

in naam van de Koning

# vonnis

---

## RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer / rolnummer: C/05/309252 / HA ZA 16-501

### Vonnis van 20 september 2017

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
**LINGEMEER HOLDING B.V.**,  
gevestigd te Buren,  
eiseres,  
advocaat [REDACTED]

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon  
**GEMEENTE BUREN**,  
zetelend te Maurik, gemeente Buren,  
gedaagde,  
advocaat [REDACTED]

Partijen zullen hierna Lingemeer Holding en de Gemeente genoemd worden.

#### 1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het tussenvonnis van 22 februari 2017
  - het verkorte proces-verbaal van comparitie van 11 mei 2017.

Ten behoeve van de comparitie van partijen heeft Lingemeer Holding een procesdossier overgelegd met daarin tevens de processen-verbaal van voorlopige getuigenverhoren gehouden op 24 februari 2016, 23 maart 2016, 6 april 2016 en 22 juni 2016 en de ten behoeve van de voorlopige getuigenverhoren van 24 februari 2016 en 23 maart 2016 overgelegde producties.

- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

#### 2. De feiten

2.1. Lingemeer Holding is in 2001 eigenares geworden van een aantal percelen grenzend aan Villapark Lingemeer ("het Villapark") in de gemeente Buren. Deze percelen worden verder aangeduid als het Entreegebied. Ten aanzien van het naastgelegen Villapark, ooit als vakantiepark gebouwd en eigendom van Lingemeer Beheer B.V., is in 2004

---

besloten om een herzieningsprocedure te starten om permanente bewoning mogelijk te maken, mede op verzoek van de bewoners van het Villapark die zich daarin hebben laten vertegenwoordigen door de Stichting Permanent Wonen Lingemeer ("de SPWL").

2.2. In 2005 hebben Lingemeer Holding en de Gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten, onder de opschortende voorwaarde van een tijdig overgelegde bankgarantie. Daarin is, onder meer, overeengekomen dat de Gemeente, met het oog op de herbestemming van het Villapark, het Entreegebied, voor zover daarop de bestemming rustte "centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie" zou herbestemmen tot "centrale voorzieningen". Lingemeer Holding verplichtte zich op haar beurt tot het betalen van een exploitatiebijdrage.

2.3. Op enig moment is Lingemeer Holding plannen gaan ontwikkelen om op het Entreegebied woningen te ontwikkelen.

2.4. In 2008 is een nieuwe bestemmingsplan "Woongebied Lingemeer" (dat het Villapark en het Entreegebied omvat) door de Gemeente vastgesteld. In dat plan heeft het Entreegebied een groenbestemming gekregen, met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en wonen. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld door een naastgelegen landbouwbedrijf, omdat een deel van de op het Villapark gelegen woningen binnen de geurcirkel en spuitzones van dat landbouwbedrijf vielen. Ook is er beroep aangetekend door een naastgelegen fruitteiler omdat een in het Villapark gelegen dienstwoning (Batouwsesingel 147), die ook een permanente woonbestemming zou krijgen, binnen de spuitzone van zijn boomgaard zou vallen. Op deze gronden heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 maart 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BL9578) het bestemmingsplan deels vernietigd.

2.5. In 2011 heeft de SPWL overeenstemming bereikt met het landbouwbedrijf over de inperking van de geur- en spuitzones, zodat de bestemming "wonen" in de betreffende delen van het Villapark alsnog mogelijk werd. Omdat het Entreegebied (deels) binnen de geurzone van het landbouwbedrijf viel, is Lingemeer Holding in maart 2011 met het landbouwbedrijf overeengekomen dat de geurzone verder zou worden ingeperkt zodat ook daar het realiseren van woningen mogelijk zou worden. Daarvoor heeft Lingemeer Holding een vergoeding betaald aan het landbouwbedrijf van [REDACTED]

2.6. In juni 2012 hebben de gesprekken tussen Lingemeer Holding en de Gemeente erin geresulteerd dat aan Lingemeer Holding een eerste concept anterieure overeenkomst is voorgelegd. Partijen hebben geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een definitieve anterieure overeenkomst. Partijen zijn met name verdeeld gebleven over welke financiële garanties Lingemeer Holding aan de Gemeente zou verstrekken. Op 18 maart 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Lingemeer Holding en de Gemeente, hetgeen heeft geresulteerd in een nieuw voorstel van de Gemeente van diezelfde datum, inhoudende dat de Gemeente van Lingemeer Holding de volgende bankgaranties verlangde:

- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: [REDACTED] per woning, afhankelijk van de verkoopprijs;
- Bijdrage fonds sociale woningbouw: [REDACTED] afhankelijk van het aantal te realiseren sociale woningen;

- Bijdrage planschade: afhankelijk van planschaderisicoanalyse;
- Bijdrage schade openbaar gebied: [REDACTED]
- Bijdrage bouw- en woonrijp maken: afhankelijk van een door Lingemeer Holding op te stellen en door de Gemeente goed te keuren raming, maximaal [REDACTED]

Daarnaast heeft de Gemeente als voorwaarde voor totstandkoming van de anterieure overeenkomst gesteld dat er uiterlijk op 1 juli 2014 een getekende overeenkomst zou liggen.

2.7. Op 23 juni 2014 hebben partijen wederom met elkaar overlegd en heeft Lingemeer Holding een tegenvoorstel gedaan. Onderdeel van het tegenvoorstel hield in dat, volgens Lingemeer Holding, de overeenkomst die zij had met Loon- en aannemersbedrijf [REDACTED] voldoende zekerheid bood ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van het Entreegebied en dat een bankgarantie derhalve overbodig was. Dit tegenvoorstel is uiteindelijk niet door de Gemeente geaccepteerd. Bij brief van 18 juli 2014 deelt de Gemeente aan Lingemeer Holding mede dat het college van burgemeester en wethouders op 15 juli 2014 heeft besloten geen inspanningen meer te zullen verrichten met betrekking tot het realiseren van woningen in het Entreegebied in samenwerking met Lingemeer Holding.

2.8. Op 15 september 2014 heeft er nog een laatste gesprek plaatsgevonden tussen Lingemeer Holding en de Gemeente. In aanloop naar dit gesprek heeft de Gemeente op 11 september aan de raadsman van Lingemeer Holding geschreven dat het gesprek tot doel had om te spreken over de redenen voor het besluit van het college om het project te beëindigen maar dat er geen aanleiding bestond dat besluit te herzien. Tijdens het gesprek van 15 september 2014 is besproken dat Lingemeer Holding nog een nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan zou indienen, hetgeen Lingemeer Holding op 16 december 2014 heeft gedaan. Bij brief van 10 maart 2015 laat de Gemeente weten dat het ingediende plan niet tot een ander standpunt leidt. De Gemeente acht de ruimtelijke invulling niet passend en het voorstel voor een gewijzigde bankgarantie niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

### 3. Het geschil

3.1. De door Lingemeer Holding ingestelde vordering luidt als volgt:

“Te horen eis en doen concluderen dat het U.E.A. behage om bij vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

Gedaagde te veroordelen om de tussen partijen geldende overeenkomst met betrekking tot de bouw van 28 woningen in het entreegebied (kavels 0 1328 en 01314) na te komen en te veroordelen om gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan, binnen twee weken na vonnisdatum onder verbeurte van een dwangsom van [REDACTED] per dag of dagdeel dat gedaagde in gebreke blijft met een maximum van [REDACTED] althans een dwangsom waarvan de hoogte door U.E.A. in goede justitie te bepalen is.

althans, gedaagde te veroordelen om door te onderhandelen met eiseres, althans, gedaagde te veroordelen om het positief contractsbelang te vergoeden aan eiseres, althans het (negatief) contractsbelang te voldoen aan eiseres.

- voor recht te verklaren dat gedaagde meerdere althans één onrechtmatige daad heeft gepleegd jegens eiseres, subsidiair dat gedaagde wanprestatie heeft gepleegd jegens eiseres.
- voor recht te verklaren dat gedaagde aansprakelijk is voor de schade ten gevolge van de meerdere, althans één gepleegde onrechtmatige daad jegens eiseres, althans tengevolge van wanprestatie jegens eiseres.
- gedaagde te veroordelen tot betaling van een voorschot op de door eiseres geleden schade ter hoogte van [REDACTED]
- gedaagde te veroordelen tot vergoeding van de door Lingemeer als gevolg van meerdere, althans een onrechtmatige daad/daden, althans wanprestatie geleden schade, op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet en te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf veertien dagen na de datum van dit vonnis tot aan de dag der algehele voldoening.

Kosten rechtens"

3.2. Lingemeer Holding legt aan haar vorderingen tot nakoming, althans schadevergoeding wegens toerekenbaar tekortkomen ten grondslag dat tussen partijen op grond van de exploitatieovereenkomst van 2005 en het nagenoeg rondkomen van het integraal programma van eisen in 2012 een overeenkomst tot stand is gekomen op grond waarvan Lingemeer Holding woningen mocht realiseren in het Entreegebied.

Aan haar vorderingen op grond van onrechtmatige daad, legt Lingemeer Holding het volgende ten grondslag:

- de Gemeente heeft ten onrechte geen melding gemaakt van de relevante geur- en spuitcirkels;
- de Gemeente heeft fouten gemaakt met betrekking tot de dienstwoning aan de Batouwsesingel 147 hetgeen tot vertraging heeft geleid;
- de Gemeente heeft ten onrechte de door Lingemeer Holding voorgestelde zekerheidsstellingen niet geaccepteerd;
- de Gemeente heeft de risico's in verband met de mogelijke schade aan de infrastructuur te hoog ingeschat en heeft zich niet aan de daarop betrekking hebbende toezeggingen gehouden die zijn gedaan in een door partijen gevoerd gesprek op 13 februari 2014;
- de Gemeente heeft de kosten voor het bouw- en woonrijp maken te hoog ingeschat;
- Lingemeer Holding heeft schade geleden als gevolg van feitelijk onjuiste uitlatingen van een wethouder van de Gemeente die staan gepubliceerd in De Gelderlander op 23 juli 2014;
- de Gemeente heeft ten onrechte niet erkend dat het plan van Lingemeer Holding voldoet aan de stedenbouwkundige eisen;
- de Gemeente heeft ten onrechte aan Lingemeer Holding gecommuniceerd dat er een collegebesluit zou bestaan op grond waarvan de medewerking aan het project vanuit de Gemeente is beëindigd, althans het betreffende besluit is onrechtmatig.

3.3. De Gemeente betwist dat er een overeenkomst tussen Lingemeer Holding en de Gemeente tot stand is gekomen. Voorts acht de Gemeente zich niet gehouden tot dooronderhandelen met Lingemeer Holding aangezien er geen sprake kan zijn van totstandkomingsvertrouwen aan de zijde van Lingemeer Holding. Ook betwist de Gemeente onrechtmatig gehandeld te hebben jegens Lingemeer Holding. Voor zover dat onrechtmatig

handelen zou zien op het nalaten mededeling te doen aan Lingemeer Holding over de relevante geur- en spuitcircels, is een daaruit voortvloeiende vordering bovendien verjaard.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### 4. De beoordeling

*Is er een overeenkomst tot stand gekomen?*

4.1. Voor zover Lingemeer Holding zich baseert op de exploitatieovereenkomst uit 2005, overweegt de rechtbank als volgt. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente zich verplicht tot het herbestemmen van het Entreegebied tot "centrale voorzieningen". Nergens uit blijkt dat de Gemeente met het aangaan van deze overeenkomst heeft ingestemd met het realiseren van woningen in het Entreegebied. Voor zover in de overeenkomst wordt gesproken van "permanente bewoning" ziet dat onmiskenbaar op het Villapark en niet op het Entreegebied. De door Lingemeer Holding gestelde overeenstemming kan derhalve niet worden gebaseerd op de exploitatieovereenkomst van 12 december 2005.

4.2. Dat er in 2012 op bepaalde onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte overeenstemming is bereikt, kan evenmin de conclusie dragen dat er overeenstemming is bereikt over het realiseren van woningen op het Entreegebied. Lingemeer Holding verwijst in dit verband naar in mei 2012 gevoerde correspondentie omtrent een concept integraal programma van eisen, waarin afspraken worden gemaakt over parkeernormen en beeldkwaliteit. In diezelfde correspondentie staat echter ook dat er nog een anterieure overeenkomst moet worden gesloten en dat het sluiten van een dergelijke overeenkomst een voorwaarde is voor de Gemeente om de volgende procedurele stappen te kunnen nemen. Nu de Gemeente deze voorwaarde expliciet noemt, kan Lingemeer Holding bezwaarlijk volhouden dat er op dat moment al overeenstemming was bereikt omtrent de essentialia van de overeenkomst.

4.3. Subsidiair voert Lingemeer Holding aan dat het bestaan van overeenstemming volgt uit het feit dat men in het concept van de anterieure overeenkomst uit 2012 overeenstemming had bereikt omtrent de plaatsing van parkeerplaatsen. De anterieure overeenkomst ziet echter op meer onderdelen dan enkel de parkeerplaatsen. In het bijzonder ziet de anterieure overeenkomst op het afdekken door de Gemeente van de financiële risico's die met het project gepaard gaan, hetgeen de essentie vormt van een dergelijke anterieure overeenkomst en juist op die punten hebben partijen geen overeenstemming kunnen bereiken.

4.4. Het voorgaande betekent dat de vorderingen van Lingemeer Holding, voor zover die zijn gebaseerd op het bestaan van een overeenkomst tussen Lingemeer Holding en de Gemeente op grond waarvan Lingemeer Holding woningen mocht realiseren in het Entreegebied, voor afwijzing gereed liggen.

*Verplichting tot dooronderhandelen*

4.5. Lingemeer Holding stelt dat er aan haar zijde sprake was van het gerechtvaardigde vertrouwen dat er een overeenkomst tot stand zou komen. Zij heeft echter niet geconcretiseerd welke van de veelheid van de door haar gestelde feiten die conclusie

---

moeten dragen. Wat daar ook van zij, als maatstaf voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het afbreken van onderhandelingen heeft te gelden dat ieder van de onderhandelende partijen — die verplicht zijn hun gedrag mede door elkaars gerechtvaardigde belangen te laten bepalen — vrij is de onderhandelingen af te breken, tenzij dit op grond van het gerechtvaardigd vertrouwen van de wederpartij in het tot stand komen van de overeenkomst of in verband met de andere omstandigheden van het geval onaanvaardbaar zou zijn. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de mate waarin en de wijze waarop de partij die de onderhandelingen afbreekt tot het ontstaan van dat vertrouwen heeft bijgedragen en met de gerechtvaardigde belangen van deze partij.

4.6. Van een gerechtvaardigd vertrouwen van Lingemeer Holding in het tot stand komen van de overeenkomst is hier geen sprake. De Gemeente is steeds helder geweest over het feit dat het tot stand komen van een anterieure overeenkomst een voorwaarde was om tot het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het Entreegebied te kunnen komen. Ook heeft de Gemeente duidelijk aangegeven dat de financiële garanties die Lingemeer Holding aan de Gemeente zou moeten verstrekken een wezenlijk onderdeel van de anterieure overeenkomst vormden. Uit de brieven en gespreksverslagen omtrent de onderhandelingen over die anterieure overeenkomst blijkt dat partijen, juist wat die financiële garanties betreft, ver uit elkaar lagen. Onder deze omstandigheden kan er geen sprake zijn van enig gerechtvaardigd vertrouwen aan de zijde van Lingemeer Holding dat overeenstemming over het realiseren van woningen in het Entreegebied zou worden bereikt.

4.7. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat het de Gemeente vrij stond de onderhandelingen af te breken op het moment dat zij dat heeft gedaan. De vorderingen tot dooronderhandelen, alsmede de vorderingen tot vergoeding van schade als gevolg van het afbreken van de onderhandelingen zullen daarom worden afgewezen.

#### *Onrechtmatig handelen*

#### Het niet vermelden van de relevante geur- en spuitcirkels

4.8. Lingemeer Holding stelt dat het niet melden door de Gemeente van de relevante geur- en spuitcirkels de totstandkoming van het project heeft vertraagd, hetgeen onrechtmatig zou zijn jegens haar. De Gemeente heeft zich in dit verband beroepen op verjaring, stellende dat Lingemeer Holding in ieder geval op de datum van de uitspraak van de voorzitter van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 oktober 2009 bekend was met het feit dat de geur- en spuitcirkels voor Lingemeer Holding een belemmering zouden kunnen opleveren bij de uitvoering van haar plannen en dus bekend was met de schade en de eventuele aansprakelijkheid van de Gemeente. Lingemeer Holding heeft de Gemeente voor het eerst bij brief van 31 mei 2015 voor deze schade aansprakelijk gesteld.

4.9. Ingevolge artikel 3:310 lid 1 BW verjaart een vordering tot schadevergoeding door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de benadeelde zowel met de schade als de met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is. Lingemeer Holding heeft de stelling van de Gemeente, dat Lingemeer Holding op 14 oktober 2009 bekend was met de schade en de aansprakelijke persoon, niet weersproken. Lingemeer Holding heeft ook niet gesteld de Gemeente eerder dan 31 mei 2015 aansprakelijk te hebben gesteld voor de betreffende schade. Derhalve slaagt het beroep op verjaring van de

---

Gemeente, zodat de vordering reeds op die grond faalt, nog daargelaten de vraag of voor de Gemeente een meldingsplicht geldt

Fouten met betrekking tot de dienstwoning aan de Batouwsesingel 147

4.10. Lingemeer Holding stelt dat de ontwikkeling van het Entreegebied, als gevolg van de fouten die door de Gemeente zouden zijn gemaakt ten aanzien van de dienstwoning aan de Batouwsesingel, anderhalf jaar vertraging heeft opgelopen, aangezien het tot in 2012 heeft geduurd voordat deze problemen waren opgelost. De Gemeente betwist dat de ontwikkeling van het Entreegebied is vertraagd als gevolg van de problemen rondom de dienstwoning. De Gemeente heeft in dit verband onweersproken gesteld dat de spuitzone die tot deze problematiek heeft geleid, geen overlap kent met het Entreegebied. De bestemming van het Entreegebied is onherroepelijk geworden als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 maart 2010. De afhandeling van de problematiek omtrent de dienstwoning en de betreffende spuitzone heeft geen invloed gehad op het verloop van de ontwikkeling van het Entreegebied, aldus de Gemeente.

4.11. In het licht van de gemotiveerde betwisting van de Gemeente had het op de weg van Lingemeer Holding gelegen om concreet te maken hoe de discussie omtrent de dienstwoning in de weg heeft gestaan aan de verdere ontwikkeling van het Entreegebied. Nu zij dat heeft nagelaten, heeft zij in dit verband onvoldoende gesteld.

De door Lingemeer Holding voorgestelde zekerheidsstellingen

4.12. Lingemeer Holding stelt dat de Gemeente onrechtmatig heeft gehandeld doordat zij, in verband met de gevraagde bijdrage en bankgarantie voor de gemeentelijke plankosten van [REDACTED] geen genoegen heeft willen nemen met de door Lingemeer Holding aangeboden alternatieve zekerheidsstelling. Deze alternatieve zekerheidsstelling hield in dat Lingemeer Holding aan de Gemeente bij ieder transport van een kavel een bedrag van [REDACTED] zou betalen. Deze zekerheidsstelling had volgens Lingemeer Holding voor de Gemeente voldoende moeten zijn, te meer nu de aannemer, [REDACTED], al had toegezegd zes kavels te willen afnemen, zodat een bedrag van [REDACTED] direct afgedragen kon worden. Bovendien heeft de Gemeente volgens Lingemeer Holding deze vorm van zekerheidsstelling wel geaccepteerd in het kader van de ontwikkeling van het Villapark.

4.13. De Gemeente stelt daartegenover dat de afspraken omtrent het Villapark dateren van voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, welke wet het kostenverhaal voor dergelijke plannen verplicht. Bovendien kan Lingemeer Holding geen rechten ontlenen aan afspraken die de Gemeente heeft gemaakt met een andere partij, over een andere ontwikkeling en onder andere toepasselijke regelgeving. Daarenboven bood de door Lingemeer Holding voorgestelde zekerheidsstelling, in het licht van de reeds gemaakte kosten van [REDACTED] en de onzekerheid over de verkoop, onvoldoende garantie aan de Gemeente voor het kostenverhaal.

4.14. Lingemeer Holding heeft niet nader toegelicht in strijd met welke rechtsplicht de Gemeente heeft gehandeld door de door Lingemeer Holding voorgestelde vorm van zekerheidsstelling niet te accepteren. De enkele verwijzing naar afspraken die de Gemeente heeft gemaakt omtrent de ontwikkeling van het Villapark is onvoldoende om een normschending zijdens de Gemeente op te baseren, nu de Gemeente heeft toegelicht dat die

afspraken onder andere omstandigheden en binnen een ander wettelijk kader zijn gemaakt, hetgeen Lingemeer Holding niet heeft weersproken. Zonder nadere toelichting kan de houding van de Gemeente ook niet zondermeer als onredelijk worden aangemerkt, nu het aanbod van Lingemeer Holding niet meer behelst dan het per verkochte woning betalen van een partiële bijdrage in de door de Gemeente te maken kosten, hetgeen iets wezenlijk anders is dan het stellen van een bankgarantie voor de terugbetaling van het volledige bedrag dat de Gemeente zal moeten voorschieten. Het aanbod van Lingemeer Holding biedt wezenlijk minder zekerheid dan de door de Gemeente gevraagde bankgarantie. Zo heeft dit aanbod, bijvoorbeeld, geen bescherming tegen het faillissement van de ontwikkelaar of de aannemer, terwijl een bankgarantie die bescherming nu juist wel beoogt te bieden.

De risico's in verband met de mogelijke schade aan de infrastructuur; toezeggingen 13 februari 2014

4.15. Wat betreft de door de Gemeente gemaakte kostenraming voor schade aan het openbaar gebied ad [REDACTED] stelt Lingemeer Holding dat de Gemeente onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd met betrekking tot de mogelijk schade aan de infrastructuur en deze dus te hoog heeft ingeschat. De onjuistheid zit hem, volgens Lingemeer Holding, in het feit dat de toegangsweg die door het Entreegebied loopt, geen eigendom is van Lingemeer Holding maar van Lingemeer Beheer B.V. De Gemeente had op 13 februari 2014 toegezegd dit uit te zoeken maar heeft dat niet gedaan, aldus Lingemeer Holding.

4.16. Ten aanzien van het eigendom van de toegangsweg heeft de Gemeente betoogd dat dat niet relevant is. Als wegbeheerder is de Gemeente uit hoofde van artikel 6:174 lid 2, ongeacht wie de eigenaar is, aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan de openbare weg. Dit geldt volgens de Gemeente evenzeer voor de aanwezige rioolbuizen. Lingemeer Holding betwist op haar beurt dat de weg een openbaar karakter heeft.

4.17. Of de betreffende weg als openbare weg moet worden gekwalificeerd en of de Gemeente voor mogelijke schade aan de weg deze bankgarantie had mogen vragen, kan in het midden gelaten worden daar Lingemeer Holding onvoldoende heeft gesteld omtrent het causale verband tussen de door haar als onrechtmatig aangemerkte handeling (het voor deze post vragen van een bankgarantie van [REDACTED]) en de gepretendeerde schade. Anders dan te stellen dat Lingemeer Holding hierdoor schade heeft geleden, heeft Lingemeer Holding niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze het vasthouden aan deze bankgarantie tot enige schade heeft geleden. Voor zover in de stellingen van Lingemeer Holding ligt besloten dat, had de Gemeente dit vereiste laten varen er wel een overeenkomst tot stand was gekomen, strookt dat niet met de vaststaande feiten. Er waren immers andere, zwaarder wegende geschilpunten die aan het bereiken van overeenstemming in de weg hebben gestaan. Lingemeer Holding heeft in dit verband daarom onvoldoende gesteld. Daarmee kan ook in het midden worden gelaten of de Gemeente al dan niet haar toezegging van 13 februari 2014 om een en ander uit te zoeken al dan niet is nagekomen.

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken

4.18. Lingemeer Holding verwijt de Gemeente dat de raming voor de kosten (en dus de hoogte van de bankgarantie) voor het bouw- en woonrijp maken van het Entreegebied ad [REDACTED] onvoldoende zijn geverifieerd en te hoog zijn ingeschat.



4.19. De Gemeente stelt hiertegenover dat de Gemeente herhaaldelijk heeft aangegeven dat de uiteindelijke hoogte van de garantie zou worden bepaald aan de hand van een door Lingemeer Holding op te stellen kostenraming. Het door de Gemeente genoemde bedrag van [REDACTED] was zuiver indicatief en niet bepalend voor de hoogte van de gevraagde bankgarantie. Nu Lingemeer Holding de betreffende raming niet heeft gemaakt, kan de Gemeente niets worden verweten. Lingemeer Holding heeft in dit verband ter zitting gesteld dat de uitgangspunten voor de raming niet waren verstrekt en niet (makkelijk) vindbaar zijn. Bovendien is het volgens Lingemeer Holding de taak van de Gemeente om een raming te maken.

4.20. De rechtbank merkt op dat in de door Lingemeer Holding overgelegde brief van de Gemeente van 18 maart 2014 staat opgenomen dat de raming moet voldoen aan de "Materiaal- en ontwerpeisen Nieuwe Werken en Beheer en Onderhoud" en het "Handboek openbare verlichting" van de gemeente Buren. Lingemeer Holding heeft haar stelling dat deze uitgangspunten niet vindbaar zijn niet nader onderbouwd. Zo blijkt bijvoorbeeld niet uit de stukken dat zij de betreffende documenten bij de Gemeente heeft opgevraagd. Ook de stelling dat het de taak van de Gemeente, en niet van Lingemeer Holding was om de raming te maken, wordt door Lingemeer Holding niet nader onderbouwd, terwijl het door de Gemeente gehanteerde systeem, waarbij de Gemeente een conceptringing maakt maar het aan de ontwikkelaar is om de definitieve raming te maken, niet onredelijk is. Lingemeer Holding heeft derhalve onvoldoende gesteld om de conclusie dat de Gemeente in deze onrechtmatig heeft gehandeld te kunnen dragen.

#### Schade als gevolg van feitelijk onjuiste uitlatingen

4.21. Lingemeer Holding stelt dat de Gemeente onrechtmatig heeft gehandeld als gevolg van uitlatingen van een wethouder die zijn gepubliceerd in de Gelderlander van 23 juli 2014 in een artikel dat handelde over de beëindiging van de samenwerking tussen partijen. Het gewraakte citaat van de wethouder luidt als volgt:

"Het ging met name over de financiële garantstelling. Er werd aan een aantal zaken niet voldaan. Als je een bouwplan maakt, moet je daarin ook wegen en trottoirs meenemen. Dat gebeurde niet en de gemeente wilde niet voor de onkosten opdraaien, dat heeft de raad ons ook opgedragen. Het kan gaan om tonnen." De ontwikkelaar kon niet binnen een bepaalde termijn aan de randvoorwaarden voldoen, stelt [de wethouder]. "Daarom heeft het college besloten het project te beëindigen."

Volgens Lingemeer Holding is de uitlating van de wethouder onjuist omdat Lingemeer Holding wel degelijk de aanleg van de infrastructuur heeft meegenomen in haar bouwplannen. Lingemeer Holding stelt door deze uitlating schade te hebben geleden in de vorm van imagoschade en vermogensschade als gevolg van de ontbinding van een koopovereenkomst voor een viertal woningen.

4.22. de Gemeente betwist dat de wethouder de uitlatingen in deze vorm heeft gedaan en stelt dat bovendien uit het citaat voldoende duidelijk blijkt dat het gebrek aan financiële garantstellingen de reden is geweest voor de Gemeente om het project te beëindigen. Voorts betwist de Gemeente dat Lingemeer Holding als gevolg van deze publicatie schade heeft geleden.

---

4.23. De rechtbank constateert dat Lingemeer Holding de door haar gestelde imagoschade niet nader heeft onderbouwd of geconcretiseerd. Ten aanzien van de gestelde ontbinding van de koopovereenkomst voor een viertal woningen stuit de vordering af op het feit dat de samenwerking door de Gemeente al was beëindigd zodat Lingemeer Holding deze woningen nooit had kunnen verkopen. Onder deze omstandigheden heeft Lingemeer Holding onvoldoende gesteld met betrekking tot de door haar gestelde schade, zodat de vraag of de betreffende uitlatingen van de wethouder onrechtmatig zijn jegens Lingemeer Holding onbesproken kan blijven.

Het plan van Lingemeer Holding voldoet aan de stedenbouwkundige eisen

4.24. Lingemeer Holding stelt dat de Gemeente ten onrechte niet heeft erkend dat haar plan voldoet aan de daaraan te stellen stedenbouwkundige eisen. In het bijzonder doet Lingemeer Holding in dat verband op het plan zoals het is ingediend op 16 december 2014.

4.25. De Gemeente betwist dat het ingediende plan aan de stedenbouwkundige eisen voldoet en verwijst in dit verband naar haar brief van 10 maart 2015. In deze brief wordt de conclusie van de Gemeente dat het plan niet past binnen de stedenbouwkundige eisen gemotiveerd. Zo zijn er volgens de Gemeente parkeerplaatsen in de bestemming groen ingetekend (buiten de wijzigingsbevoegdheid), zijn er kavels getekend in de ecologische verbindingzone, zijn er woningen buiten het wijzigingsgebied geprojecteerd, ontbreekt een ecologische zone aan de noordzijde, hebben de woningen nauwelijks voortuinen en zijn parkeerplaatsen in een aantal gevallen te ver van de woningen verwijderd.

4.26. In het licht van de door de Gemeente gegeven motivering van haar bevinding dat het plan niet voldeed aan de stedenbouwkundige eisen, had het op de weg van Lingemeer Holding gelegen om aan te geven waarom de motivering van de Gemeente zodanig tekort schoot dat het afwijzen van het plan van Lingemeer Holding een onrechtmatige daad oplevert. Nu Lingemeer Holding dat heeft nagelaten, heeft zij in dit verband onvoldoende gesteld.

Het collegebesluit van 15 juli 2014 om het project te beëindigen

4.27. Lingemeer Holding stelt dat er op 15 juli 2014 geen besluit is genomen door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente aangezien een dergelijk besluit niet voorkomt in de besluitenlijst van het college in de relevante periode. Volgens Lingemeer Holding is dit onrechtmatig jegens haar. Voor zover het besluit wel zou bestaan, is dat besluit volgens Lingemeer Holding onrechtmatig.

4.28. De Gemeente betoogt dat het bestaan van het besluit blijkt uit de brief van 17 juli 2014 van de Gemeente aan Lingemeer Holding waarin het door het college op 15 juli 2014 genomen besluit aan Lingemeer Holding wordt medegedeeld. Voorts handhaaft de Gemeente haar standpunt dat zij gerechtigd was de onderhandelingen te staken en het project te beëindigen.

4.29. Blijkens artikel 1:3 Awb is een besluit een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling. Deze op schrift gestelde beslissing hoeft niet per se een formeel document te zijn. Het is voldoende dat het besluit uit een schriftelijk stuk kenbaar is. Onder een rechtshandeling wordt verstaan een beslissing die

---

rechtsgevolgen teweegbrengt, dat wil zeggen waardoor een verandering optreedt in de wereld van het recht of ten aanzien van andere bestuursorganen of particulieren een rechtsverhouding wordt vastgelegd, gewijzigd of opgeheven. Niet vereist is dat een besluit in een besluitenlijst wordt opgenomen om als besluit te kwalificeren. De brief van 17 juli 2014 is daarmee een besluit in de zin van de artikel 1:3 Awb.

4.30. Nu tegen het besluit van de Gemeente om het project te beëindigen geen rechtsmiddelen zijn aangewend, is dat besluit onherroepelijk en heeft het formele rechtskracht. Dat betekent dat in deze procedure van de rechtmatigheid van het besluit als zodanig en van de totstandkoming daarvan moet worden uitgegaan.

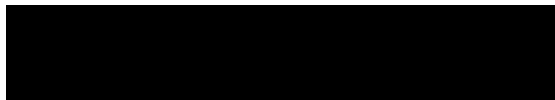
Met betrekking tot de vorderingen uit hoofde van onrechtmatige daad

4.31. Het voorgaande brengt mee dat de vorderingen van Lingemeer Holding, voor zover gebaseerd op onrechtmatige daad, zullen worden afgewezen.

*Proceskosten*

4.32. Aangezien geen van de vorderingen van Lingemeer Holding zal worden toegewezen, zal zij als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van deze procedure worden veroordeeld, die van het voorlopig getuigenverhoor daaronder begrepen. De kosten aan de zijde van de Gemeente worden begroot op:

- betaald griffierecht  
- salaris advocaat  
Totaal



**5. De beslissing**

De rechtbank

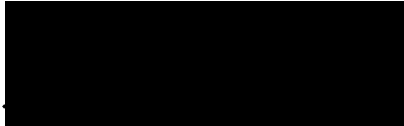
5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt Lingemeer Holding in de proceskosten, aan de zijde van de Gemeente tot op heden begroot op [redacted]

5.3 verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad

---

Dit vonnis is gewezen door mr. [REDACTED], mr. [REDACTED] en  
mr. [REDACTED] en in het openbaar uitgesproken op 20 september 2017.



GROSSE

Uitgegeven voor eerste grosse aan de  
gedaagde partij.

De griffier van de rechtbank  
[REDACTED]

Datum: 20 september 2017