

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Roermond

zaaknummer / rolnummer: C/03/258094 / HA ZA 18-615

Vonnis van 7 juli 2021

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon

GEMEENTE GENNEP,

zetelend te Gennep,

eiseres,

advocaat mr. M.H.P. Bullens te Nijmegen,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

NOY HOLDING B.V.,

gevestigd te Heijen,

gedaagde,

advocaat mr. P.L.G. Haccou te Arnhem.

Partijen zullen hierna de gemeente en Noy genoemd worden.

1. De verdere procedure

1.1. Er wordt recht gedaan op de volgende processtukken:

- de processtukken als vermeld in het tussenvonnis van 10 juli 2019;
- het herstellvonnis van 11 september 2019;
- het herstellvonnis van 18 september 2019;
- het rapport van deskundigen (met als bijlage de reacties van partijen op het concept-rapport van deskundigen van 7 augustus 2020);
- het pleidooi van 7 januari 2021;
- de pleitaantekeningen van mr. M.H.P. Bullens;
- de pleitnota van mr. P.L.G. Haccou;
- de kostenopgave van de deskundigen (per e-mail van 18 januari 2021);
- de akte kostenopgave van Noy van 2 februari 2021;
- de akte uitlaten kosten zijdens de gemeente van 15 februari 2021.

2. De verdere beoordeling

Inleidende overwegingen

2.1. De rechtbank blijft bij de inhoud van haar tussenvonnis van 10 juli 2019 (hierna: het onteigeningsvonnis). Bij dat vonnis is de onteigening uitgesproken ten name van de gemeente en ten algemenen nutte van:

1. een gedeelte ter grootte van 54 ca van het perceel kadastraal bekend gemeente Genneep, sectie H, nummer 706, groot 86 a en 75 ca (grondplannummer 1),
2. een gedeelte ter grootte van 11 a van het perceel kadastraal bekend gemeente Genneep, sectie H, nummer 709, groot 63 a en 90 ca (grondplannummer 2),
3. een gedeelte ter grootte van 10 a en 57 ca van het perceel kadastraal bekend gemeente Genneep, sectie H, nummer 715, groot 3 ha, 57 a en 70 ca (grondplannummer 3),
(verder: de perceelsgedeelten).

2.2. Het onteigende is gelegen op (het oude) Bedrijventerrein De Grens. Dit bedrijventerrein sluit aan op het nieuwe Bedrijventerrein De Brem. Voor een optimale ontsluiting van dit nieuwe bedrijventerrein wordt de huidige ontsluitingsweg van (het oude) Bedrijventerrein De Grens doorgetrokken tot aan de Brem(weg).

Noy heeft op het bedrijventerrein De Grens een aantal percelen, die gezamenlijk ongeveer 10 ha groot zijn. In de onteigening zijn betrokken De Grens 11 en De Grens 21. Op beide adressen staat een bedrijfsgebouw. Deze twee bedrijfsgebouwen zijn van elkaar gescheiden door een onbebouwd terreingedeelte, waarvan het onteigende deel uitmaakt. Het gaat bij de onteigening om een onbebouwde strook van 2211 m² gelegen tussen beide adressen.

Ruwweg de helft van het onteigende is verhard met straatklinkers terwijl de andere helft bestaat uit ingezaaid gras en ongeveer 65 m² is verhard met stelconplaten.

2.3. In het onteigeningsvonnis van 10 juli 2019 is het voorschot op de schadeloosstelling bepaald op € 298.000,00. Verder is de door de gemeente middels een bankgarantie te stellen zekerheid voor de voldoening van de aan Noy verschuldigde schadeloosstelling vastgesteld op € 32.220,00.

2.4. Het onteigeningsvonnis van 10 juli 2019 is op 26 september 2019 ingeschreven in de openbare registers.

Het rapport van deskundigen

2.5. Bij beschikking van 6 april 2018 zijn tot deskundigen ter begroting van de schadeloosstelling benoemd mr. J. Berkvens, mr. ing. J.A. Janssen van Gellicum en drs. P.C. van Arnhem (hierna: de deskundigen).

2.6. Op 7 augustus 2020 hebben de deskundigen hun rapport uitgebracht (hierna: het rapport). In het rapport wordt de totale schadeloosstelling begroot op € 671.000,00. De aan Noy toekomen schadeloosstelling is als volgt begroot.

Werkelijke waarde	€ 265.000,00
Waardevermindering overblijvende	€ --
Bijkomende schade	€ 406.000,00 +
Totaal	€ 671.000,00

Werkelijke waarde onteigende

2.7. De rechtbank stelt bij de beoordeling voorop dat de werkelijke waarde van het onteigende moet worden gevonden door uit te gaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

2.8. De rechtbank neemt – net als de deskundigen – als uitgangspunt dat ter plaatse van het onteigende het Bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein De Brem (vastgesteld op 26 juni 2007 en onherroepelijk m.i.v. 29 juli 2009) (hierna: het bestemmingsplan) geldt en dat ingevolge dit bestemmingsplan op het onteigende de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (hierna: de verkeersbestemming) rust. Op grond van het bestemmingsplan kan het bestaande gebruik worden voortgezet.

2.9. De rechtbank neemt ook de motivering en conclusie van deskundigen over, inhoudende het oordeel dat de elimatieregels van artikel 40c Ow niet van toepassing is. Voor de onderbouwing verwijst de rechtbank naar het rapport van deskundigen; ter zitting hebben partijen niet meer of andere stellingen naar voren gebracht dan die waarmee deskundigen in hun rapport al rekening hebben gehouden.

2.10. De rechtbank neemt – evenals de deskundigen en partijen – verder als uitgangspunt dat tussen (de ondergrond van) de verbindingsweg en het Bedrijventerrein De Brem een zodanig functionele, organisatorische en financiële samenhang bestaat dat (de ondergrond van) de nieuwe verbindingsweg tussen De Grens en Bremweg tezamen met het bedrijventerrein De Brem als één complex moet worden beschouwd in de zin van artikel 40d Ow.

2.11. De deskundigen adviseren het onteigende te waarderen naar zijn gebruikswaarde op € 265.000,00, dat wil zeggen € 120,00 per m². De rechtbank volgt dit advies en de motivering daarvan.

Overige schade

Waardevermindering van het overblijvende

2.12. De rechtbank volgt de deskundigen in hun conclusie en motivering dat de waardevermindering van het overblijvende nihil is.

Exploitatieschade

2.13. De rechtbank verenigt zich verder met de argumenten en de daarop steunende conclusie van de deskundigen dat geen sprake is van te vergoeden exploitatieschade. Vergoeding van exploitatieschade is alleen dan mogelijk, wanneer een ten tijde van de onteigening nog niet gerealiseerde bestemming voor bedrijfsmatige exploitatie niet kan worden gerealiseerd, als aannemelijk is dat de onteigende de bestemming zonder onteigening zou hebben gerealiseerd en daaruit voordeel zou hebben behaald (ook wel ‘schaduw schade’ genoemd).

2.14. Naar het oordeel van de rechtbank stuit vergoeding van exploitatieschade in deze onteigening af op de planologische bestemming; uitbreiding ter plaatse van het onteigende is vanwege de vigerende verkeersbestemming niet mogelijk. Het verlies van uitbreidingsmogelijkheden van Noy op eigen terrein ter plaatse van het onteigende wordt om die reden niet veroorzaakt door de onteigening (en dus is geen sprake van 'schaduw schade' waarvan Noy heeft bepleit dat deze op grond van artikel 40e Ow voor vergoeding in aanmerking komt). Het verlies van de uitbreidingsmogelijkheden wordt juist veroorzaakt door het wijzigen van de bestemming van de betrokken perceelsgedeelten door het meergenoemde bestemmingsplan dat al onherroepelijk is geworden in 2009. Daarmee is sprake van 'zuivere planschade' die, voor zover Noy die ook lijdt, voor vergoeding in aanmerking komt op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarmee buiten de schadeloosstelling in het kader van de onteigening valt. Reeds daarom komt Noy geen geslaagd beroep op artikel 40e Ow toe. De omstandigheid dat Noy van de in artikel 6.1. Wro gegeven mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt, leidt niet tot een ander oordeel nu de redactie van artikel 40e Ow niet de mogelijkheid biedt een dergelijke omissie in het kader van de onteigening te herstellen. Te meer niet nu artikel 40e Ow spreekt over de werkelijke waarde en de schade als gevolg van de waardevermindering van het overblijvende reeds in de onteigening wordt vergoed en ook niet valt in te zien welke waardevermindering van het overblijvende dan nog resteert die niet al daarin is meegenomen. Gelet op het voorgaande komt Noy geen geslaagd beroep op artikel 40e Ow toe.

Omrijtschade

2.15. Ook de door de deskundigen begrote omrijtschade wordt door de rechtbank overgenomen. De deskundigen hebben in hun advies zeer specifiek aangegeven waar die schade uit bestaat en hoe die is opgebouwd. Hetgeen partijen ter gelegenheid van het pleidooi nog hebben aangevoerd, heeft voor de deskundigen geen aanleiding gegeven op hun advies terug te komen. De rechtbank ziet daarin evenmin aanleiding. De omrijtschade zal dan ook worden vastgesteld op € 318.500,00.

2.16. De rechtbank is, anders dan de deskundigen, van oordeel dat het voordeel van de rente uit het vrijkomend kapitaal en het nadeel van de omrijtschade verrekend dienen te worden. Niet gebleken is dat door de onteigening noodzakelijk gebleken aanpassingen aan de gebouwen nodig zijn. Modernisering van de gebouwen ligt mogelijk in de lijn der verwachtingen, maar niet kan worden vastgesteld dat dit een gevolg is van de onteigening.

2.17. Voor de berekening van de verrekening volgt de rechtbank de deskundigen en de te vergoeden omrijtschade zal dan ook worden vastgesteld op € 186.000,00, (gebaseerd op de berekening van de deskundigen), te weten:

Hogere kosten wegens omrijden per jaar	€	31.850,00
<i>Af: rente vrijkomend kapitaal:</i>		
Vrijkomen kapitaal	€	265.000,00
Rentepercentage		5%
Rente vrijkomend kapitaal	- €	13.250,00
Te kapitaliseren	€	18.600,00
Factor		10

Overige bijkomende schade

2.18. Voor de overige bijkomende schade wordt verwezen naar het advies van deskundigen. De rechtbank neemt ook dit deel van het advies over. De door Noy gestelde noodzakelijkheid van extra kosten in verband met TAPA-certificeringen zijn niet aangetoond. De stelling dat deze certificering extra kosten met zich meebrengt is reeds in de reactie van Noy op het ontwerpadvies aangevoerd en de deskundigen waren hiermee, alvorens het definitieve advies uit te brengen, aldus bekend. Zij hebben desondanks, en ook niet naar aanleiding van hetgeen ter gelegenheid van het pleidooi nog is aangevoerd, aanleiding gezien hun definitieve advies aan te herzien.

2.19. De overige schade wordt dan ook vastgesteld op:

Dubbelde schuifpoort met slagboom	€ 40.000,00
Hekwerk aan beide zijden	€ 30.000,00
Bijkomende kosten	€ 15.000,00
Accountantskosten	<u>€ 2.500,00</u>
Totaal	€ 87.500,00

Samenvatting schadeloosstelling Noy

2.20. Samengevat betekent al het vorenstaande dat de rechtbank de aan Noy toekomende schadeloosstelling voor de onteigening zal vaststellen op € 538.500,00, te vermeerderen met de op de voet van de wettelijke rente te berekenen rente daarover zoals hierna bepaald.

2.21. Een bedrag van € 298.000,00 is reeds bij wijze van voorschot voldaan aan Noy. De gemeente zal worden veroordeeld het restant ad € 240.500,00 aan Noy te voldoen, te vermeerderen met de op de voet van de wettelijke rente te berekenen rente daarover zoals hierna bepaald.

Kosten van juridische en deskundige bijstand

2.22. Noy maakt aanspraak op vergoeding van kosten voor rechtsbijstand ad € 115.863,07 (exclusief btw) en andere deskundige bijstand ad € 109.188,50 (exclusief btw). De gemeente heeft verweer gevoerd tegen de aanspraken van Noy en heeft daartoe - samengevat – aangevoerd dat de door Noy opgevoerde kosten de dubbele redelijkheidstoets, zoals neergelegd in artikel 50 Ow, niet kunnen doorstaan.

2.23. De rechtbank heeft in haar overwegingen de volgende uitgangspunten in acht genomen.

2.23.1. 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. Noy wordt een hogere schadeloosstelling toegekend dan door de gemeente was aangeboden, zodat in beginsel de kosten van Noy voor rekening van de gemeente komen.

2.23.2. 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.

2.24. Op basis van de in rechtsoverweging 2.23. genoemde uitgangspunten heeft de rechtbank meer in het bijzonder het volgende overwogen naar aanleiding van de kostenopgave zelf.

2.24.1. Voor wat betreft de kosten die zijn gemaakt door de inschakeling van derden heeft de rechtbank vastgesteld dat niet van alle kosten is vast te stellen dat deze zijn te kwalificeren als gedingkosten in de zin van artikel 50 lid 4 Ow. Dergelijke kosten kunnen zijn - kort samengevat - de kosten van deze onteigeningsprocedure zelf en daarnaast de kosten van deskundige bijstand in de bestuurlijke fase die is uitgemond in het onteigeningsbesluit. Uit de akte opgave kosten en de daarbij gevoegde facturen blijkt echter in een aantal gevallen van kosten die niet kunnen worden aangemerkt als kosten in de zin van artikel 50 Ow, omdat zij betrekking hebben op andere procedures dan het onteigeningsgeding zelf of de aan het onteigeningsbesluit voorafgegane bestuurlijke fase. Onder dat laatste kunnen in ieder geval niet worden begrepen de bestuursrechtelijke procedures die zijn gericht geweest op het inpassingsplan en de omgevingsvergunning. Ook het gevoerde kortgeding over de inbezitneming is niet gericht tegen de onteigening als zodanig dan wel de vaststelling van de schadeloosstelling voor die onteigening. Verder heeft de rechtbank geconstateerd dat in meer algemene zin van een deel van de opgevoerde kosten niet is vast te stellen waarvoor die kosten zijn gemaakt. In die gevallen blijkt uit de akte opgave kosten noch uit de onderliggende facturen welke werkzaamheden zijn verricht of in het kader waarvan.

Daarnaast heeft de rechtbank geconstateerd dat kosten zijn gemaakt voor de inschakeling van partijen waarvan de betrokkenheid in deze procedure niet voor de hand liggend is, waarbij in het bijzonder valt te wijzen op een partij voor 'bouwbegeleiding', terwijl in de onderhavige zaak geen sprake is van enige aan de onteigening gerelateerde noodzaak tot het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

2.24.2. De rechtbank heeft daarnaast geconstateerd dat de opgevoerde kosten betrekking hebben op een opvallend grote groep adviseurs: het gaat in totaal om twaalf verschillende adviseurs (4 advocaten en 8 andere deskundigen). De rechtbank heeft in dat verband overwogen dat hier sprake is van een ongebruikelijk grote groep adviseurs in die zin dat in onteigeningsprocedures van een gemiddelde omvang en complexiteit als de onderhavige normaliter als vuistregel wordt gehanteerd dat het redelijk is om één advocaat (eventuele opvolgende advocaten daargelaten) en één schadebegrotingsdeskundige in te schakelen. Daar kunnen andere deskundigen bij komen, bijvoorbeeld fiscalisten in het geval er sprake is van belastingschade of een deskundige met bijzondere kennis en ervaring in bedrijfsreconstructies, maar dergelijke bijzonderheden zijn in de onderhavige zaak niet aanwijsbaar. Verder heeft de rechtbank overwogen dat, hoewel het Noy tot op zekere hoogte moet vrijstaan zich door anderen te laten bijstaan in verschillende fasen van het proces, gesteld noch gebleken is dat de inschakeling van deze twaalf adviseurs heeft geleid tot een kwalitatief substantieel beter resultaat dan het geval zou zijn bij de inschakeling van één advocaat en één taxateur. Daarnaast is gesteld noch gebleken dat het optreden van deze twaalf adviseurs heeft geleid tot een meer efficiënte afdoening van de zaak, integendeel: deze onteigeningszaak heeft alles met elkaar duidelijk bovengemiddeld lang geduurd.

2.25. Op basis van de in rechtsoverweging 2.23. genoemde uitgangspunten en de in rechtsoverweging 2.24. vermelde overwegingen naar aanleiding van de kostenopgave als

zodanig heeft de rechtbank verder - mede naar aanleiding van het verweer van de gemeente - het volgende overwogen.

2.25.1. Met de gemeente is de rechtbank van oordeel dat de door Noy geclaimde kosten niet in verhouding staan tot de omvang van de uiteindelijk vastgestelde schadeloosstelling. Daarnaast is de rechtbank van oordeel dat de omvang van de geclaimde kosten ook niet in verhouding staat tot de declaratie van de rechtbankdeskundigen, waarbij in aanmerking moet worden genomen dat de door de rechtbank benoemde deskundigen per definitie een ruimer takenpakket hebben aangezien deze moeten communiceren met beide partijen en op de stellingnames van die partijen moet reageren; verplichtingen die de partij-deskundigen niet hebben.

2.25.2. Met de gemeente is de rechtbank van oordeel dat de facturen van de door Noy ingeschakelde taxateur Meander de kostenposten zeer algemeen noemen, zonder deze voldoende te specificeren, waarbij gelet op de complexiteit van de onderhavige onteigening een flink aantal uren is opgevoerd, terwijl er al een deskundige in het dossier betrokken was (RSP Makelaars) die zich heeft uitgelaten over de schadeloosstelling. Daarbij betreft de rechtbank verder dat de facturen van makelaar Van Riet van RSP Makelaars weinig inzicht bieden in de aard en omvang van de werkzaamheden en overigens ten aanzien van een deel van de werkzaamheden ook niet kan worden gezegd dat zij betrekking hebben op de onteigeningskwestie als zodanig. Daar staat tegenover dat het zonder meer redelijk is dat Noy een taxateur heeft ingeschakeld. De rechtbank plaatst evenwel vraagtekens bij de gegrondheid en daarmee de bruikbaarheid in de procedure van het door Meander uitgebrachte rapport, dat immers sluit op een begroting van de schadeloosstelling groot € 9.350.000,00 + PM. Dat bedrag is namelijk ver verwijderd van het door de rechtbankdeskundigen geadviseerde bedrag en nog verder verwijderd van het uiteindelijk door de rechtbank vastgestelde bedrag aan schadeloosstelling.

2.25.3. In het verlengde van hetgeen is overwogen onder rechtsoverweging 2.24. is de rechtbank meer in het bijzonder met de gemeente van oordeel dat de facturen van Princen Bouwbegeleiding, Overwater en Leopoint, *TPM Tradad, Bol en Troostwijk* niet kunnen worden aangemerkt als betreffende kosten in de zin van artikel 50 Ow.

2.25.4. Met de gemeente is de rechtbank, overigens in het verlengde van hetgeen hiervoor is overwogen, voorts van oordeel dat de kosten voor juridische bijstand dienen te worden gematigd. Met de gemeente constateert de rechtbank dat niet alle declaraties van Banning, Dirkzwager en Boels Zanders betrekking hebben op de onteigeningskwestie als zodanig, waaronder een deel van de ingediende declaraties waarbij iedere vorm van specificatie of toelichting ontbreekt.

2.26. De slotsom van de overwegingen onder de rechtsoverwegingen 2.23. tot en met 2.25. - in onderling verband en samenhang bezien - is dat de rechtbank van oordeel is dat voor juridische en andere deskundige bijstand een totaalbedrag van € 120.000 (exclusief btw), te vermeerderen met het (op de voet van het ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding van toepassing zijnde artikel 2 lid 2 ten 2° sub f van de Wet tarieven in burgerlijke zaken nader bepaalde) griffierecht voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt. Hiermee wordt enerzijds recht gedaan aan de feitelijke gang van zaken in het licht van de geldende juridische uitgangspunten en anderzijds aan de mogelijkheden voor een onteigende om op reële wijze gebruik te kunnen maken van de hem toekomende rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen

2.27. De deskundigen hebben bij schrijven (e-mail) van 18 januari 2021 een kostenopgave gedaan. Daaruit blijkt dat de totale kosten van de deskundigen een bedrag belopen van € 54.996,26, inclusief btw.

2.28. De gemeente heeft bij akte d.d. 15 februari 2021 niet te kennen gegeven niet te kunnen instemmen met de door de rechtbankdeskundigen ingediende declaraties. De rechtbank acht deze redelijk en niet bovenmatig. De rechtbank zal derhalve de gemeente veroordelen tot betaling van het door de deskundigen gedeclareerde bedrag.

2.29. 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 Noy verschuldigd, vast op € 538.500,00,

3.2. veroordeelt de gemeente als schadeloosstelling aan Noy alsnog te betalen € 240.500,00, te vermeerderen met de op de voet van de wettelijke rente te berekenen rente daarover vanaf 26 september 2019, zijnde de dag waarop het vonnis van onteigening is ingeschreven in de openbare registers, tot heden,

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

3.4. veroordeelt de gemeente tot betaling van de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen, bedragende € 54.996,26,

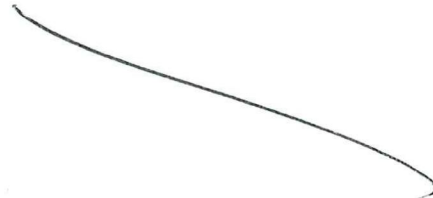
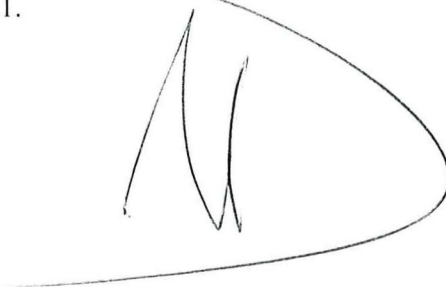
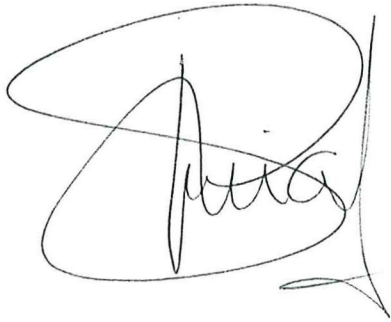
3.5. veroordeelt de gemeente tot betaling van de kosten van het geding aan de zijde van Noy, te weten € 120.000,00 (exclusief btw) ter zake van de kosten van juridische en andere deskundige bijstand en € 626,00 ter zake griffierechten.

3.6. 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 te Gennep verschijnende dagblad "Dagblad de Limburger", editie Noord-Limburg,

3.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

3.8. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. R. Kluin, mr. A.H.M.J.F. Piëtte en mr. G.J. Krens en in het openbaar uitgesproken op 7 juli 2021.



VOOR GROSSE
De griffier

