

Postbus 622, 9400 AP ASSEN

Gemeente Zevenaar  
T.a.v. de leden van de gemeenteraad  
Postbus 10  
6900 AA ZEVENAAR

Uitsluitend per e-mail: [griffie@zevenaar.nl](mailto:griffie@zevenaar.nl)

Assen, 14 januari 2022

Dossier : ██████████ / **Pannerden** - D100293  
Uw referentie :  
Advocaat : mr. P.M. Suk, suk@rein.nl  
☎ Rechtstreeks : +31 (0)622 009 650

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op verzoek van en namens cliënten stuur ik u bijgaand een notitie inzake de bestuursrechtelijke gevolgen van de civiele procedure toe. Hierin zet ik namens cliënten het juridisch kader uiteen dat relevant is voor de beoordeling van de wijziging van het bestemmingsplan Hoogeweg 23c te Pannerden.

Ik zal zelf ook aanwezig zijn op 19 januari a.s. om het een en ander mondeling toe te lichten.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Paul Suk



## NOTITIE

Van: mr. P.M. Suk  
Aan: de leden van de Gemeenteraad van de gemeente Zevenaar  
Inzake: Bestuursrechtelijke consequenties civiele procedures  
Datum: 14 januari 2022

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### 1. Inleiding

██████████ is tezamen met ██████████ (hierna tezamen met de heer ██████████ aangeduid als '██████████') sinds 27 december 2018 eigenaar van het woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin gelegen aan de Hoogeweg 23c te (6911 KS) Pannerden (hierna: 'de Onroerende Zaak'). In verband met die overdracht is een conflict ontstaan tussen ██████████. en ██████████ (hierna: '██████████').

Vanwege het tussen ██████████ en ██████████ bestaande conflict, heeft ██████████ gedagvaard voor de rechtbank Gelderland locatie Arnhem.

██████████ hebben een verzoek gedaan tot wijziging van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Onroerende Zaak. In de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar is behandeling van het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan op verzoek van het CDA aangehouden. De achtergrond van deze aanhouding is de vrees dat de uitkomst van de civiele procedure een belemmering zou kunnen zijn voor de vaststelling en uitvoerbaarheid van het gewijzigde bestemmingsplan.

REIN Advocaten & Adviseurs is gevraagd te analyseren wat de potentiële impact van de civiele procedure op de vaststelling en uitvoerbaarheid van het gewijzigde bestemmingsplan zou kunnen zijn. In het navolgende wordt hierop uitgebreid ingegaan.

### 2. Juridisch kader

Uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') volgt dat een privaatrechtelijke belemmering pas aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van

een bestemmingsplan in de weg staat indien deze een evident karakter heeft.<sup>1</sup> Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.

In zijn algemeenheid kan overigens worden gesteld dat van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zelden sprake is.

### 3. Reikwijdte en strekking vorderingen civiele procedure

In de civiele procedure worden door [REDACTED] een groot aantal vorderingen ingesteld die vrijwel allemaal strekken tot vergoeding van schade die [REDACTED] meent te hebben geleden (vorderingen I, II, IV, V en VI). [REDACTED] vordert daarnaast [REDACTED] op te dragen met haar een huurovereenkomst te sluiten met ingang van 1 oktober 2021 (vordering III).

### 4. Bespreking vorderingen [REDACTED]

Gelet op het feit dat slechts één vordering van [REDACTED] niet ziet op het verkrijgen van schadevergoeding, zal in deze notitie uitsluitend worden ingegaan op die vordering. De andere vorderingen zullen – in het geval deze worden toegewezen – slechts leiden tot betaling van een geldbedrag aan [REDACTED]

Vordering III van [REDACTED] is als volgt geformuleerd:

*'het de Rechtbank moge behagen om bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:*

*[...]*

*III. primair: gedaagden sub 2 en 3 [REDACTED], toevoeging PS] op te dragen tot het sluiten van de voorgelegde huurovereenkomst met eiseres met ingang van 1 oktober 2021, althans met ingang van een in goede justitie te bepalen termijn, met dien verstande dat de daarin opgenomen huurprijs ad € 1.500,00 wordt gewijzigd in € 1.000,00 per maand;'*

Door [REDACTED] wordt in de dagvaarding gesteld dat tussen [REDACTED] en [REDACTED] geen overeenstemming is bereikt over het sluiten van een huurovereenkomst. [REDACTED] schrijft daarover in randnummer 20 van de dagvaarding:

*'In dat kader waren tussen partijen reeds vergevorderd onderhandelingen en is aan eiseres ook een concept huurovereenkomst voorgelegd.'*

Uit het voorgaande blijkt dat wel over de huurovereenkomst is onderhandeld maar dat geen overeenstemming is bereikt. Het stond [REDACTED] derhalve vrij de onderhandelingen over de huurovereenkomst af te breken. Zelfs in het geval het [REDACTED] niet vrij zou hebben gestaan de

---

<sup>1</sup> Zie onder meer ABRvS 17 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY0377.

onderhandelingen af te breken – hetgeen door ██████ wordt betwist – zou het onrechtmatig afbreken van onderhandelingen leiden tot schadevergoeding en nimmer tot de verplichting een huurovereenkomst te sluiten. De rechter kan dit simpelweg niet toewijzen als tussen partijen geen overeenstemming is bereikt (hetgeen door ██████ in de dagvaarding is bevestigd).

Gelet op het voorgaande kan vordering III van ██████ niet door de rechter worden toegewezen. Deze vordering zal derhalve worden afgewezen.

#### **5. Bespreking effect op bestuursrechtelijke procedure**

Van belang om vast te stellen is dat geen enkele vordering van ██████ ziet op de aantasting van het eigendomsrecht van de grond van ██████. De meest verstrekkende vordering ziet op totstandkoming van een huurovereenkomst tussen ██████ en ██████. Deze vordering zal worden afgewezen. Echter, zelfs indien de vordering ter zake van de huurovereenkomst zou worden toegewezen, is dit nog steeds geen evidente belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit volgt uit uitvoerige en bestendige jurisprudentie van de Afdeling.<sup>2</sup>

#### **6. Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat geen evidente belemmeringen bestaan die aan de uitvoering en vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan. Aanhouding van de besluitvorming over die wijziging is derhalve niet op zijn plaats.

*Namen kunnen opgevraagd worden bij de griffie*

---

<sup>2</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2034 en ABRvS 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3227.