

Van: xxx

Verzonden: maandag 17 mei 2021 09:49

Aan: Griffie Zevenaar <Griffie@zevenaar.nl>

Onderwerp: Zonnepark Carvium Novum

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de brief op 10 mei 2021 aan het college en de raad van de gemeente Zevenaar van Wiek II, heeft onze advocaat de onderstaande email naar xxxx gestuurd. Stuyt Agro en de familie xxx zijn **niet** op de hoogte gesteld door Wiek II omtrent inhoud en verzending van de brief op 10 mei, terwijl het toch hoofdzakelijk ons aangaat.

De brief van Wiek II zal tijdens de raadsvergadering van 2 juni worden geagendeerd op de lijst van ingekomen stukken, wij stellen het zeer op prijs dat de brief van onze advocaat als reactie op de brief van 10 mei ook formeel wordt geagendeerd voor deze raadsvergadering.

Met vriendelijke groet,

xxx

Naam en contactgegevens kunnen opgevraagd worden bij de griffie

----- Doorgestuurd bericht -----

Onderwerp: Stuyt Agro c.s./ Wezendonk - Zonnepark Carvium Novum

Datum: Tue, 11 May 2021 08:40:47 +0000

Van: Jan de Wrede <deWrede@marxman.nl>

Aan: xxx <gabi@wiek-ii.nl>

CC: xxx@gmx.net <xxx@gmx.net>, xxx@gmail.com <xxx@gmail.com>, xxx <xxx@marxman.nl>

Geachte xxx,

Van cliënte vernam ik dat bijgevoegde brief naar de leden van het college van burgemeester en wethouders en de leden van de raad van de gemeente Zevenaar is verzonden. De brief is gedateerd op 10 mei 2021.

In bijgevoegde brief is onder andere het volgende opgenomen:

“De petitie is opgestart door burens woonachtig op één adres nabij het zonnepark. Tussen deze burens en Wezendonk speelt een juridisch conflict over de ligging van een kadastrale grens. Dit conflict speelt al geruime tijd en door de rechter is Wezendonk in het gelijk gesteld. Het hoger beroep loopt nog. Wij hechten eraan dat u er van op de hoogte bent dat het juridische conflict los staat van de ontwikkeling van het zonnepark. Het zonnepark schaadt de burens daarnaast niet in hun economische en private belangen.”

De geciteerde tekst is onjuist.

Op 4 mei 2021 heeft het gerechtshof Arnhem een eindarrest gewezen. Het gerechtshof heeft de beslissing van de voorzieningenrechter integraal vernietigd en de vorderingen van Wezendonk afgewezen. Daarnaast heeft het gerechtshof Arnhem geoordeeld dat zij

voorshands van oordeel is Wezendonk teveel grond heeft toegeëigend dan tussen partijen was afgesproken. Bijgevoegd treft u aan het eindarrest dat door het gerechtshof Arnhem is gewezen.

Dit heeft tot gevolg dat het door u opgestelde inrichtingsontwerp uitgaat van onjuiste gegevens, onder ander aangaande de positionering van de grondwal etc. Nog los van het gegeven of Wezendonk überhaupt nog wel het Castellum wenst te realiseren.

Daarnaast is het onjuist dat het zonnepark cliënte niet in haar economische en private belangen schaadt. Omtrent de betreffende grond hebben partijen afspraken gemaakt, welke afspraken naar de mening van Stuyt door Wezendonk worden geschonden.

Het bevreemdt cliënte dat u en Wezendonk de leden van het college van burgemeester en wethouders en de leden van de raad van de gemeente Zevenaar niet correct hebben geïnformeerd, terwijl het arrest allang bekend was (althans behoorde te zijn) bij Wezendonk.

Ten behoeve van cliënte verzoek ik u de leden van het college van burgemeester en wethouders en de leden van de raad van de gemeente Zevenaar alsnog correct te informeren over de uitkomst van de gerechtelijke procedure tussen Wezendonk en cliënte.

Bij voorbaat dank voor de te nemen moeite.

Met vriendelijke groet,

Jan de Wrede

[#J5IMPWBEEESrVQCuBtydnw6#]

Uw organisatie op een veranderende toekomst voorbereiden? Onze experts denken graag met u mee!

M A R X M A N
advocaten

allesover

WHOA.nl

Marxman Advocaten is medeoprichter van het onafhankelijke kennisplatform AllesOverWHOA.nl

Bezoekadres: Spacelab 4 | 3824 MR Amersfoort | t. +31 (0) 33 450 80 00 | f. +31 (0) 33 455 55 25

Bezoekadres: Kerklaan 16 | 7311 AE Apeldoorn | t. +31 (0) 85 489 43 56

Postadres: Postbus 1236 | 3800 BE Amersfoort

Business Point Amsterdam WTC

The information contained in this e-mail is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Marxman Advocaten B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Marxman Advocaten B.V. has its registered office in Amersfoort and registered with the Chamber of Commerce Gooi-, Eem-, en Flevoland under number 32083052

 Please consider the environment before printing this email

Lobith, 10 mei 2021

Aan de leden van het college van burgemeester en wethouders en de leden van de raad van de gemeente Zevenaar,

Betreft: reactie op petitie Zonnepark Carvium Novum

Beste leden van het college van B&W en raadsleden,

Langs deze weg willen de initiatiefnemers van Zonnepark Carvium Novum de leden van het college van B&W en de gemeenteraad van Zevenaar graag informeren over de petitie "[Geen zonnepark aan de Eltenseweg in Lobith](#)". In deze petitie worden een aantal bezwaren geuit ten aanzien van het Zonnepark Carvium Novum. Als initiatiefnemers willen we deze bezwaren graag weerleggen. Tevens willen we u wat context geven bij de petitie.

Bezwaren weerleggen

Het eerste punt in de petitie is "dat er veel ruimtelijke bezwaren zijn, zoals dat van een groot oppervlak aan modules op het water die het vrije zicht ontnemen, de verkeersveiligheid nadelig beïnvloedt door schittering en het woongenot van omwonenden".

In dit punt worden een aantal bezwaren genoemd die we hieronder één voor één zullen bespreken:

-Er zouden veel ruimtelijke bezwaren zijn.

In het kader van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn in dit document onderbouwd en waar nodig onderzocht. Het enige aspect waarvan het onderzoek nog niet is afgerond is de impact van reflectie van zonlicht door de panelen. Naar verwachting is dit onderzoek over een week gereed. De conclusie in de huidige ruimtelijke onderbouwing is dat de ontwikkeling op alle andere aspecten aanvaardbaar is.

-Er zou een groot oppervlak aan modules op het water worden gelegd.

Er is sprake van 4 zonne-eilanden die samen 8 hectare beslaan van de 26 hectare aan open water die overblijft na herinrichting van de plas. De herinrichting van de plas (die in de huidige situatie 57 hectare groot) bestaat eruit dat 12,6 hectare wordt omgezet naar rietmoeras, 4,5 hectare naar moerasbos/broekbos en 13,5 hectare naar oeverzone.

-Er zou vrij zicht worden ontnomen.

De zonne-eilanden hebben een hoogte van 1 meter. Dit maakt, samen met het feit dat de plas een stuk lager is gelegen dan het omliggende gebied, dat de zonne-eilanden het vrije zicht nergens belemmeren.

-De verkeersveiligheid zou nadelig worden beïnvloed door schittering.

De zonne-eilanden draaien met de zon mee en draaien gedurende de dag van het oosten naar het zuiden en dan naar het westen. Ze zijn nooit gericht richting de Eltenseweg waar ze eventueel de verkeersveiligheid zouden kunnen beïnvloeden.



-De schittering zou het woongenot van omwonenden beïnvloeden.

Op dit moment wordt een reflectiestudie uitgevoerd naar de impact van schittering op woningen in de omgeving. De verwachting is dat de impact zeer gering is omdat de woningen op afstand liggen (minimaal 450 meter) en/of niet aan de zijde waar de panelen naar toe gericht zijn. De reflectiestudie zal uitwijzen of de impact aanvaardbaar is.

Het tweede punt in de petitie is "Dat de ecologische impact van aanpassingen in het gebied ook een grote zorg is."

-Ten behoeve van de omgevingsvergunning is door de initiatiefnemers een onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van het zonnepark in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen consequenties te verwachten zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Door gemeente Zevenaar is tevens een ecologisch adviesbureau ingeschakeld dat een advies heeft uitgebracht voor de inrichting van het zonnepark. Alle adviezen van dit bureau worden door ons opgevolgd.

Het derde punt in de petitie is "dat het er alle schijn van heeft dat het plan voor een drijvend en draaiend zonnepark slechts een selecte groep belanghebbenden dient".

-Wij herkennen ons niet in dit beeld. Wezendonk en Wiek-II streven naar financiële baten voor een grote groep belanghebbenden. Hierover zijn we in gesprek met burgers en bedrijven die hierin zijn geïnteresseerd. Het is daarnaast zo dat de lokale natuurstichting SNCN financiële middelen zal ontvangen vanuit de exploitatie van het zonnepark welke ze kan inzetten voor ecologisch versterking en beheer van het gebied.

Het vierde punt in de petitie is "dat het zonnepark indruist tegen het vigerende bestemmingsplan uit 2010".

-Het zonnepark is niet mogelijk binnen de huidige regels van de bestemming Natuur die gelden voor het plangebied. Dit is niet hetzelfde als dat het 'indruist tegen het bestemmingsplan'. Het zonnepark past namelijk binnen de doeleinden van de bestemming natuur:

"De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natte landschaps- en natuurwaarden en meer in het bijzonder de daarvoor noodzakelijke grondwaterstand, waterstroming en kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater".

In dit kader is het wellicht ook relevant dat provincie Gelderland positief staat ten opzichte van de ontwikkeling van het zonnepark.

Context bij de petitie

De petitie is opgestart door burens woonachtig op één adres nabij het zonnepark. Tussen deze burens en Wezendonk speelt een juridisch conflict over de ligging van een kadastrale grens. Dit conflict speelt al geruime tijd en door de rechter is Wezendonk in het gelijk gesteld. Het hoger beroep loopt nog. Wij hechten eraan dat u er van op de hoogte bent dat het juridische conflict los staat van de ontwikkeling van het zonnepark. Het zonnepark schaadt de burens daarnaast niet in hun economische en private belangen.

Met de overige burens zijn wij als initiatiefnemers in goed overleg.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor vragen kunt terecht bij de projectleider

gabi@wiek-ii.nl

namens Wezendonk Zand en Grind BV

namens Wiek-II

Namen en contactgegevens kunnen opgevraagd worden bij de griffie

arrest

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civiel recht, handel

zaaknummer gerechtshof: 200.284.504

(zaaknummer rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, 374032)

Arrest in kort geding van 4 mei 2021

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Stuyt Agro B.V.,

gevestigd te Lobith,

appellante,

in eerste aanleg: gedaagde,

hierna: Stuyt,

advocaat: mr. J. de Wrede,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Wezendonk Zand & Grind B.V.,

gevestigd te Pannerden,

geïntimeerde,

in eerste aanleg: eiseres,

hierna: Wezendonk,

advocaat: mr. M.B.J. Thijssen.

1. De kern van de beslissing van het hof

In dit kort geding staat de vraag centraal hoe de grenslijn tussen de aan Stuyt en Wezendonk toebehorende percelen moet worden bepaald. Het hof komt voorlopig tot de conclusie dat deze grenslijn moet worden bepaald aan de hand van de respectieve groottes van de verkochte en geleverde percelen (in totaal 1,6 ha), waarbij de grenslijn (slechts) de vorm heeft die op de situatietekeningen bij de koopovereenkomst en leveringsakte is aangegeven. Het vonnis van de voorzieningenrechter zal het hof vernietigen.

De door Wezendonk van Stuyt gevorderde medewerking, zoals omschreven in de in hoger beroep gewijzigde vordering, komt evenmin voor toewijzing in aanmerking.

Het hof zal zijn beslissing hierna toelichten. Eerst vermeldt het hof wat er in hoger beroep is gebeurd.

2 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

2.1 Het hof neemt de inhoud van het tussenarrest van 29 december 2020 hier over.

2.2 Het verdere verloop blijkt uit het proces-verbaal van de op 21 februari 2021 gehouden descende en mondelinge behandeling ter plaatse. Daarna heeft mr. De Wrede nog een opmerking gemaakt over het proces-verbaal.

2.3 Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

3 De vaststaande feiten

3.1 Het hof gaat in hoger beroep uit van de volgende feiten.

3.2 Wezendonk drijft een onderneming op het gebied van de winning en verhandeling van zand en grind. Stuyt drijft een agrarische onderneming aan de Eltenseweg in Lobith.

3.3 In 2003 heeft [REDACTED] aan Wezendonk Holding B.V. de optie tot koop van enkele percelen verleend, ten behoeve van de zandwinning in het bedrijf van deze vennootschap.

3.4 Wezendonk ontgrondt een gebied in Lobith waarvan de in optie genomen percelen deel uitmaken. Na ontgronding ontstaat op deze plaats een waterrijk natuurgebied, genaamd Carvium Novum. Verder is het de bedoeling dat aan het water een speelpark, genaamd Castellum, zal worden ingericht. Het Castellum zal liggen op de percelen waarop geen optie is gegeven. Het speelpark zou met een aarden wal in de vorm van een vesting (de taluds) van de waterplas gescheiden worden.

3.5 Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 29 maart 2010 aan Wezendonk het ontgronden van onder meer de percelen, kadastraal bekend gemeente Herwen, sectie B, nrs. 1842, 1845 en 2082 vergund. De totale ontgronding dient uiterlijk 31 december 2021 af te zijn.

3.6 Op 6 juli 2010 heeft een rechtsvoorgangster van Wezendonk zich jegens de toenmalige gemeente Rijnwaarden verbonden om de grond voor het Castellum bouwrijp te maken. De termijn voor voltooiing van deze werkzaamheden is een aantal malen verlengd, voor de laatste maal tot 31 juli 2021.

3.7 Op 7 januari 2011 is namens Wezendonk en Stuyt een koopovereenkomst ondertekend, waarbij Stuyt aan Wezendonk percelen grond heeft verkocht. Het gaat daarbij om gedeeltes van percelen die in zijn geheel aan Stuyt toebehoren. Het gaat om de gedeeltes van de kadastrale percelen gemeente Herwen, sectie B, nummers 1842, 1845 en 2082, met, zo volgt uit de koopovereenkomst, een grootte van respectievelijk ongeveer één hectare, 30 are en 30 are. In de koopovereenkomst is vermeld dat de verkochte percelen schetsmatig met arceringen zijn aangegeven op een bijgaande situatietekening. In artikel 9 van de koopovereenkomst staat dat verrekening van over- of ondermaat zal plaatsvinden op basis van een prijs van € 13,75 per centiare, als na kadastrale meting blijkt dat de in de koopovereenkomst vermelde grootte van het verkochte afwijkt van de daadwerkelijke grootte. Daarbij is vermeld dat na kadastrale uitmeting de kadastrale grenzen de eigendomsgrenzen zijn, behoudens tegenbewijs.

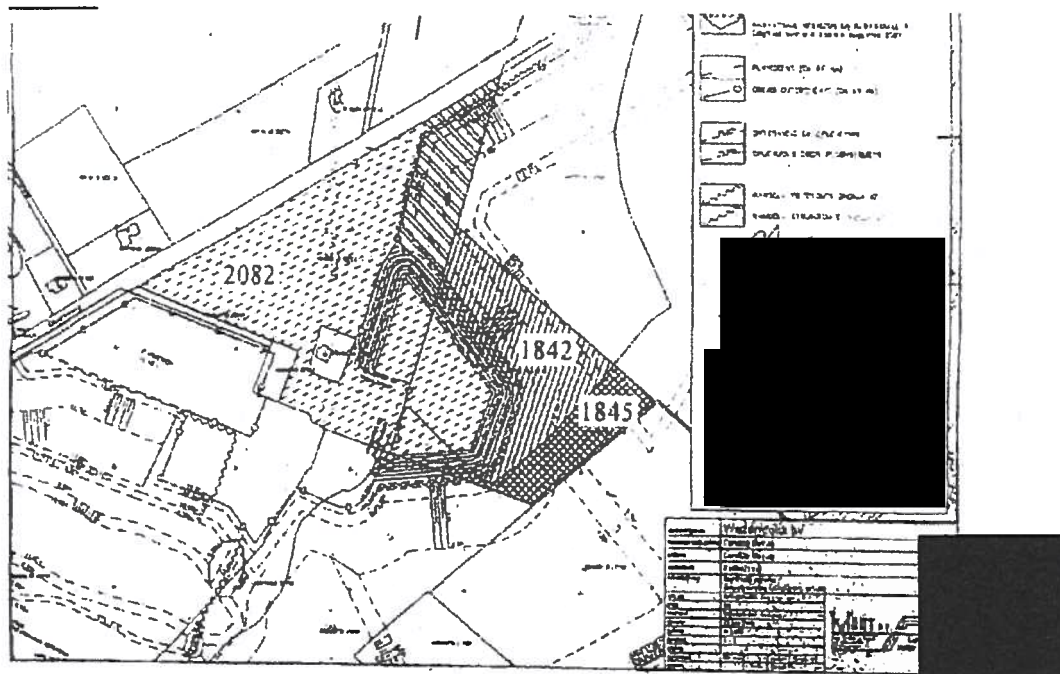
3.8 In een aanvullende overeenkomst van 7 januari 2011 staat dat op het verkochte, samen met meer onroerend goed, een plan zal worden gerealiseerd, waarin sprake is van een gedeelte natuurgebied (Carvium Novum) en een speelpark (Castellum). In die aanvullende

overeenkomst is vermeld dat Wezendonk ervoor zal zorgen dat de in die overeenkomst genoemde percelen conform het bestemmingsplan bouwrijp zullen worden gemaakt, zodanig dat Stuyt kan beginnen met de aanleg van de infrastructuur. Het gaat daarbij om het perceel 1728 en de (andere) gedeeltes van de percelen 1845, 1842 en 2082. Deze percelen zijn in eigendom gebleven van Stuyt, maken geen deel uit van het verkochte en zijn bedoeld voor de realisering van het Castellum. Verder is vermeld dat op deze percelen gedeeltelijk silo's en verhardingen aanwezig zijn. De sloop en verwijdering daarvan komen voor rekening van Wezendonk. Voor zover nodig zal puin breken en puin afvoeren voor rekening komen van Stuyt, waarbij is afgesproken dat zoveel mogelijk zal worden geprobeerd het puin te verwerken in de bestaande situatie.

In deze overeenkomst staat vervolgens dat de oppervlakte van het Castellum minimaal 1 hectare bedraagt, zoals aangegeven op een aan de overeenkomst gehechte tekening. In deze oppervlakte zijn de taluds niet inbegrepen.

3.9 Bij notariële akte van 15 maart 2012 heeft Stuyt de onroerende zaken aan Wezendonk geleverd. In de akte is verwezen naar de koopovereenkomst en de aanvullende overeenkomst. De omschrijving van de geleverde percelen sluit aan bij de omschrijving in de koopovereenkomst. In afwijking van artikel 9 van de koopovereenkomst staat in de akte van levering dat er geen verrekening zal plaatsvinden in geval blijkt dat de vermelde grootte en/of omschrijving van de verkochte percelen niet juist of niet volledig is. Het onder 3.8 vermelde in de aanvullende koopovereenkomst is ook in de akte van levering opgenomen.

3.10 De aan de leveringsakte gehechte situatietekening is dezelfde als de tekening die aan de koopovereenkomst is gehecht. Deze situatietekening ziet er als volgt uit:



3.11 De akte van levering is met de situatietekening in de openbare registers ingeschreven.

3.12 Er is na de levering geen aanwijs van het verkochte en geleverde verricht en totdat het bestreden vonnis was gewezen, had evenmin een aanwijs door het Kadaster plaatsgevonden. Het Kadaster heeft slechts een administratieve grens bepaald, waarbij is overgegaan tot

hernummering van de gedeeltes van de percelen 1842, 1845 en 2082 die aan Wezendonk en Stuyt toebehoren in de nummers 2412 respectievelijk 2413.

3.13 Tussen partijen is een geschil ontstaan over de vraag of Wezendonk bij het ontgronden van perceel 2412 een deel van het aan Stuyt toebehorende perceel 2413 is gaan ontgronden.

3.14 Meet B.V. (hierna: Meet) en Grenspunt B.V. (hierna: Grenspunt) hebben op verzoek van Wezendonk, respectievelijk Stuyt onderzocht hoe de grens tussen de aan partijen toebehorende percelen loopt. Zij zijn tot uiteenlopende bevindingen gekomen. Meet heeft een tekening gemaakt van de grens, zoals die volgens Meet zou lopen. Zij pretendeert dat zij deze grens heeft bepaald aan de hand van de leveringsakte en de daaraan gehechte situatietekening. Daarbij is de grenslijn ingetekend met een groene lijn. Deze lijn wijkt af van de administratieve grenslijn. Het verschil tussen de door Meet gemeten lijn en de administratieve grens is 0,7519 ha. Indien de grens zoals door Meet gemeten, zou worden aangehouden, is 2,7 ha aan Wezendonk geleverd en is het aan Stuyt in eigendom blijvende en ten behoeve van het Castellum aan te wenden deel 0,84 ha groot. Grenspunt heeft de grens bepaald door de oppervlakte van de aan Wezendonk geleverde gedeeltes van de percelen 1842, 1845 en 2082 op precies 1,6 ha te stellen en verder in grote lijnen de contouren van de administratieve grens aan te houden. Wezendonk heeft inmiddels de grond afgegraven, (ongeveer) volgens de door Meet aangehouden grens. Daarmee ligt de door Grenspunt bepaalde grens (grotendeels) bij het water.

3.15 Stuyt heeft op 17 augustus 2020 een dagvaarding in een bodemprocedure aan Wezendonk betekend. Daarbij is gevorderd voor recht te verklaren dat de loop van de grens tussen de percelen 2412 en 2413 is zoals door Grenspunt is vastgesteld.

4. Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

4.1 Wezendonk heeft in eerste aanleg gevorderd om Stuyt te veroordelen
(I) mee te werken aan de aanwijzing aan het Kadaster van de eigendomsgrens tussen de percelen 2412 en 2413 conform de groene lijn die Meet heeft aangegeven als grenslijn;
(II) zich te onthouden van elke gedraging die Wezendonk verhindert in het gebruik van perceel 2412, de uitvoering van ontzandings- en afwerkingswerkzaamheden daaronder begrepen;
(III) toe te laten dat Wezendonk de in de akte van levering vermelde werkzaamheden verricht, die bestaan uit het bouwrijp maken en slopen en verwijderen van silo's en verhardingen op perceel 2413;
(IV) tot betaling van de proceskosten en de nakosten.

4.2 De voorzieningenrechter heeft bij vonnis van 21 september 2020 het onder I., III. en IV. gevorderde toegewezen.

5. De motivering van de beslissing in hoger beroep

5.1 Wezendonk heeft vordering III. in hoger beroep gewijzigd. Deze vordering houdt nu, samengevat, in een vordering tot veroordeling van Stuyt om te gehengen en te gedogen dat Wezendonk de in de akte van levering onder 'bijzondere bepalingen en bedingen' onder 1 bedoelde werkzaamheden verricht. Die werkzaamheden bestaan uit het bouwrijp maken en slopen en verwijderen van de silo en de verhardingen op perceel 2413. De vordering houdt in dat Stuyt onder andere daaraan medewerking moet verlenen door dit gedeelte van het perceel

op te ruimen en de silo te legen en schoon te maken en aan te geven op welk gedeelte van dit perceel die silo en de verharding gedeponeed mogen worden. Daarbij is een dwangsom gevorderd en een machtiging van Wezendonk om de gevorderde werkzaamheden zelf te verrichten als de maximale dwangsom is verbeurd.

5.2 Stuyt heeft in hoger beroep zes bezwaren (grieven) tegen het vonnis van de voorzieningenrechter aangevoerd. Hij vordert de vernietiging van dit vonnis en de afwijzing van de vorderingen van Wezendonk, met veroordeling van Wezendonk in de proceskosten van beide instanties, de nakosten en de wettelijke rente over die kosten. Daarmee wordt het geschil volledig opnieuw aan het hof ter beoordeling voorgelegd. Het hof zal daarom de bezwaren voor zover mogelijk en voor zover nodig gezamenlijk beoordelen. Het hof zal dat doen aan de hand van een (nieuwe) beoordeling van de (gewijzigde) vorderingen van Wezendonk. Daarbij hanteert het hof de oorspronkelijke nummering van deze vorderingen.

Vordering I van Wezendonk: de grenslijn

5.3 De eerste vordering van Wezendonk strekt er toe dat een aanwijstⁱ door het kadaster plaatsvindt van de eigendomsgrens tussen de percelen 2412 en 2413 conform de lijn die volgens Meet de grenslijn betreft. Daarbij is de vraag die in dit geschil moet worden beantwoord of in het kader van dit kort geding voldoende duidelijk is dat de grenslijn tussen de percelen 2412 en 2413 loopt op de wijze zoals Meet die heeft bepaald. Het hof merkt hierbij op dat het in deze procedure slechts een voorlopig antwoord kan geven op deze vraag, omdat het hier gaat om een procedure in kort geding. Het definitieve antwoord kan daarom pas in de bodemprocedure gegeven worden.

5.4 Zoals onder 3.14 vermeld, is Meet voor de bepaling van de grenslijn uitgegaan van de situatietekening, zoals die in de openbare registers is ingeschreven. Volgens Wezendonk is die situatietekening leidend voor de bepaling van deze grenslijn, omdat daarnaar is verwezen in de koopovereenkomst en de akte van levering.

5.5 Stuyt daarentegen heeft aangevoerd dat de situatietekening slechts indicatief is, waarbij het vooral ging om de vorm van de grenslijn, en dat uitgangspunt is dat er 1,6 ha is overgedragen.

5.6 Het hof stelt voorop dat uitleg van de koopovereenkomst en de daarbij horende aanvullende overeenkomst moet plaatsvinden overeenkomstig de partijbedoeling. Deze partijbedoeling kan onder meer worden afgeleid uit de omschrijving van de verkochte en overgedragen percelen in de genoemde stukken. Daarnaast kan de partijbedoeling worden afgeleid uit hetgeen partijen voorafgaand en na de ondertekening van die stukken tegenover elkaar hebben verklaard en uit hetgeen zij uit elkaars verklaringen en gedragingen over en weer mochten afleiden. De omschrijving van het geleverde in de leveringsakte moet op objectieve wijze worden uitgelegd.ⁱⁱ Alhoewel de (aanvullende) koopovereenkomst en de leveringsakte volgens een andere maatstaf moeten worden uitgelegd, leidt dat in dit geval naar het voorlopig oordeel van het hof niet tot discrepantie met betrekking tot de vraag wat partijen overeengekomen zijn voor wat betreft de bepaling van de grens tussen de percelen 2412 en 2413.

5.7 Het hof is in het kader van deze kort geding procedure van oordeel dat niet voldoende aannemelijk is dat de grenslijn tussen de percelen 2412 en 2413 wordt bepaald door de door Meet in haar tekening aangegeven groene lijn.

5.8 Bepalend daarvoor vindt het hof in de eerste plaats dat in de koopovereenkomst en de akte van levering de respectieve groottes van de over te dragen percelen is vermeld. Daarbij is ook vermeld dat de percelen “ongeveer” 1 hectare, respectievelijk 30 are en 30 are groot zijn en dat deze “zoveel meer of minder” groot zijn “als na kadastrale uitmeting zal blijken”. Weliswaar lijken de woorden “ongeveer” en “zoveel meer of minder” ruimte te laten voor een geringe afwijking, maar de vermelding van de groottes van de percelen duidt erop dat deze groottes als uitgangspunt dienden voor de uitmeting van de percelen op aanwijzing van partijen door het kadaster, die, direct na de levering, in het veld had moeten plaatsvinden.

5.9 Het hof vindt ook van belang dat in de koopovereenkomst en de akte van levering weliswaar is verwezen naar een daaraan gehechte situatietekening, maar dat daarbij nadrukkelijk is vermeld dat de verkochte en geleverde percelen *schetsmatig* (cursivering door hof) zijn aangegeven op deze tekening. Op deze tekening zijn geen coördinaten, afstanden, afmetingen en dergelijke vermeld. Daaruit valt naar het voorlopige oordeel van het hof af te leiden dat het slechts ging om de vorm en contouren van de grens. Het hof begrijpt dat de contour de voormalige loop van de Rijn imiteert. Het kadaster had de exacte coördinaten van de lijn op basis van de aanwijs nog moeten bepalen volgens die contour, waarbij de erfgrans op de top van de aan te leggen taluds zou komen.

5.10 Stuyt heeft bovendien betoogd dat de bepaling in de koopovereenkomst over verrekening van over- of ondermaat niet meer in de akte van levering is opgenomen, omdat partijen het er over eens waren op welke wijze de uitmeting door het kadaster zou moeten plaatsvinden, waarbij de groottes van de percelen duidelijk waren. Dit betoog sluit aan bij de vermelding van de groottes in de akte van levering, de daarin voorgeschreven uitmeting en de schetsmatig weergegeven vorm van de grens, waarbij de drie over te dragen perceelsgedeelten aaneensluitend zijn. Aan de hand daarvan kon immers in het veld ongeveer 1,6 ha grond aangewezen worden, waarbij de eigendomsgrens de contouren van de oude Rijn zou volgen. Het hof volgt Wezendonk dan ook niet in zijn stelling dat het partijen duidelijk zou zijn wat voor welke prijs geleverd zou worden, zodat het aantal vierkante meters - 2,7 ha in plaats van 1,6 ha - niet meer relevant zou zijn. Die duidelijkheid moest immers nog verschaft worden door de aanwijs. Het ligt ook niet voor de hand dat partijen de mogelijkheid beoogd zouden hebben dat er op een totaal van 1,6 ha grond, nog eens ongeveer 1,1 ha grond extra zou kunnen worden overgedragen, zonder dat daar een vergoeding tegenover zou staan. Wezendonk heeft nagelaten hier een adequate verklaring voor te geven.

5.11 Het hof vindt tot slot van belang dat in de aanvullende koopovereenkomst is vermeld dat het Castellum minimaal 1 hectare groot zal zijn, en dat de taluds niet zijn inbegrepen in deze grootte. Die grootte van 1 ha heeft Stuyt bedongen na het aangaan van de optieovereenkomst. Niet aannemelijk is dat die hectare zich zou uitstrekken over het erf van Stuyt, zoals Meet later heeft ingetekend. Aannemelijker is dat bedoeld is dat de hectare zou liggen op het verlaagde terrein van het Castellum, waarop de speelplek geëxploiteerd zal worden. Uit de stukken die zijn overgelegd blijkt dat er na de ontgroning door Wezendonk minder dan 1 hectare (ongeveer 0,84 ha) grond resteert voor het Castellum. Ook dit duidt er op dat de grens niet loopt zoals Meet die heeft getekend en dat Wezendonk, uitgaande van de door Meet bepaalde groene lijn, meer grond heeft afgegraven dan aan haar is geleverd.

5.12 Wezendonk heeft erop gewezen dat de situatietekening bij de koop- en leveringsakte dezelfde tekening is als die gebruikt is voor de ontgrondingsvergunning. Aan die vergunning en de tekening zijn coördinaten gekoppeld die Meet heeft aangehouden, aldus Wezendonk. Volgens de vergunning heeft Wezendonk afgegraven wat is afgesproken. Het hof gaat hieraan voorbij. In de aan Wezendonk verleende ontgrondingsvergunning is slechts vermeld dat er *“geen ontgroning mag plaatsvinden buiten de insteek en beneden het vlak van de taluds en bodemlijnen”*. Daarmee is slechts een maximumgebied aangegeven dat ontgrond mag worden, maar daarmee is niets gezegd over de eigendomsverhoudingen van die gronden. Stuyt heeft er in dit verband op gewezen dat hij niet is betrokken bij de aanvraag van deze vergunning en zich niet heeft verbonden aan (coördinaten van) de vergunningsstukken. Aan deze vergunning kan daarom geen betekenis worden toegekend voor de bepaling van de grens tussen de percelen 2412 en 2413.

5.13 Het hof komt dan ook in dit kort geding tot de conclusie dat bij de voorgeschreven kadastrale uitmeting de respectieve groottes van de percelen tot uitgangspunt zouden worden genomen en dat de grenslijn (slechts) de vorm zou hebben die op de situatietekeningen was aangegeven. Voor zover de grenslijn op basis van de situatietekening alleen bepaalbaar is in het veld, dan is de op de situatietekening vermelde locatie van de grenslijn niet bepalend. Nu Meet bij de inkleuring van de groene lijn op de door haar vervaardigde tekening alleen van de locatie van die grenslijn is uitgegaan, moet de door Wezendonk onder I geformuleerde vordering tot aanwijzing van de eigendomsgrens tussen de percelen 2412 en 2413 conform de groene lijn die Meet heeft aangegeven als grenslijn, alsnog worden afgewezen.

Vordering III: werkzaamheden op perceel 2413

5.14 Het hof vindt dat de onder III geformuleerde vordering van Wezendonk, zoals gewijzigd in hoger beroep, ook niet kan worden toegewezen.

_____ heeft namelijk tijdens de descende toegezegd dat hij de verhardingen zal ontruimen, zodat Wezendonk deze vervolgens kan slopen en verwijderen. De cilindrische silo is al leeg. In zoverre heeft Wezendonk geen belang bij deze vordering. Met betrekking tot het puin hebben partijen in de aanvullende overeenkomst afgesproken dat zij zullen proberen zoveel mogelijk daarvan te verwerken. Op dit moment is onduidelijk wat er met dit puin moet gebeuren en of en waar dit hergebruikt kan worden, omdat nog niet is begonnen met de werkzaamheden voor het Castellum. Voor toewijzing van de vordering is in zoverre geen plaats.

Het hof heeft hiervoor beslist dat niet kan worden uitgegaan van de grens van Meet. Wezendonk heeft met inachtneming hiervan niet nader toegelicht dat en waarom er niet kan worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden en dat en in hoeverre Stuyt dat zou verhinderen. Daarom kan de vordering ook op dit punt niet worden toegewezen.

Vordering IV: de proceskosten in eerste aanleg

5.15 Zoals hierboven vermeld, vindt het hof dat vorderingen I en III moe(s)ten worden afgewezen. Wezendonk moet daarom worden veroordeeld in de proceskosten van de procedure in eerste aanleg en niet Stuyt. Vordering IV moe(s)t daarom ook worden afgewezen.

Overige stellingen en verweren van partijen

5.16 Op grond van het hiervoor overwogene, komt het hof tot de conclusie dat het hoger beroep slaagt en dat de vorderingen van Wezendonk allemaal moeten worden afgewezen (vordering II had de voorzieningenrechter al afgewezen). De overige stellingen en verweren die partijen in deze procedure hebben aangevoerd (waaronder die over het spoedeisend belang en een eventueel opschortingsrecht van Stuyt) kunnen niet tot een andere beslissing leiden en zullen daarom niet besproken worden.

Bewijsaanbod

5.17 Als uitgangspunt geldt, gelet op de aard van het kort geding, dat in deze procedure in het algemeen geen plaats is voor uitgebreide bewijslevering. Er is niet voldoende gesteld of gebleken dat er in deze zaak redenen zijn om van dat uitgangspunt af te wijken. Het hof gaat daarom aan het bewijsaanbod van Wezendonk voorbij.

6. De slotsom

6.1 De grieven slagen. Het bestreden vonnis zal worden vernietigd en het door Wezendonk gevorderde zal worden afgewezen.

6.2 Als de in het ongelijk te stellen partij zal het hof Wezendonk in de kosten van beide instanties veroordelen.

De kosten voor de procedure in eerste aanleg aan de zijde van Stuyt zullen worden vastgesteld op:

- griffierecht	€ 656,00
- salaris advocaat	€ 980,00 (2 punten x tarief II)

De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van Stuyt zullen worden vastgesteld op:

- exploitkosten	€ 87,99
- griffierecht	€ 760,00
totaal verschotten	€ 847,99
- salaris advocaat	€ 2.228,00 (2 punten x tarief II)

6.3 Als niet weersproken zal het hof ook de nakosten en de gevorderde wettelijke rente over de proceskosten toewijzen zoals hierna vermeld.

7. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep in kort geding:

vernietigt het vonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank Gelderland van 21 september 2020 en doet opnieuw recht;

wijst het door Wezendonk gevorderde af;

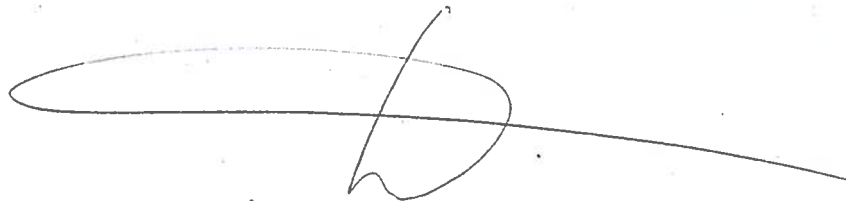
veroordeelt Wezendonk in de kosten van beide instanties, tot aan de bestreden uitspraak aan de zijde van Stuyt wat betreft de eerste aanleg vastgesteld op € 656,00 voor verschotten en op € 980,00 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en tot aan deze uitspraak wat

betreft het hoger beroep vastgesteld op € 847,99 voor verschotten en op € 2.228,00 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief, te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van dit arrest, en – voor het geval voldoening binnen bedoelde termijn niet plaatsvindt – te vermeerderen met de wettelijke rente te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening;

veroordeelt Wezendonk in de nakosten, begroot op € 163,00, met bepaling dat dit bedrag zal worden verhoogd met € 85,00 in geval Wezendonk niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan deze uitspraak heeft voldaan én betekening heeft plaatsgevonden een en ander vermeerderd met de wettelijke rente te rekenen vanaf veertien dagen na aanschrijving én betekening;

verklaart dit arrest ten aanzien van de daarin vervatte veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. Th.C.M. Willemse, S.B. Boorsma en L.A. de Vrey en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 4 mei 2021.



Uitgegeven voor grosse
op 4-5-21
door de griffier van het Gerechtshof
Arnhem-Leeuwarden



ⁱ Artikel 57 van de Kadasterwet

ⁱⁱ HR 8-12-2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8901