

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Vaststellingsovereenkomst Rijkswaterstaat inzake onteigening

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001062	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	18-08-2020
Datum	16-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	18-08-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Vastgoed	11-07-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder A1 Bedrijvenpark	11-07-2020	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2020-08-19		

Bijlagen

20200606 Vaststellingsovereenkomst A1 deventer en de Staat (Infrastructuur en Waterstaat)

20200606 bijlage 1 vaststellingsovereenkomst A1 deventer - de Staat (Infrastructuur en Waterstaat)

B & W d.d.: 18-08-2020

Besloten wordt:

- 1 Een vaststellingsovereenkomst met de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) aan te gaan betreffende de procesmatige behandeling betreffende het geschil over de geleden schade veroorzaakt door de onteigening van gronden binnen de exploitatie A1 Bedrijvenpark door Rijkswaterstaat;
- 2 de burgemeester te verzoeken de Vaststellingsovereenkomst tussen de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) en de gemeente Deventer te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Sinds eind 2016 is het de gemeente Deventer duidelijk geworden dat het nieuwe tracé van de verbrede Rijksweg A1 over het exploitatiegebied van A1 Bedrijvenpark Deventer zou gaan lopen. Met het Tracébesluit Uitbreiding A1 Oost is dit ook planjuridisch vastgesteld door de minister.

De gemeente is verheugd met het feit dat een betere doorstroming op de hoofdwegenstructuur rondom Deventer in het verschieft ligt. Helaas heeft het tracébesluit en de daarmee samenhangende onteigeningsprocedures jegens de gemeente Deventer en een andere grondeigenaar, Van Schooten, grote financiële gevolgen. Doordat enkele hectares in de exploitatie niet meer ontwikkeld kunnen worden, krijgt de gemeente Deventer netto minder inkomsten door het uitblijven van exploitatiebijdragen en grondverkoop. De totale schade wordt geschat op ruim € 1,9 miljoen.

Het betreft een unieke situatie, waarbij een Tracébesluit over een Exploitatieplan is komen te liggen. Deze situatie is nog niet eerder voorgekomen en daarin is ook niet voorzien in de wetgeving. Dit geeft vanzelfsprekend onduidelijkheid en heeft verschillende interpretaties van de situatie en het geschil tot gevolg.

De aanbidding van Rijkswaterstaat in het kader van onteigening is circa € 0,15 miljoen. Daarnaast heeft de gemeente enkele voordelen tussen de € 0,05 en € 0,10 miljoen, omdat Rijkswaterstaat enkele werkzaamheden uitvoert in haar werk. De totale balans leidt tot een netto verlies van ruim € 1,6 miljoen in de exploitatie van A1 Bedrijvenpark. Dit verlies is reeds opgenomen in de grex (jaarrekening 2018).

Vanaf eind 2016 is de gemeente Deventer in gesprek met Rijkswaterstaat om enerzijds uitleg te geven over de achtergronden van de ontstane situatie en anderzijds om compensatie te verkrijgen voor de geleden schade. In de afgelopen jaren hebben de plaatsgevonden ambtelijke en bestuurlijke overleggen niet geleid tot een gewijzigd standpunt bij Rijkswaterstaat over de gevraagde te vergoeden schade.

Uiteindelijk zijn partijen ertoe gekomen om het geschil voor te leggen aan een commissie met kennis van zaken, als zijnde het een rechtbankcommissie. Doormiddel van het aangaan van bijgaande Vaststellingsovereenkomst wordt de commissie ingesteld en daarmee een objectief onafhankelijk oordeel verkregen aangaande het geschil tussen Rijkswaterstaat en de gemeente Deventer.

### Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een objectief en onafhankelijk oordeel betreffende de geleden schade door de gemeente Deventer als gevolg van het Tracébesluit Uitbreiding A1 Oost en bijbehorende besluiten en procedures.

### Kader

- Ontwikkeling van het A1 Bedrijvenpark Deventer in het algemeen;
- Tracébesluit Uitbreiding A1 Oost;
- Onteigeningsprocedure richting de gemeente Deventer door Rijkswaterstaat voor de gronden binnen de exploitatie van het A1 Bedrijvenpark Deventer.

### Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

Door een onafhankelijke commissie in te stellen komt er een einde aan de langdurende patstelling tussen gemeente Deventer en Rijkswaterstaat.

Het instellen van een commissie op deze wijze voorkomt een openbare rechtsgang tussen twee overheden.

De werkzaamheden voor de verbreding A1 kunnen doorgang vinden gaande het proces met de commissie.

Hierdoor komt Deventer niet in een moeilijke positie binnen de samenwerking van verschillende overheden ter verbreding van de A1.

De inschatting is dat de keuze voor deze procesafspraken met Rijkswaterstaat de meeste kans op nadeelcompensatie geeft.

#### Argumenten tegen

Binnen de set van afspraken in de Vaststellingsovereenkomst geeft de gemeente Deventer de gronden in gebruik bij Rijkswaterstaat ten behoeve van de verbreding A1. Dit voorafgaand aan het proces met de commissie en vooruitlopend op de definitieve overdracht van de gronden aan Rijkswaterstaat. Hiermee heeft de gemeente geen troef meer in handen om Rijkswaterstaat te bewegen op korte termijn financiële compensatie te geven voor de geleden schade. Uiteindelijk heeft Rijkswaterstaat altijd de mogelijkheid tot onteigening van de gronden die in eigendom zijn van de gemeente Deventer.

De gemeente had graag gezien dat de uitspraak van de commissie bindend zou zijn voor beide partijen. Dit blijkt helaas juridisch niet mogelijk omdat de minister ten allen tijde een besluit moet nemen over nadeelcompensatie. Een voordeel hierbij is dat de gemeente jegens het besluit van de minister, eventueel voor de gemeente, gerechtigd is om het geschil aanhangig te maken bij de rechtbank.

#### **Extern draagvlak (partners)**

Rijkswaterstaat is als opsteller van het document akkoord met de te volgen werkwijze.

#### **Financiële consequenties**

De te volgen werkwijze conform de vaststellingsovereenkomst heeft geen directe financiële gevolgen. Het advies van de commissie en het besluit van de minister over het advies van de commissie, kunnen wel financiële gevolgen hebben. Omdat het verlies reeds is genomen binnen de grex, zullen eventuele financiële gevolgen niet negatief zijn.

#### **Aanpak/uitvoering**

Na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst zal de commissie ingesteld worden en onderzoek doen naar het geformuleerde geschil. Na advies van de commissie zal dit worden voorgelegd aan de minister. Het traject zal meerder maanden duren.

## Vaststellingsovereenkomst

### Partijen:

1. de Staat (Infrastructuur en Waterstaat), gevestigd te Den Haag, ten deze kantoorhoudende bij het Rijksvastgoedbedrijf, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag (postadres: Postbus 16169, 2500 BD Den Haag), vertegenwoordigd door mevrouw drs. J.M.M. van der Linden, directeur Inkoop en Contractmanagement bij het organisatieonderdeel Grote Projecten en Onderhoud van Rijkswaterstaat, handelend ingevolge het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rijkswaterstaat 2013, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 25 maart 2013, nummer 7574, en het Besluit mandaat, volmacht en machtiging RWS Grote Projecten en Onderhoud 2013, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 5 april 2013, nummer 7582, hierna te noemen: "Rijkswaterstaat"

en

2. de gemeente Deventer, zetelende te Deventer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [haar Burgemeester de heer R. König](#), handelend ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. .... 2020, hierna te noemen "de Gemeente";

### nemen in overweging:

- a. Rijkswaterstaat is belast met de reconstructie van de rijksweg A1 Apeldoorn – knooppunt Azelo (hierna: het werk). Dit weggedeelte is gedeeltelijk in de gemeente Deventer gelegen.
- b. Uitvoering van het werk is planologisch mogelijk gemaakt door het Tracébesluit A1 Apeldoorn – Azelo. Dit TB is door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 2 oktober 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3230) onherroepelijk geworden.
- c. Het werk wordt gedeeltelijk gerealiseerd op gronden die aan de Gemeente in eigendom toebehoren. Rijkswaterstaat wenst deze gronden daarom in eigendom te verkrijgen. De Gemeente is bereid deze gronden aan Rijkswaterstaat te leveren. Partijen verschillen echter van mening over de vergoeding die Rijkswaterstaat aan de Gemeente dient te betalen. Dit verschil van mening wordt in hoofdzaak veroorzaakt door het volgende.
- d. Op een deel van de gronden die de Staat van de Gemeente en van een derde wenst te verwerven is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' van de gemeente Deventer, onherroepelijk geworden op 18 november 2009. Dit plan strekt tot de aanleg van een bedrijventerrein ten zuiden van de A1. Het plangebied bestaat uit een westelijk en een oostelijk deel, die van elkaar gescheiden worden door de Molbergsteeg. Het oostelijk deel is bouwrijp gemaakt en deels uitgegeven. Het westelijk deel, waartoe de te onteigenen perceelgedeelten behoren, is nog niet in exploitatie genomen. Van het gebied waarop het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' betrekking heeft, behoort ca. 50% in eigendom toe aan de Gemeente. Het exploitatieplan dat door de Raad van de

Gemeente is vastgesteld gaat uit van zelfrealisatie: iedere eigenaar gaat zelf bouwrijp maken, klanten werven en/of zelf bouwen. Het bouwen zal alleen mogelijk zijn wanneer aan de Gemeente een vergoeding wordt betaald voor de kosten die de Gemeente ten behoeve van het plan heeft moeten maken (exploitatiebijdrage).

- e. Als gevolg van de verwerving door Rijkswaterstaat van gronden die binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' gelegen zijn wordt het aantal m<sup>2</sup> dat als bedrijventerrein kan worden uitgegeven beperkt. De Gemeente verwacht daardoor een lager bedrag aan exploitatiebijdragen te kunnen incasseren dan zonder die verwerving het geval geweest zou zijn (hierna: exploitatieschade).
- f. Partijen zijn het er over eens dat de Gemeente vanwege het verlies van haar gronden aanspraak kan maken op een volledige schadeloosstelling, die conform de Onteigeningswet en de op de Onteigeningswet gebaseerde rechtspraak dient te worden bepaald.
- g. De Gemeente meent dat de exploitatieschade door de Staat vergoed dient te worden, hetzij als onderdeel van bedoelde schadeloosstelling, hetzij ten titel van nadeelcompensatie.
- h. Rijkswaterstaat meent dat de Gemeente eventuele exploitatieschade niet ondervindt als eigenaar van de aan Rijkswaterstaat te leveren gronden maar als exploitant van het bedrijvenpark. Rijkswaterstaat is daarom van mening dat een vergoeding voor exploitatieschade geen deel uitmaakt van de naar onteigeningsmaatstaven te bepalen volledige schadeloosstelling.  
Rijkswaterstaat wil eerst over een vergoeding ten titel van nadeelcompensatie besluiten wanneer daarover door een onafhankelijke deskundigencommissie is geadviseerd als voorzien in de Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Waterstaat 2019. Rijkswaterstaat wil (ook met het sluiten van deze overeenkomst) op geen enkele wijze vooruitlopen op de inhoud van een in dat kader door de Minister te nemen besluit.
- i. ~~Het verschil van mening betreft twee voor het werk benodigde perceelgedeelte die gelegen zijn binnen het plangebied 'Bedrijvenpark A1'.~~ Over de vergoeding van de ~~overige~~ voor het werk benodigde gronden die Rijkswaterstaat van de Gemeente wenst te verwerven hebben partijen wel overeenstemming bereikt, met uitzondering van twee voor het werk benodigde perceelgedeelte die gelegen zijn binnen het plangebied 'Bedrijvenpark A1'.
- j. Partijen hebben afspraken gemaakt die er toe moeten leiden dat
  - Rijkswaterstaat tijdig kan beschikken over de aan de Gemeente in eigendom toebehorende gronden die nodig zijn om het werk te kunnen realiseren
  - spoedig duidelijkheid komt over de vergoedingen waarop de Gemeente vanwege de verkoop van bedoelde gronden en ten titel van nadeelcompensatie aanspraak kan maken.Partijen willen deze afspraken in deze overeenkomst vastleggen.

#### en komen overeen:

1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:
  - a. "het werk": de reconstructie van de rijksweg A1 Apeldoorn – knooppunt Azelo zoals beschreven in het Tracébesluit A1 Apeldoorn – Azelo;

- b. “de gronden”: de aan de Gemeente toebehorende gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het gehele werk (fasen 1 en 2);
  - c. “de gronden I”: de aan de Gemeente toebehorende gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het werk en waarover overeenstemming bestaat, zoals genoemd in tabel 1 van de lijst die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
  - d. “de gronden II”: de aan de Gemeente toebehorende gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het werk en waarvoor de vergoeding door bindend advies bepaald dient te worden, zoals genoemd in tabel 2 van de lijst die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
  - e. “schadeloosstelling”: de vergoeding waarop de Gemeente aanspraak kan maken vanwege het verlies van de eigendom van de gronden, te bepalen op basis van de Onteiningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak;
  - f. “exploitatieschade”: de schade die de Gemeente stelt te ondervinden doordat zij als gevolg van het verlies van de eigendom van de gronden gelegen binnen het plangebied ‘Bedrijvenpark A1’ en het verlies aan uitgeefbare oppervlakte als gevolg van de aankoop/onteigening van gronden van derden die zijn gelegen onder het werk een lager bedrag aan exploitatiebijdragen kan incasseren dan zonder dat verlies het geval geweest zou zijn;
  - g. “commissie”: de deskundigencommissie bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst.
2. De Gemeente stelt de gronden per direct aan Rijkswaterstaat ter beschikking (een deel van de gronden is al in overleg met de Gemeente door Rijkswaterstaat in gebruik genomen).
3. Zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst levert de Gemeente aan Rijkswaterstaat de gronden I. De koopsom/schadeloosstelling voor de gronden I bedraagt € 38.239,25. De kosten van de levering komen voor rekening van Rijkswaterstaat.
4. Uiterlijk vier weken na ondertekening van deze overeenkomst of zoveel later als partijen overeenkomen dient de Gemeente een verzoek om nadeelcompensatie in bij Rijkswaterstaat, bij gebreke waarvan de hierna te noemen deskundigencommissie uitsluitend zal adviseren over de omvang van de schadeloosstelling en niet ook over een vergoeding ten titel van nadeelcompensatie.
5. Partijen benoemen een onafhankelijke deskundigencommissie, bestaande uit een voorzitter en twee leden. Deze deskundigen dienen allen te zijn geregistreerd als gerechtelijk deskundige gespecialiseerd in onteigening. De voorzitter dient advocaat te zijn en meer dan incidenteel in gerechtelijke onteiginingsprocedures als deskundige benoemd te zijn. De voorzitter dient bovendien ervaring te hebben als voorzitter van planschadecommissies en/of commissies nadeelcompensatie. De leden zijn taxateur en bij voorkeur degenen die als gerechtelijk deskundige benoemd zijn in de onteiginingsprocedure die Rijkswaterstaat aanhangig heeft gemaakt tegen een andere eigenaar van wie gronden voor het werk nodig zijn. Partijen streven naar een benoeming binnen zes weken na het ondertekenen van deze overeenkomst.
6. De commissie adviseert partijen bindend over de omvang van de schadeloosstelling voor de gronden II. Zij adviseert in dat kader ook bindend over de vraag of een vergoeding voor exploitatieschade deel uitmaakt van de naar onteiginingsmaatstaven te bepalen volledige

schadeloosstelling en, zo dat het geval is, over de omvang van die vergoeding.

7. De commissie adviseert Rijkswaterstaat (de Minister van Infrastructuur en Waterstaat) niet-bindend over het verzoek van de Gemeente om nadeelcompensatie, inclusief de ontvankelijkheid van dat verzoek. Zij adviseert in dat kader ook niet-bindend over de vraag of een vergoeding voor exploitatieschade deel uitmaakt van de vergoeding ten titel van nadeelcompensatie en, zo dat het geval is, over de omvang van die vergoeding.
8. De door de commissie te volgen procedure luidt als volgt:
  - a. De commissie stelt partijen in de gelegenheid tot het geven van een mondelinge toelichting over zowel de omvang van de schadeloosstelling als het verzoek om nadeelcompensatie.
  - b. Van de toelichtingen wordt een verslag opgemaakt. Het verslag wordt aan partijen gezonden.
  - c. Alvorens de commissie haar definitieve advies opstelt, maakt zij een conceptadvies op. Dit conceptadvies wordt uiterlijk zesentwintig weken nadat de commissie is ingesteld, aan partijen toegezonden. Indien niet binnen deze termijn een conceptadvies opgemaakt kan worden, deelt de commissie partijen gemotiveerd mede, waarom deze termijn overschreden wordt. Zij geeft daarbij een termijn aan waarbinnen het conceptadvies aan partijen zal worden toegezonden. Deze termijn bedraagt ten hoogste zesentwintig weken.
  - d. Partijen maken eventuele bedenkingen tegen het conceptadvies, uiterlijk acht weken na de datum van verzending daarvan, schriftelijk aan de commissie kenbaar.
  - e. De commissie stelt haar advies vast binnen acht weken na het verstrijken van de in sub d van dit artikel genoemde termijn. Zij kan deze termijn, onder opgaaf van redenen, eenmaal met ten hoogste acht weken verlengen. Zij zendt het advies terstond toe aan partijen.
9. Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk acht weken nadat de commissie haar definitieve advies aan partijen heeft verstrekt, levert de Gemeente de gronden II aan Rijkswaterstaat tegen betaling van de door de commissie geadviseerde schadeloosstelling. De kosten van de levering komen voor rekening van Rijkswaterstaat.
10. Rijkswaterstaat (de minister van Infrastructuur en Waterstaat) beslist binnen twaalf weken na ontvangst van het advies van de commissie op het verzoek om nadeelcompensatie en maakt dit besluit binnen deze termijn bekend aan de Gemeente. De beslissing kan, onder opgaaf van redenen, eenmaal voor ten hoogste twaalf weken worden verdaagd. Het besluit is vatbaar voor bezwaar en beroep conform de Awb.
11. De kosten van de commissie komen voor rekening van de Staat. De kosten van door de Gemeente met het oog op de in deze overeenkomst omschreven procedure ingeschakelde externe deskundigen komen eveneens voor rekening van de Staat, voor zover het inschakelen van de desbetreffende deskundigen redelijk is en voor zover de omvang van hun kosten redelijk is (dubbele redelijkheidstoets). Partijen zullen proberen om in onderling overleg overeenstemming te verkrijgen omtrent de omvang van de te vergoeden kosten. Voor zover overeenstemming niet mogelijk is, zal de voorzitter van de commissie op verzoek van de meest gerede partij hierover bindend adviseren. De deskundigenkosten in het kader van een eventueel bezwaar en/of beroep tegen het

besluit omtrent de toekenning van nadeelcompensatie vallen buiten het bestek van deze overeenkomst. Omtrent vergoeding van die kosten zal zo nodig door de bestuursrechter beslist moeten worden. De Gemeente zal bij de bestuursrechter geen vergoeding kunnen vragen van kosten die voorafgaande aan het definitieve advies zijn gemaakt, omdat vergoeding van deze kosten conform het voorgaande anderszins is verzekerd.

12. Na uitvoering van het voorgaande zullen partijen terzake van de overdracht van de gronden niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Deventer, ..... 2020

Den Haag, ..... 2020

namens de gemeente Deventer,

namens de Staat (Infrastructuur en Waterstaat)

R. König.....

———J.J.M. van der Linden

~~(naam)~~

———~~(naam)~~



**Bijlage 1**  
**bij vaststellingsovereenkomst gesloten tussen**  
**Rijkswaterstaat (de Staat) en de gemeente Deventer op**

.....

**Tabel 1. Door Rijkswaterstaat te verwerven gronden waarover overeenstemming bestaat**

Kadastrale omschrijving van de percelen, welke geheel of gedeeltelijk worden gekocht door Rijkswaterstaat van gemeente Deventer			Grootte van hetgeen wordt gekocht	van totaal oppervlak	Prijs
Gemeente	Sectie	Nummer	M2	M2	
Deventer	D	3126	6230	6325	€ 6230,00
Deventer	I	1596	13600	13600	€ 13.600,00
Deventer	I	1602	17.740	17740	€ 17.740,00
Gorssel	A	3014	157	3305	€ 667,25
Deventer	N	137*	2869	4570	€ 1,00
Deventer	N	209*	4885	4885	€ 1,00
			TOTAAL		€ 38.239,25

\*Op deze percelen is gelegen het gedeelte van de Molbergsweg/Molbergsteeg dat parallel aan de A1 loopt. Dit gedeelte zal op kosten van de Staat worden verlegd. Het aldus nieuw aangelegde weggedeelte zal om niet aan de Gemeente worden geleverd.

**Tabel 2. Door Rijkswaterstaat te verwerven gronden waarvoor door bindend advies de vergoeding bepaald dient te worden**

Kadastrale omschrijving van de percelen, welke geheel of gedeeltelijk worden gekocht door de Rijkswaterstaat van de gemeente Deventer			Grootte van hetgeen wordt gekocht	van totaal oppervlak	Prijs
Deventer	*	N	233	6341	n.t.b
Deventer	*	N	77	4180	n.t.b.