



Interne mededeling

Aan	gemeentesecretaris	Datum	15 februari 2013
		Van	Juridische zaken
Onderwerp	Van sijpesteijnkade	Doorkiesnummer	
		E-mail	

Geachte heer Schurink,

U heeft ons gevraagd een vraag te beantwoorden over de status van de juridische afspraken ten aanzien van de van Sijpesteijnkade. Deze vraag is:

- De mate van gebondenheid aan de contracten ten aanzien van de bilaterale ontwikkelovereenkomst (BOO) en de sloopvergunning;

Daartoe hebben we de stukken bestudeerd. **De conclusie is en aanzien van BOO:** de gemeente Utrecht is contractueel gebonden aan de overeenkomst met NS Vastgoed. Toelichting: Op grond van de Gemeentewet (artikel 160 lid 1 sub e) is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het aangaan van private rechtshandelingen, kortgezegd het sluiten van contracten. Een overeenkomst wordt aangegaan met de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Utrecht en bindt als zodanig de gemeente in private zin. Het proces wat naar voren komt is dat in dit geval de Koninklijke marsroute is gevolgd van college en raad voordat getekend werd.

In 2005 zijn door de projectorganisatie Stationsgebied onderhandelingen gevoerd met NS Vastgoed B.V. over het ontwikkelen van de Sijpesteijnkade-strook. In de Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (BOO) zijn afspraken gemaakt over het verwerven van pand, grondposities en de inzet van gemeentelijke bevoegdheden, zoals op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeente en Onteigeningswet. Blijkens de besluitenhistorie van POS (versie dd 28-1-2013) is een zogenaamde voorhangprocedure doorlopen. Dit wil zeggen dat het college voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst de gemeenteraad de gelegenheid heeft gegeven eventuele wensen of bedenkingen kenbaar te maken.

De raad heeft destijds gevraagd om een extra juridische check op de BOO en daarna is positief geadviseerd aan het college. Daarmee heeft formeel de bestuurlijke afstemming tussen de bestuursorganen College en gemeenteraad plaatsgevonden. Er zijn geen bedenkingen geuit ten aanzien van het behoud van de bebouwing langs de van Sijpesteijnkade; die gelegenheid had de gemeenteraad destijds wel. Vervolgens is de BOO op 3 maart 2006 ondertekend en heeft de gemeenteraad eind van 2006 het structuurplan Stationsgebied vastgesteld waarin globale ruimtelijke kaders zijn meegegeven voor de ontwikkelingen in het gehele stationsgebied, inclusief de Van Sijpesteijnkade. Sindsdien is het proces van planuitwerking in gang gezet en heeft NS Vastgoed het college gevraagd om sloopvergunningen te verlenen voor een aantal panden aan de Van Sijpesteijnkade. Deze sloopvergunningen zijn onherroepelijk geworden.

De gemeente Utrecht is als zodanig contractueel gebonden aan de afspraken in de BOO en de mate van planontwikkeling is dermate ver gevorderd dat een koerswijziging tot majeure gevolgen leidt. Het is natuurlijk contractrecht. Als NS Vastgoed in heronderhandeling bereid is om nieuwe afspraken te maken dan kunnen afspraken worden herzien. Daarbij zal –oi– ongetwijfeld een forse claim op tafel

gelegd kunnen worden van plankosten. Als NS Vastgoed daartoe niet bereid is dan is de gemeente gehouden de gemaakte afspraken na te komen.

Conclusie tav **de sloopvergunning**: NS Vastgoed beschikt over een onherroepelijk sloopvergunning voor de panden. Het intrekken druist in tegen de contractuele afspraken en inspannen die de gemeente wordt geacht te verrichten ter uitvoering van het contract.

Toelichting: De sloopvergunning. De sloopvergunning is onherroepelijk. Dit betekent dat er geen gerechtelijke procedures lopen en de vergunning uitvoerbaar is. Het intrekken van een sloopvergunning is formeel juridisch een optie, maar gezien de contractering in de BOO is deze weg in strijd met de inspanningsverplichting die partijen op zich hebben genomen om dit deel van de stad te ontwikkelen. NS Vastgoed is vergunninghouder en daarmee in de positie om de sloopvergunning uit te voeren. Als ze bij wijze van spreken morgen zouden willen beginnen dan kan dat.

Aanvullende vraag: **Als College contractpartij is; is de raad daar dan ook aan gebonden?**

Conclusie: formeel is de raad bevoegd om bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke bevoegdheden een afwijkend standpunt in te nemen. Echter dit is niet in lijn met de eerdere besluitvorming van de raad en wijziging kan leiden tot forse schaderisico's.

Toelichting: De gemeente Utrecht als publiekrechtelijke rechtspersoon is gebonden aan de overeenkomst. Dit impliceert dat het college de private uitvoering van de overeenkomst dient in te vullen en de bestuursorganen. Juridisch worden het nemen van publiekrechtelijk besluiten niet gecontracteerd als resultaatverplichting. Dit kan ook niet omdat de wet nu eenmaal een belangenafweging vereist en zienswijze beantwoorden moeten worden. Er is wel een inspanningsverplichting om bepaalde middelen in te zetten. Het nemen van raadsbesluiten zoals een bestemmingsplan vaststellen zijn dus niet contracteert als resultaat en daarin is dus een bepaalde mate van beleidsvrijheid aanwezig. Die is echter beperkt aanwezig, omdat in dit dossier ook blijkt dat diverse kaderstellende besluiten/standpunten van Masterplan, structuurplan en de voorhangprocedure aanwezig is. Daarmee is een consistente lijn van besluitvorming ontstaan en dit betekent dat een koerswijziging tot schade kan leiden indien dit blokkerend uitwerkt voor de contractuele planuitvoering.