

---

# ECLI:NL:RBNHO:2021:11934

**Instantie**

Rechtbank Noord-Holland

**Datum uitspraak**

23-12-2021

**Datum publicatie**

23-12-2021

**Zaaknummer**schagen  
C/15/321925 / KG ZA 21-582**Rechtsgebieden**

Civiel recht

**Bijzondere kenmerken**

Kort geding

**Inhoudsindicatie**

Kort geding. Vraag of kruidenier in Schagen gebonden is aan een overeenkomst met projectontwikkelaar tot bouw van aantal appartementen. Vordering tot nakoming door de voorzieningenrechter afgewezen. Onduidelijk welke overeenkomst is gesloten. Geen overeenstemming over de prijs.

**Vindplaatsen**

Rechtspraak.nl

## Uitspraak

---

---

## RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Bewind  
Zittingsplaats Alkmaar

zaaknummer / rolnummer: C/15/321925 / KG ZA 21-582

### Vonnis in kort geding van 23 december 2021

in de zaak van

de vennootschap onder firma

**SCHAGEN PROJECT ONTWIKKELING,**

gevestigd te Schagen,  
en haar vennoten,

eiseres,

advocaat mr. W.J.T. Ursem te Alkmaar,

tegen

**1 [gedaagde 1] ,**

wonende te [woonplaats] ,

**2. [gedaagde 2],**

wonende te [woonplaats] ,

gedaagden,

beiden verschenen in persoon.

Eiseres zal hierna SPO worden genoemd. Gedaagden zullen gezamenlijk worden aangeduid als [S] c.s. (in mannelijk enkelvoud) en ieder afzonderlijk als [gedaagde 1] en [gedaagde 2] .

### 1 De procedure

### 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 24 november 2021, met producties 1-37;
- de mondelinge behandeling, die heeft plaatsgevonden op 9 december 2021;
- de pleitnota van SPO;
- de pleitnota van [S] c.s.

### 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2 De feiten

- 2.1. SPO is opgericht op 1 september 2019. SPO richt zich op projectontwikkeling. Haar (beherende) vennoten zijn: [R] (hierna: [R] ), [B] (hierna: [B] ) en [C] (hierna: [C] ). De vennoten van SPO zijn eigenaar van het perceel aan de [perceel 1] .
- 2.2. [gedaagde 1] is eigenaar van het naastgelegen perceel aan de [perceel 2] . [perceel 3] is eigendom van [gedaagde 2] , de vader van [gedaagde 1] .
- 2.3. In het pand aan de [perceel 3] is de vennootschap onder firma [S] De Kruidenier gevestigd. Dit is het bedrijf van [gedaagde 1] en zijn ouders.
- 2.4. Tussen de percelen [perceel 1] en [perceel 2] loopt een steeg van circa 3,4 meter breed, waarvan 1,2 meter op het perceel van SPO ligt en 2,2 meter op het perceel van [gedaagde 1] (hierna: de steeg).
- 2.5. Ten behoeve van de percelen [perceel 4] en [perceel 3] en ten laste van [perceel 2] en ten behoeve van [perceel 4] en ten laste van [perceel 3] is een erfdiensbaarheid gevestigd. Deze erfdiensbaarheid houdt in het recht van in- uit- en doorgang van en naar de [straat] door de gang ten zuiden van het middendeel, over het tegelpad ten zuiden van [perceel 2] door de steeg aan de noordoostzijde van dat perceel.
- 2.6. Op 28 juli 2019 heeft [B] met [gedaagde 1] gesproken over herontwikkeling van de [percelen 1, 2 en 3] . Besproken is dat meerdere appartementen met parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden op het [perceel 1] en aan de achterzijde van de percelen van [S] c.s. (hierna: het plan).
- 2.7. Bij het gesprek op 28 juli 2019 was de heer [G] , makelaar van de toenmalige eigenaar van [perceel 1] , Punt Vastgoed B.V. (hierna: Punt Vastgoed), aanwezig. Voordat Punt Vastgoed het [perceel 1] kocht van de heer [J] , stond dit perceel jarenlang te koop.
- 2.8. Op 23 augustus 2019 is met betrekking tot het perceel [perceel 1] (winkel met bovenwoning) een koopcontract gesloten tussen de (toekomstige) vennoten van SPO en Punt Vastgoed. Het perceel is op 13 september 2019 geleverd aan de vennoten van SPO.
- 2.9. De eerste tekeningen van het plan, gemaakt door SPO, dateren van 11 november 2019. Deze zijn direct met [S] gedeeld. Op deze tekeningen is het plan vastgelegd om twee appartementen en 6 garages te ontwikkelen op het perceel van [S] .

- 2.10. Op 27 december 2019 heeft [B] bij de gemeente Schagen een conceptaanvraag ruimtelijke plannen ingediend voor het realiseren van een winkel en negen appartementen op het perceel [perceel 1] .
- 2.11. Bij brief van 5 maart 2020 heeft de gemeente Schagen onder voorwaarden ingestemd met de conceptaanvraag. De gemeente heeft aangegeven dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat er deels wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Zij heeft [B] geadviseerd een partiële herziening van het bestemmingsplan aan te vragen. Daarnaast heeft de gemeente meegedeeld dat voor het uitvoeren van de bouwactiviteiten een omgevingsvergunning nodig is.
- 2.12. Bij e-mail van 22 maart 2020 heeft [B] het volgende, voor zover van belang, aan [gedaagde 1] bericht:  
*"Hierbij even de tussen stand hoe we er momenteel voor staan.*

*De afgelopen weken hebben we antwoord gehad van de gemeente Schagen met de volgende opmerkingen t.w.*

- Het hoofd gebouw (winkel + appartementen) mag zo zonder problemen worden gebouwd, valt binnen het bestemmingsplan.*
- Het achterste appartement en de 2 appartementen van [S] , hiervoor moet een bestemmingsplan wijziging voor worden aangevraagd.*
- (...)*
- Wat we willen doen is het hoofdgebouw bouwvergunning aanvragen en het achterste app/ en de 2 app van jullie mee laten lopen in een kruimel vergunning (...)*
- Het wijzigen van het bestemmingsplan is nogal een juridische gebeuren wat wij willen laten uitvoeren door Prommenz Schagen (...).*
- Hiervoor moeten we kosten gaan maken ca € 15.000,- (...)"*

- 2.13. [gedaagde 1] heeft hiermee ingestemd tijdens een gesprek dat plaatsvond op 25 maart 2020.
- 2.14. Op 23 augustus 2020 hebben SPO en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het plan.
- 2.15. Het bestemmingsplan is besproken in een oordeelsvormende raadsvergadering. Bij die gelegenheid was D66 heel kritisch op het plan en hebben de meeste partijen aangegeven dat zij het liefst goedkope woningen willen zien.
- 2.16. Op 9 februari 2021 hebben de vennoten van SPO, als eigenaar van [perceel 1] , en [gedaagde 1] , als eigenaar van [perceel 2] , een verklaring ondertekend. Deze verklaring luidt, voor zover van belang, als volgt:

*"verklaren hierbij te zijn overeengekomen dat de buitenruimte (steeg) c.q. vrijblijvende luchtruimte, van het perceel kad. bekend gemeente Schagen [perceel 2] , onbebouwd zal blijven in verband met o.a.:*

- de toegankelijkheid van beide percelen en alle appartementen;*
- de stallingruimte voor de beide percelen en alle appartementen;*
- de daglichttoetreding voor de appartementen 1 t/m 6, vlg. het Bouwbesluit 2012, artikel 3.75, lid 3 onder*

b;

- de luchtverversing voor de appartementen 1 t/m 6, vlg. het Bouwbesluit 2012, artikel 3.33, lid 3;
- de spuivoorzieningen voor de appartementen 1 t/m 6, vlg. het Bouwbesluit 2012, artikel 3.43, lid 3;"

- 2.17. D66 heeft tegen de aangevraagde herziening van het bestemmingsplan twee amendementen ingediend, één met betrekking tot de bereikbaarheid en het gebruik van de parkeerplaatsen en één ten aanzien van de woonkwaliteit, in die zin dat de achterste bouwvlakken dienen te worden verwijderd of aangepast qua vorm.
- 2.18. Vanaf 1 december 2020 zijn diverse malen door Architectenburo Jan Kramer B.V. gemaakte (aangepaste) tekeningen van het plan gedeeld met [S] c.s. in zijn kruidenierswinkel. Dat is laatstelijk gebeurd met de definitieve tekeningen van het plan die dateren van 7 mei 2021.
- 2.19. Op 11 mei 2021 zijn de amendementen van D66 in de gemeenteraad besproken. Op die datum heeft [gedaagde 1] , die namens de VVD in de gemeenteraad zit, aan SPO laten weten dat deze amendementen erdoor zullen worden geloodst. [S] was zelfs wegens belangenverstremgeling niet bij de stemming aanwezig. Op 11 mei 2021 heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan " [perceel 1] " ongewijzigd vast te stellen. De gemeente heeft ook een omgevingsvergunning verleend.
- 2.20. Op 1 juli 2021 heeft [B] een "Overzicht kosten Pand [S] [straat] " gedateerd 30 juni 2021 aan [gedaagde 1] afgegeven. In dit overzicht is vermeld dat SPO twee appartementen aan [S] c.s. kan aanbieden voor een bedrag van € 569.337,07 inclusief btw.
- 2.21. Op diezelfde datum heeft [B] een door SPO gemaakt "Overzicht ontwikkelingskosten" aan [gedaagde 1] afgegeven. Hieruit komt naar voren dat de ontwikkelingskosten in verband met het project € 71.648,15 inclusief btw bedragen. Aangezien van het totale plan 2/3 deel op het perceel van SPO gerealiseerd zou worden en 1/3 op het perceel van [S] c.s. heeft SPO deze kosten volgens die verdeelsleutel verdeeld. Dit komt neer op een bedrag van € 23.882,72 inclusief btw voor [S] c.s.
- 2.22. Bij e-mailbericht van 12 juli 2021 heeft [gedaagde 1] het volgende aan [B] meegedeeld:  
*"de familie [S] heeft de offerte doorgenomen en met derden besproken. Helaas kunnen wij niet akkoord gaan met deze offerte. De situatie is dusdanig gewijzigd t.o.v. 1,5 jaar geleden dat een oplossing ver weg is. Waar ik aan heb gegeven in 1 van de eerste gesprekken aan welk bedrag er gedacht moest worden is volledig voorbij gegaan. Het traject wat daarna is ingegaan is daardoor helaas een utopie. Nu ook blijkt dat er overpad van de steeg door niet 1 gezamenlijke eigenaar maar door 7 nieuwe eigenaren wordt gevraagd is de complexiteit nog veel groter. Graag wil de familie [S] eruit komen. Wij weten nog niet op welke manier maar de offerte is mijlenver van ons bed. Wij blijven bij het eerder genoemde bedrag en willen voor de steeg een duidelijk omschreven protocol opstellen bij de notaris."*

### 3 Het geschil

- 3.1. SPO vordert samengevat - dat de voorzieningenrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, primair [S] c.s. gebiedt om zijn onvoorwaardelijke en onherroepelijke medewerking te verlenen aan de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met SPO, leidende tot de realisatie van de negen appartementen met twaalf parkeerplaatsen op de [percelen 1, 2 en 3] , volgens de definitieve tekeningen van 7 mei 2021, door het ondertekenen, althans accorderen van de offerte (productie 24 bij de dagvaarding).

Subsidiar vordert SPO veroordeling van [S] c.s. om verder te onderhandelen met SPO. SPO vordert meer subsidiair veroordeling van [S] c.s. om te gehengen en gedogen dat SPO haar gedeelte van het project, te weten de realisatie van zeven appartementen en zes parkeerplaatsen, op haar eigen perceel uitvoert.

In alle gevallen vordert SPO dat [S] c.s. wordt verboden om een wijziging aan te brengen in de huidige feitelijke en juridische situatie van zijn perceel, te dulden dat SPO en de toekomstige eigenaren van de te realiseren appartementen zich door de steeg begeven om van en naar de achterzijde van het [perceel 1] te komen en gaan en dat de garage op het perceel van [S] c.s. wordt gesloopt om het project te realiseren.

Dit alles op straffe van dwangsommen en met veroordeling van [S] c.s. in de gedingkosten.

3.2. SPO stelt daartoe het volgende. Tussen partijen is een overeenkomst tot herontwikkeling gesloten, die door [S] c.s. moet worden nagekomen. Over alle essentiële punten van de overeenkomst zijn partijen het eens. SPO heeft in samenspraak met

[gedaagde 1] een project uitgewerkt voor de bouw van in totaal negen appartementen, één winkel en 12 parkeerplaatsen op de percelen aan de [percelen 1, 2 en 3] (hierna: het project). Daarvan zouden zeven appartementen, zes parkeerplaatsen en de winkelruimte op het perceel van SPO worden gerealiseerd en twee appartementen met zes parkeerplaatsen op het perceel van [gedaagde 2]. De huidige bebouwing op het perceel van SPO en aan de achterzijde van de percelen van [S] c.s. zou hiervoor gesloopt worden. Daarover zijn afspraken gemaakt die na een lang en voortschrijdend traject nader tot stand zijn gekomen. Aan het project is ook uitvoering gegeven. De architect heeft op of omstreeks 7 mei 2021 definitieve tekeningen gemaakt, waarin de precieze bedoeling van partijen is vormgegeven. Daarnaast zijn bij de gemeente de benodigde vergunningen aangevraagd en verkregen. [gedaagde 1] is van alle ontwikkelingen op de hoogte gebracht, hij is mede aanvrager geweest van de wijziging van het bestemmingsplan en heeft op 9 februari 2021 een overeenkomst met SPO ondertekend.

Op 11 mei 2021 heeft [gedaagde 1] - raadslid voor de VVD - ten overstaan van de gemeenteraad bepleit op welke wijze het project tot uitvoering kan/moet worden gebracht. [gedaagde 1] was bovendien drukdoende met de (noodzakelijke) verhuizing van de koelcel van zijn onderneming, die in de schuur staat. De formele aspecten zijn voltooid en er kan worden gestart met de sloop en daarna het realiseren van het project. [S] c.s. dient zijn medewerking te verlenen aan de sloop van de schuur en garage op zijn percelen en betaling aan SPO van een bedrag van € 550.000,- voor het realiseren van de appartementen met zes parkeerplaatsen op zijn percelen.

Subsidiar vordert SPO dat [S] c.s. wordt veroordeeld verder te onderhandelen over de resterende onderwerpen, omdat het hem gezien de gerechtvaardigde belangen van SPO niet vrij stond de onderhandelingen af te breken. SPO vordert bovendien dat de voorzieningenrechter zal bepalen dat het [S] c.s. hangende deze onderhandelingen en/of een door SPO aanhangig te maken bodemprocedure niet is toegestaan enige wijziging in de huidige feitelijke en juridische situatie te brengen.

Mochten partijen niet samen tot ontwikkeling komen, dient SPO in ieder geval haar eigen perceel te kunnen ontwikkelen. Hiervoor zal gebruik moeten worden gemaakt van de steeg, de enige toegangsweg naar de appartementen en parkeerplaatsen. [gedaagde 1] heeft zijn goedkeuring gegeven, wat ook blijkt uit de overeenkomst van 9 februari 2021.

Door bevrijdende verjaring is ten behoeve van het [perceel 1] en ten laste van het [perceel 2] een erfdienstbaarheid ontstaan. Uit verklaringen van de voormalige eigenaren van [perceel 1] volgt dat de termijn van twintig jaar bezit van de erfdienstbaarheid ruimschoots is overschreden en dat het bezit kenbaar was, terwijl daartegen nooit is geprotesteerd.

- 3.3. [S] c.s. heeft ter zitting ten overstaan van de voorzieningenrechter verweer gevoerd. Hij stelt zich op het standpunt dat alle vorderingen van SPO moeten worden afgewezen. Volgens [gedaagde 1] heeft hij tijdens het gesprek met [B] en makelaar [G] op 28 juli 2019 aangegeven dat hij - in plaats van de bestaande schuur - ook wel twee nieuwe appartementen wilde voor een bedrag van € 150.000,-. Daarop is, aldus [gedaagde 1] ter zitting, nooit een tegengeluid gekomen. Pas twee jaar later is SPO gekomen met het voorstel om het project voor te financieren. Op 1 juli 2021 heeft [B] een offerte afgegeven die uitkomt op een bedrag van afgerond € 570.000,-. Bovendien zou [S] c.s. afgerond € 24.000,- aan kosten moeten betalen, zijnde 1/3 van de totale kosten.
- Dat is nooit afgesproken. SPO is zijn eigen koers gaan varen.
- Daarnaast is geen recht van overpad ontstaan door bevrijdende verjaring voor [perceel 1]. De heer [J] is nooit met zijn auto achter geweest en had daar ook niets te zoeken. Hij leverde zijn spullen in de vroege ochtend altijd door de voordeur. Dit heeft zijn onderhuurder [M] schriftelijk aan [gedaagde 1] bevestigd. Ook [T], de echtgenoot van [K], heeft een verklaring afgelegd. Zijn verklaring strookt niet met de bij de dagvaarding overgelegde suggestieve verklaring van [K]. [S] c.s. heeft het volste recht om niet akkoord te gaan met de voorstellen van SPO.

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

#### 4 De beoordeling

- 4.1. Een vordering in kort geding kan alleen worden toegewezen als daarbij een spoedeisend belang bestaat. Voor toewijzing van een vordering in kort geding is vereist dat de feiten en omstandigheden die aan de vordering ten grondslag zijn gelegd, voldoende aannemelijk zijn. Ook moet in voldoende mate waarschijnlijk zijn dat de vordering in een nog te voeren gewone procedure (bodempcedure) zal worden toegewezen. Voor nader onderzoek naar bepaalde feiten en omstandigheden of voor bewijslevering door bijvoorbeeld getuigen is in dit kort geding geen plaats. Dat moet gebeuren in een eventuele bodempcedure. De beoordeling in dit kort geding is dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.
- 4.2. Het spoedeisend belang volgt genoegzaam uit de aard van de zaak en de stellingen van SPO en is ook niet betwist.
- Moet [S] c.s. medewerking verlenen aan de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met SPO?*
- 4.3. Ter beoordeling staat allereerst of tussen partijen een overeenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van de [percelen 1, 2 en 3] tot stand is gekomen.
- 4.4. De voorzieningenrechter is, gelet op de gedingstukken, de onderbouwing daarvan en wat door en namens partijen over en weer ter zitting naar voren is gebracht, van oordeel dat in dit geding niet kan worden vastgesteld dat het in hoge mate waarschijnlijk is dat de bodemrechter de primaire vordering(en) van SPO zal toewijzen. De voorzieningenrechter licht dat als volgt toe.

4.5. Hoewel SPO in de dagvaarding heeft gesteld dat partijen het over alle essentiële punten van de overeenkomst tot herontwikkeling eens zijn, is ter zitting gebleken dat partijen in ieder geval geen overeenstemming hebben bereikt over de prijs. Vaststaat dat [gedaagde 1] tijdens het eerste gesprek op 28 juli 2019 voor de twee op de percelen van [S] c.s. te realiseren appartementen een bedrag van € 150.000,- heeft genoemd. In 4.12 van de dagvaarding is ook vermeld dat in het eerste gesprek ter sprake is gekomen dat [S] c.s. slechts € 150.000,- beschikbaar had voor het ontwikkelen van zijn twee appartementen. [R] heeft ter zitting verklaard dat hij van [B] en makelaar [G], die aanwezig waren bij het gesprek op 28 juli 2019, heeft vernomen dat nadat [gedaagde 1] melding had gemaakt van voormeld bedrag, direct is aangegeven dat men daarmee niets kan beginnen. Wat daarvan verder ook zij, [R] heeft bevestigd dat op 28 juli 2019 geen ander (hoger) bedrag dan € 150.000,- aan de orde is geweest. [R] heeft ook erkend dat [gedaagde 1] pas op 1 juli 2021, dus bijna twee jaar later, toen hij de offerte van SPO van 30 juni 2021 in handen kreeg, werd geconfronteerd met het - ten opzichte van het op 28 juli 2019 door hem genoemde bedrag van € 150.000,- - aanzienlijk hogere bedrag van € 569.337,07 voor het realiseren van de twee appartementen.

4.6. Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter dient de inhoud van de offerte van 30 juni 2021 te worden aangemerkt als een (nieuw) aanbod zoals bedoeld in artikel 6:217 lid 1 BW. [gedaagde 1] is niet verplicht dat bod te aanvaarden. Dit geldt temeer gezien het hiervoor weergegeven verloop van het gesprek op 28 juli 2019. Dat had moeten begrijpen dat het op die datum door hem genoemde bedrag van € 150.000,- niet toereikend was, zoals [R] ter zitting heeft aangevoerd, brengt in het voorgaande geen verandering. Het was aan SPO om in de periode na 28 juli 2019 hierover naar [S] toe duidelijkheid te creëren.

4.7. Ter zitting is bovendien naar voren gekomen dat het aanvankelijk de bedoeling was om relatief goedkope woningen te realiseren bedoeld voor mensen met een laag inkomen en/of weinig particulier vermogen. Dat was ook de achtergrond voor de toestemming van de gemeente Schagen voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

Gandeweg heeft SPO dit plan echter verlaten vanwege tegenvallende kosten. [R] heeft verklaard dat de hogere kosten zijn veroorzaakt doordat het gaat om inbreiding. De voorzieningenrechter is van oordeel dat dit argument geen hout snijdt, omdat vanaf het begin bij SPO - een bedrijf dat ervaring heeft met projectontwikkeling - bekend was dat het ging om een inbrei-locatie. Daar komt nog bij dat het [perceel 1] jarenlang te koop had gestaan voordat eerst Punt Vastgoed en kort daarna SPO dit perceel aankocht. Dat de appartementen (veel) duurder zijn geworden is - zo heeft [gedaagde 1] terecht opgemerkt - van belang voor de door [gedaagde 1] te betalen prijs.

4.8. Aangezien geen overeenstemming is bereikt over de prijs kan niet worden vastgesteld dat tussen partijen een overeenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van de percelen aan de [percelen 1, 2 en 3] tot stand is gekomen. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat [S] c.s. in de visie van SPO naast de prijs voor de appartementen nog 1/3 van de ontwikkelingskosten, zijnde een bedrag van € 23.882,72, aan SPO dient te betalen. Dit betekent dat de hiervoor in dit vonnis onder 3.1. primair weergegeven vordering van SPO niet toewijsbaar is in dit geding. Deze vordering(en) zal (zullen) worden afgewezen.

*Moet [S] c.s. verder onderhandelen met SPO?*



- 4.9. Vervolgens is de vraag aan de orde of [S] c.s. gehouden is om de onderhandelingen voort te zetten. Uitgangspunt is dat ieder van de onderhandelende partijen vrij is om de onderhandelingen af te breken, tenzij dit op grond van het gerechtvaardigd vertrouwen van de wederpartij in het totstandkomen 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.<sup>1</sup>
- 4.10. Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter stond het [S] c.s. vrij om de onderhandelingen af te breken en af te zien van het sluiten van een overeenkomst met SPO. Aangezien partijen sinds hun (eerste) gesprek op 28 juli 2019 geen overeenstemming hebben bereikt over de prijs kan op voorhand niet worden geoordeeld dat aan de zijde van SPO het gerechtvaardigd vertrouwen mocht bestaan dat een overeenkomst tot herontwikkeling met [S] c.s. tot stand zou komen. Van het bestaan van feitelijke gedragingen van [S] c.s. als ware er uitvoering gegeven aan de overeenkomst is op voorhand onvoldoende gebleken. De inhoud van de overeenkomst van 9 februari 2021 (zie onder 2.16 hiervoor) is in dit kader niet toereikend. Daarin is slechts aangegeven dat [gedaagde 1] de steeg onbebouwd zal laten in verband met de toegankelijkheid van de percelen van partijen en de appartementen. [gedaagde 1] heeft ter zitting desgevraagd verklaard dat hij de steeg toch al niet kon bebouwen gelet op het bestaande recht van overpad ten behoeve van de [perceel 3].
- 4.11. Dat [gedaagde 1] in september 2020 plannen had om de schuur waarin koelcellen staan van zijn ouders te kopen, kan aan het voorgaande evenmin afdoen. Ook het feit dat [gedaagde 1] op enig moment een tijdelijk onderkomen voor de koelcellen heeft gehuurd, kan niet leiden tot een andere conclusie. Daarbij is nog in aanmerking genomen dat [gedaagde 1]
- niettegenstaande het voorgaande - de koelcellen in de schuur heeft laten staan. Andere omstandigheden op basis waarvan het afbreken van onderhandelingen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn, zijn door SPO niet naar voren gebracht.
- 4.12. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de subsidiaire vordering evenmin toewijsbaar is. Ook deze vordering zal worden afgewezen.

*Moet [S] c.s. dulden dat SPO haar gedeelte van het project, te weten de realisatie van zeven appartementen en zes parkeerplaatsen, op haar eigen perceel uitvoert?*

- 4.13. Met betrekking tot de meer subsidiaire vordering stelt de voorzieningenrechter voorop dat SPO - ook volgens [gedaagde 1] - als rechthebbende in beginsel gerechtigd is om haar deel van het project op haar eigen [perceel 1] uit te voeren, als de daarvoor benodigde vergunningen zijn verleend. Echter, volgens haar eigen stellingen zullen SPO en de (toekomstige) eigenaren van de nog te bouwen appartementen ook in dat geval gebruik moeten maken van de steeg, de enige toegangsweg naar de appartementen en de daarbij behorende parkeerplaatsen.
- 4.14. Partijen verschillen van mening over de status van de gemeenschappelijke steeg. SPO beroept zich erop dat zij op het deel van de steeg dat in eigendom toebehoort aan [gedaagde 1] een erfdiensbaarheid (recht van overpad) heeft (verkregen). [gedaagde 1] heeft dat (gemotiveerd) betwist. Beide partijen hebben verklaringen van derden overgelegd dan wel voorgedragen,

die elkaar tegenspreken. Hiernaar dient nader onderzoek te worden verricht, waarvoor een kort geding procedure zich - zoals gemeld - niet leent. Overigens geldt dat de voorzieningenrechter in beginsel geen declaratoir vonnis kan wijzen.

- 4.15. Gelet hierop ziet de voorzieningenrechter niet, en SPO heeft dit ook niet (nader) toegelicht, welk belang SPO heeft bij toewijzing van haar meer subsidiaire vordering. Deze vordering zal eveneens worden afgewezen.

#### *De overige vorderingen*

- 4.16. Gezien al het voorgaande en bij gebrek aan een grondslag - dat partijen over deze kwesties bindende afspraken hebben gemaakt is in deze procedure niet voldoende aannemelijk geworden - voor toewijzing van wat 'in alle gevallen' is gevorderd, zullen ook deze vorderingen worden afgewezen. Daarbij is nog in aanmerking genomen dat deze vorderingen verstrekkend zijn en (deels) onomkeerbare ver- en geboden betreffen, zoals het slopen van de garage op het perceel van [S] c.s.

Over vordering 1. merkt de voorzieningenrechter nog op dat [gedaagde 1] ter zitting desgevraagd heeft verklaard dat [S] c.s. niet van plan is [perceel 2] en [perceel 3] voor een lucratief bedrag aan een derde te verkopen, zoals SPO stelt. [gedaagde 1] wil met zijn ouders het bedrijf [S] De Kruidenier blijven exploiteren.

#### *Proceskosten*

- 4.17. SPO zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [S] c.s. worden begroot op € 309,- aan griffierecht.

## **5 De beslissing**

De voorzieningenrechter

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt SPO in de proceskosten, aan de zijde van [S] c.s. tot op heden begroot op € 309,-.

Dit vonnis is gewezen door mr. L.J. Saarloos en in het openbaar uitgesproken op 23 december 2021.

---

<sup>1</sup> HR 12 augustus 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT7337 (CBB/JPO)

---