

Reuver: 5 september 2014
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 201109870 / 201411252
Onderwerp: Raadsinformatiebrief Drakenrijk (onteigening)

Geachte raadsleden,

Hierbij informeren wij u over de stand van zaken rond de onteigening van het voormalig kerkperceel in het project Drakenrijk.

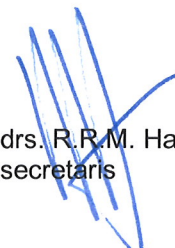
De rechtbank had al aan de gemeente de eigendom toegewezen. Recent heeft zij ook de hoogte van de schadeloosstelling vastgesteld. Die uitspraak voegen wij voor u bij **(bijlage)**. De schadeloosstelling is al betaald. Zoals met op ontgronder NV Niba afgesproken, worden de kosten door haar gedragen.

De gemeente ziet af van het instellen van beroep in cassatie, op advies van haar onteigeningsadvocaat. De kerk zou zo'n beroep nog tot uiterlijk 17 september 2014 kunnen instellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Beesel

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl



drs. R.R.M. Halfman
secretaris



dr. P. Dassen-Housen
burgemeester

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780
IBAN: NL50BNGH0285000780
BIC: BNGHNL2G
KvK nummer: 14130743

vonnis

IN NAAM DES KONINGS

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Roermond

zaaknummer / rolnummer: C/04/114757 / HA ZA 12-87

Vonnis van 23 juli 2014

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE BEESEL,
zetelend te Reuver,
eiseres,
-advocaat mr. F.A.M. Knüppe,

tegen

het kerkgenootschap, alsmede haar zelfstandige onderdelen:
**R.K. PAROCHIAAL KERKBESTUUR VAN DEN HEILIGEN LAMBERTUS OF DE
R.K. GEMEENTE**,
thans bekend onder de juiste naam **R.K. PAROCHIE H. LAMBERTUS**,
zetelend te Reuver,
gedaagde,
advocaat mr. R.G.J. Deuss.

Partijen zullen hierna de gemeente en de Kerk worden genoemd.

1. De procedure

1.1. Er wordt recht gedaan op de volgende processtukken:

- de processtukken als vermeld in het vonnis van 9 mei 2012,
- het concept advies van de deskundigen van 10 juli 2012,
- de reactie op het concept advies van de gemeente met producties,
- de reactie op het concept advies van de Kerk met producties,
- het advies van de deskundigen van 17 januari 2014,
- de zijdens de Kerk met het oog op het pleidooi toegezonden producties 1 tot en met 4 en 8 (de ingezonden producties 5 tot en met 7 heeft de rechtbank bij gelegenheid van pleidooi geweigerd),
- het pleidooi van 28 maart 2014 en de ten behoeve daarvan overgelegde pleitnotities van de gemeente en de Kerk,
- de kostenopgave van de rechtbankdeskundigen,
- de kostenopgave van de Kerk,
- de reactie op de beide kostenopgaven van de gemeente.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De beoordeling

2.1. De rechtbank blijft bij de inhoud van haar tussenvonnis van 9 mei 2012. Bij dat vonnis is de onteigening uitgesproken ten name van de gemeente van het perceel kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K nummer 1877, groot 07.27.60 ha. Bij dat vonnis is de deskundigen opgedragen de schade die door de onteigening aan de Kerk wordt toegebracht, te begroten. Het voorschot op de schadeloosstelling heeft de rechtbank bepaald op € 618.460,--.

2.2. Het onteigeningsvonnis is op 19 juni 2012 ingeschreven in de openbare registers.

2.3.1. De deskundigen hebben de schadeloosstelling begroot op een bedrag van € 727.600,--, zijnde de werkelijke waarde van het onteigende. Van bijkomende schaden is geen sprake volgens de deskundigen. De deskundigen zijn -samengevat- op de volgende wijze tot de door hen geadviseerde prijs gekomen.

2.3.2. Het onteigende bereikt zijn hoogste waarde als deel van een complex, zodat waardering dient plaats te vinden met inachtneming van het egalisatiebeginsel. De deskundigen hebben als complex aangemerkt het herinrichtingsgebied (de ontwikkeling van 54,97 ha tot natuur- en recreatiepark en waterplas) samen met de gronden ten noorden van de Klokweg, die tijdelijk worden ontgrond ten dienste van de herinrichting.

2.3.3. De deskundigen hebben vervolgens eerst de complexwaarde bepaald zonder rekening te houden met de te winnen delfstoffen, waarbij de agrarische prijs (niet: de agrarische waarde) ad € 5,-- per m² als bodemprijs is gehanteerd, zo hebben zij tijdens pleidooi toegelicht. Voor een bestemmingstoeslag in verband met de commerciële recreatieve bestemming zien de deskundigen geen plaats, nu het gaat om een groot te verwerven gebied ten behoeve van de realisering van extensieve natuurrecreatie en sprake is van een beperkte rentabiliteit ten opzichte van de noodzakelijke investering in grond, terreininrichting, gebouwen en recreatievoorzieningen. De deskundigen zijn van mening dat het project zonder bouwgrondstoffenwinning niet haalbaar is. Als complexwaarde zonder delfstoffentoeslag hanteren deskundigen derhalve een prijs van € 5,-- per m².

2.3.4.1. Vervolgens hebben de deskundigen deze waarde vermeerderd met een delfstoffentoeslag (onwinbare bodembestanddelen). Deze toeslag hebben de deskundigen bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode en -als controle op de uitkomst daarvan- de residuele methode.

2.3.4.2. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode zijn de deskundigen uitgegaan van referentietransacties binnen het projectgebied. Deze referentietransacties indiceren volgens deskundigen een waarde van € 6,-- tot € 10,-- per m². Hiervan wordt € 5,-- gerekend als basisprijs, waaruit dan voortvloeit dat de delfstoffentoeslag tussen de € 1,-- en € 5,-- per m² bedraagt. De deskundigen concluderen op basis van de vergelijkingsmethode tot een grondwaarde van € 9,-- per m².

2.3.4.3. De deskundigen zien in het gegeven dat sprake is van een markt met een enkele koper (monopoliepositie), het verschil in informatiepositie tussen partijen en de marge die

uit de vergelijkingstransacties volgt, aanleiding de redelijkheid van de biedingen te toetsen en zijn daarom overgegaan tot toepassing van de residuele methode. Omdat de gemeente geen exploitatiecijfers heeft kunnen of willen overleggen, hebben de deskundigen zelf een exploitatieberekening opgezet. De deskundigen zijn vervolgens uitgegaan van een verdeling bij helfte. Dit leidt tot een delfstoffentoeslag van € 7,50,--. Op basis van de residuele methode concluderen de deskundigen tot een grondwaarde van € 12,50 per m².

2.3.5. De deskundigen kennen aan de vergelijkingsmethode een duidelijk groter gewicht toe, gezien de gevoeligheid van een residuele berekening. Verzoening van de beide benaderingen op basis van hun op kennis en ervaring berustend intuïtief inzicht leidt volgens de deskundigen tot een werkelijke waarde van € 10,-- per m².

2.4. Zowel de gemeente als de Kerk kan zich niet verenigen met de door de deskundigen geadviseerde prijs.

2.5. De rechtbank neemt de conclusies en de daaraan ten grondslag liggende argumentatie van de deskundigen over en maakt deze tot de hare. De rechtbank overweegt overigens als volgt.

Werkelijke waarde onteigende

Complex

2.6. De Kerk meent dat de deskundigen ten onrechte de gronden ten noorden van de Klokweg en de bosgronden aan de zuidzijde tot het complex hebben gerekend. Aan dat standpunt legt de Kerk ten grondslag dat deze gronden niet blijvend worden heringericht.

2.7. De rechtbank gaat aan dat standpunt voorbij, omdat onder complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen zaken. Dat is hier, anders dan de Kerk meent, het geval, nu de gronden ten noorden van de Klokweg met de andere gronden samenhangen in financiële en organisatorische zin. Met betrekking tot de bosgronden aan de zuidzijde deelt de rechtbank het oordeel van de deskundigen dat gezien de ligging aannemelijk is dat deze gronden zullen dienen als aankleding van het recreatiegebied.

Vergelijkingstransacties

2.8. Volgens de gemeente mondt geen van de gebruikte vergelijkingstransacties uit in een prijs van € 10,-- per m². Onder verwijzing naar het door A.P.G. Hendrix (De Lorijn raadgevers o.g.) opgestelde memo (productie 1 bij de reactie van de gemeente op het concept advies) voert de gemeente aan dat uit de referentietransacties een prijs voortvloeit van € 8,33 per m², en dat de prijs op basis van de vergelijkingsmethode daarom hoogstens € 8,50 zou kunnen bedragen.

2.9. Het door de gemeente aangevoerde geeft de rechtbank geen grond om tot een ander oordeel te komen dan de deskundigen waar het gaat om de conclusies ten aanzien van de bandbreedte waartussen zich de prijs beweegt. Zonder uitputtend te willen zijn, noemt de rechtbank de transactie van 6 januari 2009, waar in de koopovereenkomst uitdrukkelijk is opgenomen dat de koopprijs € 10,-- per m² bedraagt.

2.10. Ook de Kerk heeft bezwaren aangevoerd tegen de door de deskundigen gebruikte referentietransacties. De Kerk beschouwt veruit de meeste transacties als niet bruikbaar. Zo voert de Kerk met betrekking tot de transactie van 6 januari 2009 aan dat een ruiltransactie per definitie niet, althans niet zonder nadere motivering, bruikbaar is als referentietransactie.

2.11. De rechtbank is het met dat laatste niet eens. Zij is met de deskundigen van oordeel dat de koopovereenkomst in combinatie met de akte van levering voldoende aanknopingspunten biedt om een conclusie te kunnen trekken met betrekking tot de prijs. Voor iedere transactie, en dus ook voor een ruiltransactie, geldt dat deze met de nodige voorzichtigheid moet worden bekeken vanwege mogelijk achterliggende afspraken die niet of anders op papier terecht zijn gekomen. Te ver gaat echter de opvatting dat een ruiltransactie per definitie niet kan dienen als vergelijkingstransactie.

2.12. De Kerk heeft verder aangevoerd, dat gebruik moet worden gemaakt van referentietransacties van buiten het plangebied, waartoe zij enkele transacties heeft genoemd. Volgens de deskundigen zijn de transacties van buiten het plangebied minder goed bruikbaar voor prijsvergelijking, omdat het gaat om geheel andere projecten, waarbij sprake is van verschillende omstandigheden die niet allemaal aan de deskundigen kenbaar zijn en waarbij steeds sprake is van zeer verschillende exploitatiekenmerken.

2.13. De rechtbank passeert de door de Kerk aangevoerde referentietransacties van buiten het projectgebied. De Kerk heeft te weinig aangevoerd om te kunnen concluderen dat daadwerkelijk sprake is van transacties die als vergelijking kunnen dienen. Voor het kunnen gebruiken als referentietransactie is onvoldoende dat sprake is van één of enkele overeenkomsten tussen die transactie en de feiten en omstandigheden zoals die zich in deze zaak voordoen. Bij wijze van voorbeeld noemt de rechtbank de transactie met betrekking tot de Beuningseplas bij Beuningen. Het enkele feit dat een plas wordt uitgebreid en daarbij zand wordt gewonnen, zegt nog geenszins dat sprake is van een vergelijkbare situatie.

Residuele methode

2.14. De rechtbank stelt voorop dat volgens vaste jurisprudentie aan de deskundigen en de rechtbank een grote mate van vrijheid toekomt ten aanzien van het kiezen van een waarderingsmethode. In het verlengde hiervan is het ook aanvaardbaar dat een combinatie van methodes wordt gekozen.

2.15. De rechtbank deelt niet het bezwaar van de gemeente, inhoudende dat nu de vergelijkingsmethode de voorkeur verdient en voldoende referentietransacties voorhanden zijn, het onbegrijpelijk en onaanvaardbaar is dat de deskundigen de uitkomst van de vergelijkingsmethode hebben gecorrigeerd naar aanleiding van een door de deskundigen zelf opgestelde residuele berekening. Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

2.16. Het gegeven dat in deze zaak geen exploitatiecijfers voorhanden zijn, staat eraan in de weg dat de residuele methode als primaire waarderingsmethode wordt toegepast. De deskundigen hebben de residuele methode echter niet toegepast als primaire waarderingsmethode, maar als controle op de uitkomst van de vergelijkingsmethode. Daartoe ziet de rechtbank met de deskundigen aanleiding. De vergelijkingstransacties monden uit in een relatief grote bandbreedte: een grondprijs tussen de € 6,-- en € 10,-- per m². In het projectgebied is verder sprake van één koper en publiek toegankelijke

exploitatiegegevens ontbreken. Voornoemde omstandigheden maken dat een verkoper zich niet goed op een redelijke vraagprijs kan oriënteren, terwijl bij de koper/exploitant daartoe meer informatie voorhanden is. Het ontbreken van evenwicht in de wederzijdse informatieposities zal zodanig versturend kunnen werken dat niet, althans niet zonder meer, kan worden gezegd dat is voldaan aan de maatstaf van artikel 40b lid 2 Ow.

2.17. De rechtbank is zich bewust van de gevoeligheid van de residuele methode. Dat klemmt hier temeer, omdat de residuele berekening niet is gebaseerd op verstrekte exploitatiecijfers, maar op aannames van de deskundigen. In deze zaak brengt dat echter niet mee, dat de residuele methode niet als controle methode zou mogen worden ingezet. Aan dat oordeel legt de rechtbank ten grondslag dat aanleiding bestaat ter controle een residuele berekening te maken en dat het ontbreken van exploitatiegegevens die een meer concrete berekening mogelijk hadden kunnen maken, niet ten nadele mag worden gebracht van de onteigende, omdat het wel of niet verstrekken van die exploitatiegegevens in ieder geval niet in haar invloedssfeer ligt. De rechtbank is van oordeel dat ervan moet worden uitgegaan dat een redelijk handelend verkoper van grond, waarin zich delfstoffen bevinden die de potentiële koper zal mogen winnen, bij het bepalen van zijn vraagprijs in het vrije commerciële verkeer zou willen weten welk voordeel die delfstoffen de potentiële koper zullen opleveren.

2.18. De rechtbank gaat voorbij aan de opmerkingen van de gemeente over de gemaakte residuele berekening zelf. Deze opmerkingen, zoals dat de exploitatieopzet van de deskundigen eraan voorbij gaat dat sprake is van een lange voorbereidingsperiode met hoge kosten, zijn zeer globaal van aard en bieden de rechtbank daarom geen handvatten/reden af te wijken van de berekening van de deskundigen.

2.19. De rechtbank gaat eveneens voorbij aan het standpunt van de Kerk, inhoudende dat in de residuele berekening rekening gehouden zou moeten worden met wat feitelijk ontgrond is in plaats van wat volgens de vergunning ontgrond mocht worden. Daaraan legt de rechtbank ten grondslag dat een redelijk handelend koper in het vrije economische verkeer bij zijn prijsbepaling zal kijken naar wat juridisch gezien mogelijk is c.q. is toegelaten.

Overig

2.20. De Kerk heeft aangevoerd, dat vanwege hergebruik van afgegraven dekgrond sprake is van een voordeel dat met de Kerk gedeeld moet worden en dat de deskundigen dit ten onrechte niet in hun berekening hebben meegenomen.

2.21. De rechtbank overweegt dat de vraag die in de benadering van de rechtbank in navolging van de deskundigen voorligt is, of rekening moet worden gehouden met enige meerwaarde boven de als bodemprijs gehanteerde agrarische waarde vanwege de aanwezigheid van onwinbare bodembestanddelen. Bij de beantwoording van deze vraag speelt de aanwezigheid van dekgrond geen rol, nu geen sprake is van een bijzondere eigenschap die in het vrije commerciële verkeer een meerwaarde heeft. In meer of mindere mate komt dekgrond overal voor. Anders gezegd, het gaat hier niet om een voordeel dat is toe te schrijven aan de bodemgesteldheid en de ligging van de betreffende gronden, maar om kostenbesparing bij de uitvoering van het recreatiepark, welke uitvoering echter niet ten grondslag is gelegd aan de in deze zaak gekozen wijze van berekening.

Totale schadeloosstelling

2.22. Samengevat betekent het vorenstaande dat de rechtbank de aan de Kerk toekomende schadeloosstelling voor de onteigening zal vaststellen op een bedrag van € 10,-- per m², derhalve totaal op € 727.600,--, te vermeerderen met de op de voet van de wettelijke rente te berekenen rente daarover zoals hierna bepaald.

Kosten van juridische en andere deskundige bijstand

2.23. De Kerk maakt aanspraak op vergoeding van advocaatkosten ad € 35.095,36 (inclusief BTW en inclusief griffierecht) en van partij-deskundige bijstand ad € 58.117,65 (eveneens inclusief BTW). De gemeente voert verweer ter zake beide posten.

2.24. Op grond van het bepaalde in artikel 50 lid 1 Ow wordt de onteigenende partij veroordeeld in de kosten van het geding (waaronder de kosten van juridische bijstand), indien de door de rechtbank toegekende schadeloosstelling het aangeboden bedrag te boven gaat. Aan de Kerk wordt een hogere schadeloosstelling toegekend dan door de gemeente was aangeboden, zodat in beginsel de kosten van de Kerk voor rekening van de gemeente komen.

2.25. Ingevolge artikel 50 lid 4 Ow en de daarop gebaseerde rechtspraak dient getoetst te worden of het redelijk is dat de kosten van juridische en andere deskundige bijstand zijn gemaakt en of de omvang van de kosten (de hoogte van de declaraties) redelijk is. Daarbij spelen ook het belang van de zaak, zoals dit tot uitdrukking komt in de samenstelling en de hoogte van de toegekende schadeloosstelling, en de mate, waarin een zaak juridisch of anderszins gezien ingewikkeld is, een rol.

2.26. Ten aanzien van het door de Kerk gedeclareerde bedrag van in totaal € 35.095,36 merkt de rechtbank op dat zij het standpunt van de gemeente dat matiging op zijn plaats is voor zover de werkzaamheden betrekking hebben gehad op producties die uiteindelijk door de rechtbank zijn geweigerd vanwege het te late tijdstip van indiening en voor zover de werkzaamheden betrekking hebben gehad op de akte over de descende, honoreert. De rechtbank wijst ter zake advocaatkosten toe een bedrag ad € 33.600,--.

2.27. Met betrekking tot de kosten van de door de Kerk ingeschakelde partij-deskundige Van Sambeek overweegt de rechtbank als volgt. De rechtbank constateert in navolging van de gemeente dat het verzoekbesluit tot onteigening is genomen op 19 juli 2010 en dat hieraan voorafgaande volgens de Kerk de enige keer dat de gemeente in beeld is geweest de brief van 3 december 2009 is geweest waarin een bod werd gedaan. De rechtbank verwijst naar het Koninklijk Besluit, pagina 2 (productie 2 bij dagvaarding). Uitgaande van wat de Kerk zelf in haar bedenkingen van 5 oktober 2010 naar voren heeft gebracht, bestaat aanleiding ervan uit te gaan dat de uit de urenspecificatie van de partij-deskundige blijken opgevoerde kosten over de jaren 2006 tot en met 2009 en 2010 tot 8 maart geen betrekking hebben gehad op deze onteigeningsprocedure. Dat laatste geldt blijken de in die urenspecificatie gebruikte bewoordingen ook met betrekking tot het op 5 oktober 2010 gedeclareerde. Dit alles leidt tot een aftrek van 108,50 uren. Gelet op vorenstaande ziet de rechtbank aanleiding tot matiging en wel tot een bedrag van € 38.363,05.

2.28. Op grond van al het vorenstaande acht de rechtbank voor juridische en andere deskundige bijstand een totaalbedrag van € 71.963,05 toewijsbaar.

Kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen

2.29. De gemeente kan instemmen met de door de deskundigen ingediende declaraties van in totaal € 38.592,15. Ook de rechtbank acht deze redelijk en niet bovenmatig. De rechtbank zal derhalve de gemeente veroordelen in het door de deskundigen gedeclareerde bedrag.

2.30. De rechtbank zal overeenkomstig al het vorenstaande beslissen.

3. De beslissing

De rechtbank

3.1. stelt de schadeloosstelling voor de ontneming van het onteigende, door de gemeente aan de Kerk verschuldigd, vast op € 727.600,--,

3.2. veroordeelt de gemeente als schadeloosstelling aan de Kerk alsnog te betalen € 109.140,--, te vermeerderen met de op de voet van de wettelijke rente te berekenen rente daarover vanaf 19 juni 2012, zijnde de dag waarop het vonnis van onteigening is ingeschreven in de openbare registers, tot heden en te verminderen met de eveneens op de voet van de wettelijke rente te berekenen rente over het betaalde voorschot ad € 618.460,--, vanaf de dag der betaling tot 19 juni 2012,

3.3. veroordeelt de gemeente tot voldoening aan de Kerk van de wettelijke rente over de aldus nog te betalen schadeloosstelling vanaf de dag van deze uitspraak tot die der algehele voldoening,

3.4. wijst aan als nieuwsblad, waarin dit vonnis bij uittreksel binnen acht dagen nadat het gezag van gewijsde heeft verkregen, door de zorg van de griffier zal worden geplaatst het te Beesel verschijnende dagblad "Dagblad de Limburger", editie midden,

3.5. veroordeelt de gemeente tot betaling van de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen, bedragende € 38.592,15,

3.6. veroordeelt de gemeente tot betaling van de kosten van het geding aan de zijde van de Kerk, te weten € 71.963,05 ter zake van de kosten van juridische en andere deskundige bijstand en € 575,-- ter zake griffierechten,

3.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. R. Kluin, mr. I. Boekhorst en mr. J. Schreurs- van de Langemheen en in het openbaar uitgesproken op 23 juli 2014.

type: IB
coll:

