



KWARTAALBERICHT

Nieuws en publicaties – Juridische kwartaalberichten

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Januari 2019

Inhoudsopgave

Introductie	3
1. Schema kostenverhaal beschikbaar	4
2. Monddoodclausules toegestaan?	5
3. Hoe is de relatie tussen een exploitatieplan en een Nota kostenverhaal?	8
4. Contractuele inspanningsverplichtingen in overeenkomsten met gemeenten	11

Introductie

In 2017 zijn we gestart met juridische kwartaalberichten. Uit contacten met meerdere van onze opdrachtgevers uit de private sector bleek dat juridische berichtgeving over actualiteiten in gebiedsontwikkeling wordt gemist, met name op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal. Er zijn allerlei nieuwsbrieven die voorzien in actualiteiten in het omgevingsrecht en ook wel in het vastgoedrecht. Daarmee wordt echter toch niet het geheel van gebiedsontwikkeling gedekt. In eerste instantie was het onze bedoeling met de kwartaalberichten te voorzien in informatie voor private partijen. Al snel werd duidelijk dat er een behoefte was de berichtgeving te verbreden omdat vanuit gemeentelijke organisaties ook de nodige interesse voor ons kwartaalbericht bleek te bestaan. Met ingang van het kwartaalbericht van september 2017 is die verbreding doorgevoerd.

In dit eerste kwartaalbericht van 2019 zullen vier onderwerpen behandeld worden. Allereerst wordt ingegaan op het schema kostenverhaal dat wij eind vorig jaar opgesteld hebben. Het tweede artikel gaat in op de zogeheten contractuele monddoodclausule en onder welke voorwaarden deze toelaatbaar kan zijn. Het derde artikel zal ingaan op exploitatieplannen, en dan specifiek op de relatie met een Nota kostenverhaal. Tot slot wordt ingegaan op contractuele inspanningsverplichtingen in overeenkomsten met gemeenten naar aanleiding van een rechtbankuitspraak.

Indien u nadere informatie of een geheel vrijblijvend kennismakingsgesprek wenst, kunt u contact opnemen met onze juridisch adviseur Evert Jan van Baardewijk.

Contactgegevens Evert Jan van Baardewijk

Telefoonnummer: 06 239 915 73

E-mailadres: evertjan.van.baardewijk@metafoor.nl

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht op www.metafoorro.nl.

1. Schema kostenverhaal beschikbaar

Door Evert Jan van Baardewijk

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft eind 2018 een schema kostenverhaal opgesteld. Het schema onderscheidt allerlei stappen van het werken met de Grondexploitatiewet. Het gaat uit van een gedegen voorbereiding van onderhandelingen over anterieure overeenkomsten. Daartoe worden de stappen die nodig zijn om tot een schaduw-exploitatieplan te komen in beeld gebracht. Van groot belang blijkt het effect van binnenplanse verevening te zijn. De onderlinge relaties tussen die stappen zijn zichtbaar gemaakt. Het gaat hier om de fase die voorafgaat aan het nemen van het planologische besluit.

Het schema behandelt daarna de andere fases: het planologisch besluit (gepaard met exploitatieplan) zowel qua inhoud als qua proces (bijvoorbeeld rechtsbescherming), de vergunning voor het bouwen (ook qua inhoud en proces), de fase van herziening van een exploitatieplan en tot slot de fase van afrekening en intrekking van het exploitatieplan.

Dit schema is vindbaar op metafoorro.nl, klik [hier](#).

Bij het schema is een cursus opgesteld. De stappen in het schema zijn per fase voorzien van nummers. Die komen overeen met de nummers die in de sheets van de cursus worden gebruikt. De cursus is met name opgezet om 'in company' te geven. Als u interesse in zo'n cursus heeft kunt u dat melden op info@metafoor.nl. Het betreft een dagdeel.



2. Monddoodclausules toegestaan?

Door Perihan Ürper

In de praktijk van gebiedsontwikkeling is het gebruikelijk dat partijen in het kader van een grondtransactie overeenkomen dat een van de partijen afziet (of beiden afzien) van het instellen van een rechtsmiddel tegen een beoogde bouwplanontwikkeling in samenhang met een planologische wijziging. Zo'n rechtsmiddelenbeding – ook wel aangeduid als de zogeheten monddoodclausule – is volgens de rechtbank Zeeland-West-Brabant¹ onder voorwaarden toelaatbaar. Een rechtsmiddelenverbod is toelaatbaar indien:

- Voldoende concreet duidelijk is tegen welke plannen geen bestuursrechtelijke maatregelen te nemen zijn; en
- Deze niet ongelimiteerd rechtsbescherming onthoudt.

In deze zaak gaat het om het volgende:

Een eigenaar van een hoveniersbedrijf verkoopt een deel van zijn perceel aan een koper die daarop nieuwbouwwoningen wil realiseren. In de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst is bedongen dat ieder partij bekend is met de plannen van de ander en dat partijen alsmede hun rechtsopvolgers (via een kettingbeding) geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen mogen aanwenden tegen de plannen van de ander. Partijen en de rechtsopvolgers mogen evenmin de daarmee samenhangende schade claimen die met een aanzienlijke boete is gesanctioneerd. De koper splitst het gekochte perceel in vier kavels en realiseert daarop vier woningen. Het kettingbeding wordt niet doorgelegd. Bij een poging tot herstel weigert een van de vier rechtsopvolgers het beding te accepteren. Deze rechtsopvolger maakt dan ook daadwerkelijk bezwaar tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan ten aanzien van het perceel van de verkoper.

In deze uitspraak wordt aan de hand van een aantal eerdere uitspraken² duidelijk gemaakt wanneer een dergelijk rechtsmiddelenverbod ontoelaatbaar is. De bijzonderheid aan deze uitspraak is naast de behandeling van de wel of niet toelaatbaarheid van het rechtsmiddelenverbod, dat er ook aandacht wordt geschonken van welke maatstaf uitgegaan dient te worden bij de uitleg van voormelde bepaling. Hier wordt gedoeld op de Haviltex-norm. Eerst zal ik de door de rechtbank Zeeland-West-Brabant aangehaalde arresten behandelen om de gevolgde lijn te belichten. Daarna zal ik de Haviltex-norm toelichten om vervolgens de betekenis van het geheel voor de praktijk weer te geven.

Oordeel rechtbank

Aangehaalde uitspraken

De rechtbank Zeeland-West-Brabant oordeelt deze zaak aan de hand van eerdere jurisprudentie. Als eerste wordt een arrest van het hof Amsterdam³ aangehaald. Hierin is uitgemakkt dat *een beding waarbij willekeurige opvolgende verkrijgers ongelimiteerd bestuursrechtelijke rechtsbescherming wordt ontzegd, nietig is met een beroep op artikel 3:40 lid 1 BW wegens strijd met openbare orde.*

¹ ECLI:NL:RBZWB:2018:2689.

² Hof Amsterdam, NJF 2008/1, 16 augustus 2007; rechtbank 's Gravenhage, 14 november 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BY3453, en hof 's-Hertogenbosch, 9 mei 2017, ECLI:NL:GHSE:2017:2096.

³ Hof Amsterdam van 16 augustus 2007, NJF 2008/1

Tevens stelt het hof dat in een dergelijk geval sprake is van strijd met artikel 17 van de Grondwet omdat niemand tegen zijn wil kan worden afgehouden van de rechter die de wet hem toekent.

In gelijke zin oordeelt rechtbank 's-Gravenhage⁴ dat wanneer een partij het beding aanneemt om geen bezwaar te maken tegen een toekomstige uitbreiding waartegen een rechtsgang openstaat, terwijl nog geen sprake is van een geconcretiseerd plan gaat te ver. De rechtbank vervolgt verder: *“Tegenover de rechtsopvolgers moet de bepaling in ieder geval als aantastbaar worden bestempeld: een dergelijke clause komt in strijd met artikel 17 van de Grondwet, artikel 6 van het EVRM en artikel 14 van het BUPO- verdrag en is aldus nietig op grond van artikel 3:40 lid 2 BW.”*

In dezelfde lijn oordeelt het hof 's-Hertogenbosch⁵ dat de wijze waarop door het beding rechtsbescherming wordt onthouden onaanvaardbaar moet worden geacht wegens strijd met fundamentele rechtsbeginselen. Ook al is er in de literatuur en rechtspraak ruimte voor dergelijke bedingen, dan nog is het onaanvaardbaar omdat een gedurende geruime tijd rechtsbescherming wordt onthouden, aldus het Hof.

In de uitspraak van rechtbank Limburg⁶ wordt in het licht van derden geoordeeld dat de bedoelde “mond doodclausule” nietig is omdat het beding ertoe strekt om ook derden af te houden van de toegang tot rechtsbescherming. Het voorziet ook niet in een aanvaardbare afbakening van datgene waarop afstand van rechtsbescherming betrekking heeft.

Conclusie

Volgens de rechtbank had aanvaardbaar kunnen zijn, indien de afstand betrekking had op een (meer) concrete aangelegenheid, bijvoorbeeld door legalisering van de huidige feitelijke situatie. In een dergelijk geval kan volgens de rechtbank immers worden aangenomen dat degene die afstand doet van een grondrecht (ook een derde), weet welke toekomstige rechtsbescherming hij prijsgeeft. De rechtbank vindt dat in deze zaak dit niet kan worden aangenomen, nu de afstand ziet op *“formaliseren door opneming van de bestemming in een bestemmingsplan ter plaatse”*. Hetgeen weliswaar concreet klinkt, maar in de praktijk verder strekt, dan wel kan strekken dan de enkele vermelding van *“hoveniersbedrijf”* in een bestemmingsplan, aldus de rechtbank.

Vervolgens concludeert de rechtbank dat het beding onvoldoende beperkt is geformuleerd met betrekking tot de aard en inhoud van het plan waarop het verbod om zich daartegen te verzetten richt.

Haviltex-maatstaf

In de onderhavige zaak is aan de orde of de gedaagde de contractuele boete alsnog verschuldigd is indien de overeenkomst wegens strijd met de openbare orde ex artikel 3:40 lid 1 BW nietig wordt verklaard. Aan de hand van voormelde uitspraken komt de rechter tot de conclusie dat voor de toelaatbaarheid van een dergelijke clause enige ruimte kan bestaan. Hiervan kan sprake zijn indien voldoende concreet was tegen welke plannen geen bestuursrechtelijke maatregelen mochten ondernemen, alsmede indien de clause niet ongelimiteerd rechtsbescherming onthoudt.

⁴ Rechtbank 's-Gravenhage, 14 november 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BY3453

⁵ ECLI:NLGHSHE:2017:2096.

⁶ ECLI:NL:RBLIM:2018:1810.

Teneinde dit te kunnen beoordelen, dient volgens de rechtbank de tussen partijen gemaakte afspraak te worden uitgelegd aan de hand van de geobjectieeerde variant van de Haviltex-maatstaf. Dit in het licht van de gehele inhoud van de overeenkomst. Aan de hand van uitleg op basis van de geobjectieeerde maatstaf is de rechtbank van oordeel dat het beding onvoldoende concreet afbakent waarop de afstand betrekking heeft.

Of een beding concreet afgebakend is waarop de afstand van rechtsbeschermingsmogelijkheden betrekking heeft, dient aldus aan de hand van de geobjectieeerde Haviltex maatstaf beoordeeld te worden. Hiermee wordt bedoeld dat bij de beoordeling van het beding c.q. de overeenkomst de bedoelingen van partijen, de subjectieve factoren, niet buiten beschouwing worden gelaten.

In beginsel geldt tussen partijen onverkort de Haviltex maatstaf. De uitleg van een (obligatoire) overeenkomst komt aan op hetgeen partijen in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs aan de bepalingen mogen toekennen en op hetgeen partijen te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (de subjectieve maatstaf). De overeenkomst die echter de rechtspositie van derden beogen te beïnvloeden, worden in beginsel niet onderworpen aan subjectieve uitleg maar aan de objectieve maatstaf⁷ (de objectieve maatstaf): *in beginsel zijn de bewoordingen van de overeenkomst, gelezen in het licht van de gehele tekst van die overeenkomst, van doorslaggevende betekenis*. Bij hantering van deze maatstaf blijft de subjectieve context buiten beschouwing, voor zover de partijbedoelingen niet kenbaar zijn voor de derde, die geen partij is bij de totstandkoming van de overeenkomst. Dit betekent niet dat alleen in dergelijke gevallen de objectieve maatstaf leidend is. In bepaalde situaties mogen de subjectieve factoren ook worden meegewogen, indien zij voor derden op objectieve wijze kenbaar zijn, bijvoorbeeld door opneming in de tekst van het contract of in de considerans.

Met andere woorden: bij uitleg van een overeenkomst kunnen al naar gelang de omstandigheden van de zaak verschillende maatstaven worden toegepast. In beginsel kan Haviltex de aangewezen maatstaf zijn, maar de behoefte aan objectivering neemt toe, indien de overeenkomst is bestemd om de rechtspositie van derden te regelen (geobjectieeerde Haviltex), zoals het geval is in de onderhavige zaak. In zo'n geval (waarbij derden afgaan op de hun ter beschikking gestelde contractstukken waarin de afspraken zijn verwoord) dient namelijk wél volgens de *geobjectieeerde* partijbedoeling te worden uitgelegd. In die situatie zijn de derden de afspraken immers niet zelf overeengekomen, terwijl het wel hun rechtspositie bepaalt.

Betekenis voor de praktijk

Uit de jurisprudentie kunnen we afleiden dat het beding 1) concreet moet zijn afgebakend, en 2) rechtstoegang voor derden niet ongelimiteerd zijn om te kunnen ontkomen aan het oordeel van nietigheid.

Voor de praktijk betekent deze uitspraak dat een rechtsmiddelenverbod zo concreet mogelijk moet worden geformuleerd. Dit ook gezien vanuit het feit dat voor de beoordeling van dergelijke bedingen de geobjectieeerde Haviltex de norm is, omdat een monddoodclausule de rechtspositie van derden reguleert die geen partij zijn geweest bij de totstandkoming van de overeenkomst maar middels de tekst van het contract bekend zijn met het bedoelde beding. De subjectieve factoren zullen hierbij in de afweging worden meegenomen.

⁷ HR 17 september 1993, NJ 1994, 173 (Gerritse/Hydeo Agri Sluiskil).

Gelet hierop zullen de betekenis en uitleg van subjectieve factoren onvermijdelijk leiden tot ingewikkelde discussies vanwege een mogelijk verschil in gezichtspunten. Om dergelijke discussies te voorkomen, is het daarom raadzaam de bedoeling van partijen zo precies mogelijk op te nemen zodat het voor een ieder duidelijk is waarop het beding bedoeld is. Dit komt er op neer dat het duidelijk moet zijn om welke plannen het gaat en tot welke tijdsperiode het rechtsmiddelenverbod voor wie geldend is.

3. Hoe is de relatie tussen een exploitatieplan en een Nota kostenverhaal?

Door Evert Jan van Baardewijk

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee exploitatieplanuitspraken gedaan waarin werd ingegaan op de relatie tussen de toerekening van bovenwijkse kosten en de gemeentelijke Nota kostenverhaal. Deze uitspraken roepen de vraag op hoe de relatie tussen een exploitatieplan en een Nota kostenverhaal is.

De eerste uitspraak werd gedaan in beroep tegen het exploitatieplan Honderdland fase 2 van de gemeente Westland⁸ en de tweede in beroep tegen het exploitatieplan Koningsoord Berkel - Enschoot 2019 van de gemeente Tilburg⁹. Ik geef naar aanleiding van beide kwesties wat beschouwingen over het belang van een Nota kostenverhaal.

Westland

In deze kwestie ontstaat verwarring over de tekst van de Nota en de toerekening in het exploitatieplan. De gemeente zegt voor de onderbouwing van het toegerekende bedrag namelijk dat conform de Nota kostenverhaal rekening is gehouden met het proportionele deel als afdracht bovenwijkse voorzieningen. Deze Nota blijkt feitelijk alleen relevant voor de toerekening van de kosten van het zogenaamde kern netwerk en niet voor alle bovenwijkse voorzieningen. Het vermoeden rijst dat de gemeente heeft gedacht dat, nu ze een dergelijke Nota heeft, er in het exploitatieplan ook naar verwezen moet worden.

Nota kostenverhaal is juridisch niet noodzakelijk voor een exploitatieplan

De vraag is echter of bovenwijkse kosten, die in een exploitatieplan worden toegerekend, een basis moeten hebben in een beleidsnota (zoals een Nota kostenverhaal). Ik ga er van uit dat dit juridisch niet noodzakelijk is. Het exploitatieplan moet een onderbouwing bieden van de toerekening van de kosten. Het gaat dan zowel om de raming van de kosten als om de toets aan de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, conform artikel 6.13 lid 6 Wro). Als er een Nota kostenverhaal is waarin uitspraken worden gedaan over toerekening van bovenwijkse kosten dan is het logisch dat daarmee rekening wordt gehouden in het exploitatieplan. Wil men in een exploitatieplan echter (kunnen) terugvallen op een Nota kostenverhaal, dan zal deze actueel moeten zijn. De omstandigheden tussen vaststelling c.q. actualisatie ervan kunnen immers veranderd zijn. Zo kan zich bijvoorbeeld de situatie voordoen dat er, ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan, intussen meer gebieden zijn die profijt ondervinden van een bepaalde voorziening, of dat

⁸ Op 19 september 2018, nr. 201706845/1/R6, ECLI:NL:RVS:2018:3063

⁹ Op 5 december 2018, nr. 201709044/1/R6, ECLI:NL:RVS:2018:3967

veronderstelde verkeersstromen intussen anders of met andere intensiteiten verlopen. Het exploitatieplan moet (bestuursrechtelijk gezien) nu eenmaal uitgaan van de omstandigheden zoals ze zijn ten tijde van de vaststelling.

Inrichting Nota kostenverhaal ingeval van medegebruik voor exploitatieplannen

Een Nota Kostenverhaal kan belangrijk zijn om transparantie te bieden over de noodzaak van de realisatie van bovenwijkse voorzieningen en over de wijze van toerekening. Daarbij kunnen zich ook valkuilen voordoen. Zo is het de vraag of de wijze van toerekening voor anterieure overeenkomsten dezelfde is als die voor exploitatieplannen. Wanneer de gemeente zo'n Nota ook wil gebruiken voor eigen grondexploitaties, worden dan ook dezelfde toerekeningscriteria gebruikt? Een Nota Kostenverhaal als onderlegger voor de onderbouwing van toerekeningskeuzes in exploitatieplannen heeft zin wanneer die toerekeningkeuzes leidend zijn. Maar zodra een gemeente, behalve voor eigen grondexploitaties en anterieure overeenkomsten, zo'n Nota ook wil kunnen gaan gebruiken als onderbouwing voor de toerekening in een exploitatieplan, is het raadzaam die beide toepassingen van elkaar te onderscheiden. Het gebruiken van verschillende toerekeningskeuzes voor verschillende trajecten is dit verwarrend, tenzij dit onderscheid ook helder is aangegeven. Als de toerekeningskeuzes zijn ingegeven door eigen gemeentelijke grondexploitaties en door locaties voor anterieure overeenkomsten vanwege een faciliterende grondpolitiek, is het niet raadzaam om in een exploitatieplan naar zo'n Nota te verwijzen. Omdat de Nota daarvoor niet is opgesteld, is de kans is groot dat deze niet die onderbouwing biedt die in het publiekrecht nodig is. Wanneer een gemeente in een Nota kostenverhaal voor privaatrechtelijk gebruik zich wil laten leiden door de publiekrechtelijke mogelijkheden wordt het eenvoudiger en minder snel voor misverstand vatbaar. Dan neemt de gemeente in zo'n Nota op hoe de toets aan de PPT-criteria uitpakt. Vervolgens is het een kwestie om de Nota actueel te houden. Net zoals dat met grondprijzenbrieven gebeurt zou de raad aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid kunnen geven het financiële deel (inclusief de toerekeningspercentages) jaarlijks aan te passen.

Tilburg

De gemeente Tilburg legde voor de toerekening van bovenwijkse kosten een link met haar Nota kostenverhaal (door Tilburg de Nota Systematiek Kostenverhaal genoemd). In beroep tegen het exploitatieplan stelt een belanghebbende dat onvoldoende inzichtelijk is op welke wijze de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid zijn toegepast op bovenwijkse voorzieningen en dat niet inzichtelijk is dat ook bestaande functies profijt hebben van deze voorzieningen. Wat dat betreft dus een testcase van de Tilburgse Nota.

De Tilburgse Nota in 13 stappen

De gemeenteraad heeft voor de onderbouwing van de toegerekende bovenwijkse kosten gebruik gemaakt van de Nota Systematiek Kostenverhaal vastgesteld in 2015. Het is een beleidsdocument met een overzicht van de bovenwijkse voorzieningen en bevat de actualisatie van een eerdere versie van de Nota uit 2010. De Nota hanteert 13 stappen voor de toerekening van kosten. Ik vat ze hierna samen.

Voor de toerekening van de kosten van deze voorzieningen wordt gewerkt met zogenaamde telgebieden (stap 1). Deze vormen een bestaande indeling die is gebaseerd op de indeling van de woningmarktgebieden in Tilburg. Ik merk hierbij op dat ik deze aanpak met deelgebieden elders niet veel ben tegengekomen.

Wat veel gemeenten doen en Tilburg in deze Nota ook is het in beeld brengen welke nieuw te ontwikkelen bouwprogramma-onderdelen (gebiedsontwikkelingen) te verwachten zijn (stap 2) en welke voorzieningen dienstbaar zijn aan van meerdere gebiedsontwikkelingen (stap 3). Die zijn opgenomen in een overzichtslijst (stap 7). Het gaat om inmiddels gerealiseerde voorzieningen (stap 4) en om voorzieningen die nog verwacht worden (in Tilburg tussen vaststelling Nota en de daarop

volgende 10 jaar, stap 6). Voorzieningen die in de Nota van 2010 waren opgenomen, maar waarvan inmiddels duidelijk is dat ze niet meer worden gerealiseerd, zijn uit de overzichtslijst gehaald (stap 5). Voor de voorzieningen zijn kostenramingen opgesteld (stap 8). De verwervingskosten van de grond voor de nog aan te leggen voorzieningen zijn getaxeerd; voor de gerealiseerde voorzieningen zijn de werkelijke verwervingskosten opgenomen (stap 9).

Voor het bepalen van de criteria profijt en proportionaliteit (stap 11) maakt de Nota onderscheid tussen enerzijds infrastructurele en anderzijds overige voorzieningen. Qua infrastructuur werkt de Nota met een model voor toekomstige verkeersbewegingen die veroorzaakt worden door de ontwikkelingslocaties danwel door de bestaande stad. Het principe voor de toerekening is: hoe meer verkeersbewegingen worden gegenereerd vanuit bepaalde telgebied die gebruik maken van de voorzieningen, des te groter het profijt en hoe hoger de te verhalen bijdrage.

Omtrent de overige voorzieningen stelt de Nota dat profijt en proportionaliteit niet kunnen worden vastgesteld aan de hand van een verkeersmodel. De Nota kiest er daarom voor uit te gaan van een gelijk profijt van al deze voorzieningen voor alle bewoners van de stad. Realisatie van het geheel van de gebiedsontwikkelingen leidt tot een toename van het aantal gebruikers van deze voorzieningen met 40.000. Dat is in Tilburg een toename van 12%. De Nota acht het daarom proportioneel (evenredig) dat 12% van de kosten van deze overige voorzieningen wordt verhaald op de gebiedsontwikkelingen.

Door enerzijds de kostenramingen en anderzijds de proportionele toerekeningen in beeld te brengen ontstaat er één bedrag per bouwcategorie per telgebied (stap 12). Die bouwcategorieën zijn: woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en maatschappelijk (onderdeel van stap 11). Voor elk van deze zes bouwcategorieën zijn wegingsfactoren vastgesteld (stap 13), gebaseerd op de grondopbrengstpotentie van deze verschillende categorieën. De uitkomsten zijn in een tabel vervat (tabel 1)¹⁰. Tot slot geeft de Nota een stappenplan om vast te stellen wat het verhaalbare bedrag is:

- Bekijk in welk telgebied het initiatief plaatsvindt;
- Vermenigvuldig het bouwprogramma van een initiatief met de bedragen die zijn opgenomen in tabel 2;
- Vermenigvuldig de uitkomst van bovenstaande stap 2 met de juiste wegingsfactor uit tabel 1 om te komen tot de uiteindelijke bijdrage.

De Afdeling beperkt zich tot de benadering van de Nota en toetst hier niet de inhoud

In haar overwegingen vat de Afdeling de toerekeningsstappen van de Nota samen en overweegt daarbij dat uit die stappen blijkt op welke wijze toepassing is gegeven aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid. De Afdeling constateert ook dat in de Nota expliciet staat vermeld dat de bovenwijkse kosten slechts voor een beperkt deel kunnen worden toegerekend aan voorziene gebiedsontwikkelingen en het grootste deel voor rekening van de bestaande stad komt. Omdat in de Nota de toepassing van de PPT-criteria is aangegeven, slaagt het betoog van de belanghebbende niet.

Het komt niet tot een inhoudelijke toets van de toerekening. De belanghebbende richt zich namelijk niet op de inhoudelijke kanten van de toerekening; hij volstaat met de klacht dat de toerekening onvoldoende inzichtelijk is. Intussen geeft deze casus wel een aardig voorbeeld van de inrichting en het gebruik van een Nota kostenverhaal, ook voor de toepassing bij een exploitatieplan en dat is ook de reden waarom ik er in deze praktijkgerichte rubriek op wijs.

¹⁰ De genoemde tabellen 1 en 2 betreffen de tabellen zoals deze in Nota Systematiek Kostenverhaal van Tilburg staan.

Verdere jurisprudentie

Ook al komt het niet tot een inhoudelijke toets, er is wel jurisprudentie van de Afdeling over de PPT-criteria. En uit die jurisprudentie kan men wel iets afleiden over inrichting en gebruik van een Nota kostenverhaal. Zo is bijvoorbeeld voor de toerekening van verkeersvoorzieningen het gebruik van verkeersmodellen als verdeelsleutel aanvaard. Daarbij is onderzoek wel nodig. In een uitspraak van de Afdeling over het exploitatieplan Luchen Weteringpark werd voor de toerekening van de kosten van een park gewerkt met een zogenaamde ‘schillenbenadering’. Er werden drie schillen van gesitueerde woningen onderscheiden: hoe dicht er woningen tegen het park is gesitueerd, hoe meer profijt werd aangenomen en hoe hoger de toegerekende kosten¹¹. Diezelfde uitspraak bevat een overweging over de toerekening van een bijdrage aan een centrale ontsluitingsstructuur. De Afdeling geeft daarin aan dat de gemeente beleidsvrijheid bij de invulling van de PPT-criteria en dat de concrete keus die de gemeente maakt aanvaardbaar kan zijn, ook als een andere wijze van toerekenen ook denkbaar is.

Wanneer een gemeente een Nota kostenverhaal (ook) wil kunnen gebruiken voor de onderbouwing van bovenwijkse kosten in exploitatieplannen, dan zal met dergelijke jurisprudentie rekening moeten worden gehouden.

4. Contractuele inspanningsverplichtingen in overeenkomsten met gemeenten

Door Kristian van de Laar

In de praktijk van het contracteren inzake gebiedsontwikkelingen is het gebruikelijk dat overheden in publiekrechtelijke zin medewerking moeten verlenen om een ontwikkeling mogelijk te maken. Vaak zal de overheid dan een inspanningsverplichting op zich nemen om de ontwikkeling in publiekrechtelijke zin mogelijk te maken. Het is daarbij gebruikelijk dat aan deze inspanningsverplichting een voorbehoud wordt gekoppeld, namelijk het voorbehoud voor het geval dat vanuit de publiekrechtelijke taken van de overheid een ander handelen is vereist. Een dergelijk voorbehoud dient juist te worden geformuleerd omdat deze meer dan eens ter discussie worden gesteld. Zo ook in een vonnis van 12 december 2018¹² van de Rechtbank Midden-Nederland inzake een tussen de gemeente Oudewater en PSI gesloten intentieovereenkomst.

Vonnis van de Rechtbank Midden-Nederland van 12 december 2017

Feiten

In 2013 heeft de gemeente Oudewater een aantal partijen uitgenodigd om een plan in te dienen voor de herontwikkeling van een nieuw zwembad. Een tweetal partijen, PSI (destijds Ceifer genoemd) en het Consortium Oudewaterse Ondernemers (COO), hebben een plan ingediend. Het plan COO betrof een overdekt zwembad en het plan van PSI voorzag in een openluchtwembad. Beide plannen gingen voorts uit van woningbouw op Statenland. Bij het plan van PSI werden de kosten van het zwembad gedekt door de grondopbrengsten van de te realiseren woningen. De raad

¹¹ Op 12 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2560. Zie mijn annotatie van die uitspraak in het blad Bouwrecht (BR 2015/101), met verwijzing naar andere jurisprudentie over de PPT-criteria.

¹² Rechtbank Midden-Nederland, 12 december 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:6109

heeft het college opgedragen om in overleg met PSI en COO te komen tot een uitwerking die de raad in staat zou stellen om beide plannen tegen elkaar af te wegen. Het ging om financiële en economische aspecten. Verder diende een onafhankelijk onderzoek te worden ingesteld naar de financiële, economische en juridische risico's van beide plannen voor de gemeente en naar de ruimtelijke gevolgen van deze plannen.

Uit onderzoek in opdracht van de raad kwam naar voren dat het plan van PSI overwegend voldeed aan het toetsingskader van de raad en paste binnen de door het college opgestelde beleidskaders en het plan van COO op meerdere aspecten niet. Hierbij werd ten aanzien van het plan van PSI wel een kanttekening geplaatst m.b.t. de locatiekeuze gelet op de mogelijke beperkingen als gevolg van de geluidswetgeving. Op een andere locatie (Noort Syde II) zouden deze beperkingen kunnen worden voorkomen.

Het college heeft vervolgens de raad voorgesteld te besluiten om zich te richten op een openluchtzwembad met als primaire zoeklocatie Noort Syde II en af te zien van een overdekt zwembad. De raad besliste conform.

Intentieovereenkomst

Vervolgens hebben de gemeente en PSI een intentieovereenkomst gesloten. Voor zover van belang was daarin opgenomen:

- Partijen wensen hun afspraken over de verdere samenwerking ten behoeve van de realisering en exploitatie van de openbare zwemvoorziening in Oudewater in combinatie met woningbouwontwikkeling op Statenland conform het Plan openlucht zwemvoorziening nader uit te werken en;
- Voor de komende fase wensen partijen onder meer nadere afspraken te maken over het onderzoek naar de precieze locatie voor het nieuwe zwembad en de bepaling van de koopprijs voor de woningbouwlocatie, teneinde te komen tot een anterieure en koopovereenkomst tussen de Initiatiefnemers en de Gemeente betreffende de woningbouwlocatie en tot een anterieure, koop- en exploitatieovereenkomst tussen de Gemeente en een door de Initiatiefnemers op de richten stichting (...) betreffende de realisatie en exploitatie van het nieuwe zwembad.

Partijen kwamen overeen dat:

- Het doel van deze overeenkomst is het nader uitwerken van het Plan openlucht Zwemvoorziening (...).
- Gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst zullen partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Intentieovereenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie en exploitatie van een openlucht bad in Oudewater in combinatie met de ontwikkeling van woningen op Statenland door de Ontwikkelaar op enigerlei wijze kunnen belemmeren.
- De initiatiefnemers zullen voor hun rekening en in overleg met de Gemeente nader onderzoek doen naar de (financiële en planologische) haalbaarheid van de Noort-Syde II (in plaats van Statenland) voor het zwembad.
- De Gemeente zal zich inspannen om de uitkomst van dit onderzoek zoveel mogelijk te volgen. Indien de uitkomst positief is, waaronder wordt verstaan de situatie dat verplaatsing van het zwembad naar Noort-Syde II (financieel en planologisch) haalbaar is, zal de gemeenteraad worden gevraagd om medewerking te verlenen aan de voor een zwembad op Noort-Syde II en woningbouw op Statenland benodigde bestemmingswijzigingen.
- Indien de uitkomst van het onderzoek als bedoeld in artikel 2.1 is dat verplaatsing van het zwembad naar Noort-Syde II niet haalbaar is, dan zal de gemeenteraad worden gevraagd om

medewerking te verlenen aan de voor de uitvoering van het Plan openlucht zwemvoorziening (zwembad en woningen op locatie Statenland) benodigde bestemmingswijziging(en).

- De medewerking als bedoeld in de artikelen 2.5 en 2.6 zal worden gevraagd/verleend onder het gebruikelijke voorbehoud voor het geval vanuit het publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente ander handelen is vereist.
- De intentieovereenkomst eindigt, behoudens eventuele andere uit de Intentieovereenkomst voortvloeiende wijzen van beëindiging ervan:

b. zodra door partijen de (in artikel 6.1 benoemde) vervolgovereenkomsten zijn gesloten ter vervanging van de Intentieovereenkomst; of

c. indien en zodra de Initiatiefnemers schriftelijk aan de Gemeente hebben verklaard deze Intentieovereenkomst te willen beëindigen omdat zij hebben vastgesteld dat de Gemeente(raad) niet kan/zal meewerken aan de bestemmingswijzigingen als bedoeld in de artikelen 2.5 en 2.6 (conform artikel 2.8); of

e. door opzegging door één van Partijen als op 1 januari 2018 geen vervolgovereenkomsten zijn gesloten als onder b bedoeld.

- In geval de Intentieovereenkomst eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 8.1 sub c, d en e, is de Gemeente gehouden om alle door de Initiatiefnemers gemaakte kosten in verband met het Plan openlucht zwemvoorziening te vergoeden, welke kosten op basis van de kostenraming intentiefase van de Initiatiefnemers worden vastgesteld op een vast een maximaal bedrag van € 85.000,00 excl. btw, te vermeerderen met de tot op heden gemaakte kosten ten bedrage van € 30.000,00 excl. btw (derhalve een totaalbedrag van € 115.000,00 excl. btw) en is de Gemeente vervolgens gerechtigd het Plan Ceifer (of een daarmee vergelijkbaar plan) met een derde ter hand te nemen.

Het plan

Na het sluiten van de intentieovereenkomst heeft onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van het plan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de locatie Statenland het beste scoort. Het plan is op basis van het advies aangepast. Hierna zijn de benodigde ruimtelijke onderzoeken voor het realiseren van het zwembad en de woningbouw op Statenland uitgevoerd. Het aangepaste plan voorzorg verder in de bouw van 54 woningen (45 woningen met de mogelijkheid voor 9 mantelzorgwoningen), waarbij de skeelerbaan op Statenland niet verplaatst zou worden.

Een motie van de gemeenteraad

Het aangepaste plan is gepresenteerd aan het (inmiddels nieuwe) college. Het college was positief over het plan en heeft besloten het plan aan de raad voor te leggen. Het plan is vervolgens gepresenteerd aan de gemeenteraad maar een aantal partijen diende vervolgens een motie in. Hierin stond, voor zover van belang:

- Het door PSI in de tussenrapportage bij de informatieovereenkomst op 9 februari jl. gepresenteerde 'voorkeursalternatief' op essentiële onderdelen afwijkt van de opdracht, zoals beschreven in voornoemd raadsbesluit;
- De raad geen koppeling wil in de ontwikkeling van woningbouw en zwembad;
- De gewijzigde planopzet van PSI - en de daarmee samenhangende risico's voor de gemeente - aanleiding vormen voor heroverweging door de gemeenteraad;
- De gemeenteraad geen medewerking zal verlenen aan deze gevraagde bestemmingsplanwijziging; en draagt het college op:

- De medewerking aan verdere uitwerking van dit door PSI gepresenteerde planvoorstel per direct te staken en PSI hiervan in kennis te stellen;
- Zo spoedig mogelijk een plan van aanpak op te stellen bestaande uit 2 onderdelen: 1. Optimale invulling van Statenland ten behoeve van woningbouw; 2. Een programma van eisen en wensen voor een 12-maanden-zwemvoorziening op de Noortsyde (...)"

Het college had vervolgens de taak om PSI op de hoogte te stellen van de raadsnotie. Het college heeft dat per brief gedaan waarin tevens was opgenomen dat er geen verdere medewerking meer wordt verleend aan het sluiten van vervolgovereenkomsten. Het college ging er vervolgens vanuit dat dit voor PSI aanleiding zou zijn om de overeenkomst op te zeggen en heeft als zodanig de overeenkomst zelf opgezegd omdat het vanaf dat moment vaststond dat er geen vervolgovereenkomsten meer zouden worden gesloten.

PSI ging echter niet zonder meer akkoord met deze opzegging omdat de opzegging in strijd zou zijn met de intentieovereenkomst en dat de gemeente alles in het werk zou stellen om tot realisatie van het plan over te gaan. De gemeente bericht vervolgens dat het niet de bedoeling was om zich eenzijdig terug te trekken en verklaart zich bereid om samen met PSI tot een plan te komen dat binnen de kaders ter goedkeuring aan de gemeenteraad zou kunnen worden voorgelegd.

Het is in eerste instantie bevreemdend dat het college mededeelt dat er geen vervolgovereenkomsten meer gesloten zullen worden. De opdracht van de raad was dat aan het door PSI gepresenteerde plan geen medewerking werd verleent en dat het college iedere verdere medewerking aan dat plan moest staken. Dat wil echter niet zeggen dat het college geen medewerking kan verlenen aan een plan dat wel binnen past binnen de kaders van de gemeenteraad.

De gemeente heeft vervolgens een tweetal opties aan PSI voorgelegd maar PSI achtte die niet acceptabel. Partijen zijn er nadien niet in geslaagd om tot een oplossing te komen.

Het vonnis

PSI vorderde primair dat de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen en in verzuim was en subsidiair dat de gemeente handelde in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee onrechtmatig jegens PSI heeft gehandeld. De Rechtbank was het met beide vorderingen niet eens maar bepaalde wel dat de gemeente gehouden was om de in de overeenkomst opgenomen break up fee te betalen.

Een belangrijk aspect in deze zaak was dat de intentieovereenkomst door het college was gesloten en niet vooraf ter goedkeuring aan de gemeenteraad was voorgelegd. De intentieovereenkomst was wel ter kennisgeving van de gemeenteraad gebracht, maar dat brengt niet met zich mee dat de gemeenteraad ook gehouden is aan de inhoud van de intentieovereenkomst. De invoering van de dualisering heeft immers als gevolg dat zowel het college als een gemeenteraad ieder hun eigen bevoegdheden hebben. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen. Het college is onder meer bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke handelingen zoals overeenkomsten.

De Rechtbank neemt dan ook in haar vonnis mee dat bij de beoordeling of de gemeente tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de intentieovereenkomst alleen het handelen of nalaten van het college van belang is en niet die van de gemeenteraad.

De Rechtbank geeft in deze kwestie aan dat uit de intentieovereenkomst en de overige bewijsstukken niet kan worden afgeleid (in tegenstelling tot de vordering van PSI) dat partijen de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid hebben willen beperken tot planologie en het budgetrecht

van de gemeenteraad. De Rechtbank geeft aan dat als dat de bedoeling zou zijn geweest het voor de hand had gelegen om dat dan ook expliciet op te nemen. Het publiekrechtelijke voorbehoud moest derhalve ruim worden opgevat. Dit bracht met zich mee dat de opzeggingsmogelijkheid geldt voor alle redenen op grond waarvan voor 1 januari 2018 geen vervolgovereenkomsten zijn gesloten.

Het ligt ook voor de hand om een publiekrechtelijk voorbehoud een ruime opvatting te geven omdat een college niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor zaken die buiten hun machtssfeer liggen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vernietigd worden van een bestemmingsplan in hoogste instantie of het verschieten van kleur van een politiek orgaan zoals een gemeenteraad als bijvoorbeeld een overeenkomst alleen ter kennisname is gebracht aan de gemeenteraad.

Een beperking van het voorbehoud kan sneller tot wanprestatie leiden als een gemeente door andere oorzaken (behorende tot haar publiekrechtelijke taak) niet meer in staat is om een project mogelijk te maken. Een goed voorbeeld daarvan is een kwestie tussen de gemeente Doetinchem en Torenstad Vastgoed¹³. De gemeente Doetinchem had medewerking toegezegd aan een bestemmingsplanwijziging van een kantoor naar startersappartementen en een vrijstaande woning. De gemeente maakte ook een publiekrechtelijk voorbehoud. Dat voorbehoud bleek echter vrij beperkt geformuleerd, want naar de letterlijke tekst behield de gemeente zich haar publiekrechtelijke bevoegdheden voor in het kader van de bestemmingsplanwijziging. De gemeente werkte mee aan de planologische wijziging maar vanwege de crisis bleef realisatie achterwege. De realisatie van de 16 starterswoningen werd nadien onmogelijk en de herontwikkeling werd ernstig beperkt doordat de gemeente het pand monumentwaardig achtte en het college het pand aanwees als gemeentelijk monument. Torenstad sprak de gemeente aan op wanprestatie en het hof achtte de gemeente aansprakelijk vanwege het tekortschieten in de inspanningsverplichting het project mogelijk te maken.

Terug naar de kwestie Oudewater. Een redelijke uitleg van de intentieovereenkomst bracht met zich mee dat een voortijdige opzegging geoorloofd was als bij voorbaat duidelijk was dat er voor 1 januari 2018 geen vervolgovereenkomsten zouden worden gesloten, aldus de rechtbank. De voorwaarde daarbij was wel dat dit niet mocht zijn veroorzaakt door een gebrek aan inspanning van het college. PSI was deze mening toegedaan. PSI betoogde dat de motie in strijd was met eerdere besluitvorming van de gemeenteraad en dat PSI mocht afgaan op het door de gemeenteraad gewekte vertrouwen. De gemeente was van mening dat de gemeenteraad gebruik maakte van haar autonome bevoegdheid en dat eerdere besluitvorming niet uitging van het plan van PSI. De rechtbank volgde de gemeente in deze. Volgens de rechtbank had de gemeenteraad formeel niets anders besloten dan dat werd besloten voor een openluchtbad en een voorkeurslocatie. Gelet op de keuze van de gemeenteraad was het logisch om verder met PSI in onderhandeling te treden omdat alleen PSI een plan voor een openluchtbad had ingediend. Nadien zouden nog meerdere beslismomenten volgen en volgens de rechtbank kan uit de besluitvorming van de gemeenteraad niet worden afgeleid dat de raad een deel van haar bevoegdheden zou delegeren aan het college en dat de raad alleen nog maar een besluit zou nemen omtrent de financiën en de planologie. Er was volgens de rechtbank geen sprake van opgewekt vertrouwen door de gemeenteraad omdat de gemeenteraad niet gehouden was aan de intentieovereenkomst en het de gemeenteraad vrij stond om gelet op zijn autonome bevoegdheid het college op te dragen om de besprekingen te staken.

De rechtbank stelt verder dat het college de opdracht van de gemeenteraad had te accepteren en dat om die reden niet gesteld kan worden dat het college zich te weinig heeft ingespannen om de gemeenteraad op andere gedachten te brengen. Het college zelf was enthousiast over het plan, had

¹³ Zie vonnis gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 12 december 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:10974

nauw samengewerkt met PSI en had vooraf met de raadsfracties het plan gesondeerd. De gemeente was echter van mening dat deze eventueel gewekte verwachtingen niet aan de gemeenteraad kunnen worden toegerekend omdat aan het feit dat het vooraf was gesondeerd met individuele raadsleden niet het vertrouwen kan worden ontleend dat de raad als geheel akkoord kon gaan. De vraag is in deze welke inspanning van het college mocht worden verwacht. Hoewel achteraf het college de opdracht van de raad had te accepteren zou verwacht mogen worden dat deze inspanningsplicht ook geldt om de gemeenteraad vooraf te bewegen tot goedkeuring van het plan. In hoeverre dat heeft plaatsgevonden wordt niet duidelijk anders dan dat het college het plan vooraf had gesondeerd met de raadsfracties dan wel individuele raadsleden. Het is overigens opmerkelijk dat het plan vooraf was gesondeerd met de raadsfracties en dat de gemeenteraad als geheel nadien geen medewerking wilde verlenen. De vraag is dan of het plan vooraf te weinig is gesondeerd of dat vooraf al duidelijk was dat het plan de eindstreep niet zou halen.

PSI stelde vervolgens dat na de motie van de gemeenteraad het college geen inspanning heeft gedaan om met PSI tot een plan te komen op basis waarvan wel vervolgovereenkomsten hadden kunnen worden gesloten. Uit de stukken blijkt echter dat het college dit wel heeft gedaan doordat ze bereid was om samen met PSI te kijken naar een plan dat wel de goedkeuring van de gemeenteraad kon krijgen. PSI stelde ter zitting echter dat het sluiten van vervolgovereenkomsten niet meer haalbaar was omdat er een knip moest komen tussen de realisatie van het zwembad en de woningbouw. Hierbij geldt wel de opmerking dat het college dat pas had gedaan nadat PSI het niet eens met het opzeggen van de intentieovereenkomst.

De rechtbank concludeert dat het college bevoegd was de intentieovereenkomst op te zeggen omdat op dat moment voldoende vaststond dat tussen partijen geen vervolgovereenkomsten meer konden worden gesloten, hetgeen niet te wijten was aan een gebrek aan inspanning van het college. Deze conclusie lijkt mij echter niet geheel terecht. De brief stelde immers dat de verwachting bestond dat, gelet op de motie van de gemeenteraad, dat PSI de intentieovereenkomst zou opzeggen. De motie gaf echter alleen aan dat het college geen medewerking meer mocht verlenen aan de verdere uitwerking van het ingediende plan. Dat neemt niet weg dat de gemeente en PSI niet konden werken aan een plan dat wel binnen de kaders van de gemeenteraad paste. Mijn inziens was ten tijde van de brief zeker niet op voorhand duidelijk dat er geen vervolgovereenkomsten gesloten zouden kunnen worden. Partijen konden immers nog verder werken aan een ander plan. Dat achteraf bleek dat PSI dat niet haalbaar achtte omdat er een knip door de gemeenteraad werd aangebracht doet daar niets aan af. Het college heeft na het sturen van de betreffende brief getracht om alsnog te kijken of partijen een haalbaar plan konden maken.

De gemeente, zijnde het college, heeft in deze kwestie, volgens de rechtbank, zich voldoende ingespannen conform de in de overeenkomst opgenomen verplichting. De raad had verder niet het gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat hij medewerking zou verlenen aan het plan zodat van een onrechtmatige daad geen sprake is.

In deze kwestie was er sprake van een inspanningsverplichting. Het is voor gemeenten zaak om er zorg voor te dragen dat een dergelijke verplichting niet mag leiden tot een resultaatsverplichting. Zie hiervoor het artikel van Perihan Ürper in het Juridisch kwartaalbericht van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. van april 2018.

Opmerkelijk in het vonnis is ook dat de rechtbank inhoudelijk ingaat op de motie van de gemeenteraad omdat daarin de gemeenteraad aan het college ook de opdracht geeft om een plan van aanpak op te stellen voor een naar het oordeel van de rechtbank overdekt zwembad. Dit zou mogelijk voor PSI onrechtmatig kunnen zijn als dit in strijd zou zijn met verplichtingen die de gemeenteraad was aangegaan of vertrouwen dat zou zijn gewekt. Hiervan was geen sprake zodat de gemeenteraad bevoegd was om terug te komen op een eerder besluit. Het college kon dit ook niet

worden verweten evenals het feit dat het college niet heeft gesteld dat dit al een gepasseerd station was.

Tot slot gaf de rechtbank aan dat, nu de intentieovereenkomst in rechte was opgezegd, de gemeente wel gehouden was de break up fee te voldoen. Dit lijkt mij een terechte conclusie aangezien partijen dit waren overeengekomen als de overeenkomst rechtsgeldig werd opgezegd.

Tot slot

Het opnemen van een publiekrechtelijk voorbehoud in overeenkomsten is voor gemeenten een goede zaak om schadelijkheid te voorkomen. Het komt dan heel vaak aan op een juiste formulering om het beoogde effect te hebben. Het is daarbij de vraag of het voorbehoud heel ruim moet zijn of juist heel beperkt. Bedacht moet worden dat een gemeente niet vooraf alles kan overzien en dat voorkomen moet worden dat te verwachten of niet te verwachten ontwikkelingen tot een schadelijkheid kunnen leiden. Een ruim voorbehoud lijkt dan meer voor de hand liggend te zijn. In alle gevallen vraagt een juiste formulering aandacht en maatwerk.

Het is zaak om te waarborgen dat voorkomen wordt dat publiekrechtelijke besluiten die nadelig kunnen zijn, tot gevolg kunnen hebben dat sprake kan zijn van een tekortkoming in de inspanningsverplichting.



Copyright en disclaimer:

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten, noch voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.