 2021 waarbij de AbRvS deze uitspraak handhaaft. Hierdoor blijft de verkeersbestemming zowel geheel als deels op de eigendommen van derden van kracht.
- Raadinformatiebrief van 5 mei 2022 over de ‘on hold situatie’.
- Raadsbesluit 19 juli 2022 inzake afwijzen verzoeken tot vergoeding van kosten voor deskundige bijstand in verband met het voorlopig “on hold” zetten van de onderhandelingen.
- Collegebesluit 9 mei 2023 om de voorbereidingen van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te beëindigen en de onderhandelingen met betrekking tot de te verwerven objecten te stoppen.

3. Gewenste situatie



Gewenst is om de vaststellingsovereenkomsten met beide eigenaren aan te gaan, de kosten voor deskundige bijstand te vergoeden en elkaar finale kwijting te verlenen om vervolgens de verwervingsdossiers te kunnen sluiten.

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

De vergoeding - welke getoetst is aan de hand van externe adviezen en de dubbele redelijkheidstoets - wordt ten laste gebracht van de grex Belvédère, deelgrex PDV 2 en past binnen de kaders van de geactualiseerde grondexploitatie 2023 van Belvédère zoals vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 23 juni 2023.

De hoogte van de schadeloosstellingen is in de vertrouwelijke bijlage V1 opgenomen. De vertrouwelijkheid geschied op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid "Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente."

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

1. In te stemmen met het aangaan van de in B1 en B2 weergegeven vaststellingsovereenkomsten waarin de vergoeding van kosten voor deskundige bijstand is vastgelegd en finale kwijtschelding wordt verleend ten aanzien van de verwervingen ten behoeve van Retailpark Belvédère.
2. De totale kosten ten laste te brengen van de grex Belvédère, deelgrex PDV 2.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de in bijlage B1 en B2 weggelakte tekst en tevens op de gehele bijlage V1 waarin financiële gegevens zijn weergegeven.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat uw college heeft besloten tot het aangaan van vaststellingsovereenkomsten zullen de eigenaren hierover worden geïnformeerd, de vaststellingsovereenkomsten door de manager Projecten worden ondertekend en de schadeloosstelling worden uitgekeerd.