

AANTEKENEN

gemeente Sint-Michielsgestel
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10.000
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

Tevens per e-mail: griffie@sint-michielsgestel.nl

Datum:	3 april 2026	T:	+31 70 31 31 050
Uw ref.:	1342396	M:	+31 6 25 09 71 35
Onze ref.:	20249012		+31 6 27 44 72 18
Van:	W.J. Bosma & Th.D. van der Sanden, advocaten	E:	bosma@feltz.nl vandersanden@feltz.nl

Betreft: Procedure ontwikkelrecht Dommeloever Heijmans Vastgoed B.V. / gemeente Sint-Michielsgestel

Geacht leden van de raad,

Namens cliënte, de besloten vennootschap Heijmans Vastgoed B.V. ("**Heijmans**"), berichten wij u in bovengenoemde kwestie als volgt.

Tussen (een rechtsvoorganger van) Heijmans en de gemeente Sint-Michielsgestel ("**de Gemeente**") is op 25 januari 2005 een "Samenwerkingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel" ("**de SOK**"). Op grond van de SOK komt Heijmans een ontwikkelrecht toe in het deelplangebied "Dommeloever", welk ontwikkelrecht ziet op de realisatie van 39 appartementen in het dure segment en bijkomende voorzieningen op het perceel aan de Dommeloever in het centrum van Sint-Michielsgestel.

De Gemeente is op grond van de SOK gehouden tot het in procedure brengen van een (ontwerp)bestemmingsplan dat, voor zover nu nog van belang, voorziet in de realisatie van voornoemde 39 appartementen in het dure segment en bijkomende voorzieningen binnen het deelplangebied Dommeloever en dient zich vervolgens in te spannen dat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt.

Nadat de Gemeente begin 2006 een bestemmingsplan in procedure had gebracht dat vanwege een eenvoudig te voorkomen fout de bestuursrechtelijke eindstreep niet heeft gehaald, heeft de Gemeente nooit meer een (ontwerp)bestemmingsplan dat (mede) voorziet

in de realisatie van de 39 appartementen binnen het deelplangebied Dommeloever in procedure gebracht, ter uitvoering van de met Heijmans gesloten SOK. Heijmans heeft er om die reden, overigens naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek vanuit de Gemeente, ten behoeve van de voortgang en geheel onverplicht voor gekozen om eind 2022 uit eigen beweging een principeverzoek in te dienen, ondanks dat de Gemeente zich contractueel jegens Heijmans heeft verbonden om zorg te dragen voor het creëren van het planologisch kader. Het heeft uiteindelijk tot 27 februari 2024 geduurd voordat de Gemeente besloot om het principeverzoek niet verder in procedure te brengen en aan Heijmans te kennen gaf de SOK te ontbinden, nu volgens de Gemeente de realisatie van de 39 appartementen vanwege planologische en financiële redenen niet meer haalbaar zou zijn.

In de periode januari – maart 2026 hebben er tussen partijen diverse bestuurlijke overleggen aangaande het ontwikkelrecht van Heijmans met betrekking tot de Dommeloever plaatsgevonden, om te onderzoeken of een minnelijke oplossing waar beide partijen zich in kunnen vinden, mogelijk is.

Tijdens het laatste bestuurlijke overleg op 11 maart 2026 bleek dat beide partijen weliswaar een minnelijke regeling boven de gang naar de rechter prefereren, maar dat gelet op de positie van de (interim-)wethouder Geldens binnen het college een minnelijke oplossing op dit moment niet mogelijk is. Partijen kwamen daarop gezamenlijk tot de conclusie dat het daarom voor de hand ligt om de gang naar de rechter te maken, met de wederzijdse intentie om gedurende de procedure alsnog een opening te vinden voor een minnelijke regeling.

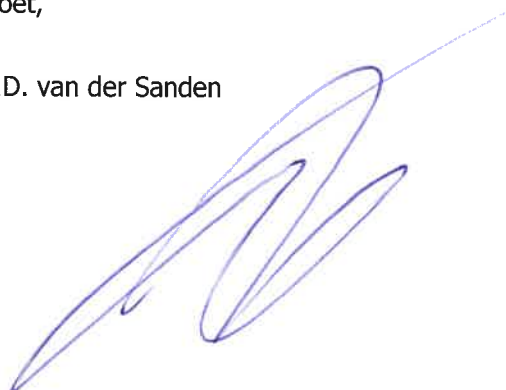
Gelet op het voorgaande heeft Heijmans inmiddels een dagvaarding aan de Gemeente laten betekenen. Een afschrift van de betekende dagvaarding is als bijlage 1 aan dit schrijven gehecht.

Heijmans hoopt ondanks het voorgaande dat partijen er tijdens de procedure alsnog in slagen om een alomvattende minnelijke regeling te treffen, zodat Heijmans alsnog spoedig kan overgaan tot de lang beoogde woningbouw, die niet alleen in het belang is van partijen, maar ook en vooral voor de woningzoekenden in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Het leek ons goed om u, als (nieuwe) raadsleden, hiervan op de hoogte te stellen, gezien het belang (en de mogelijke gevolgen) van deze kwestie voor de gemeente.

Met vriendelijke groet,

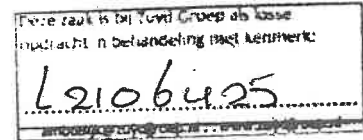
W.J. Bosma en Th.D. van der Sanden



Bijlage

1. Betekende dagvaarding inzake Heijmans Vastgoed B.V. / gemeente Sint-Michielsgestel

Bijlage 1



DAGVAARDING

Heden, de eenendertigste maart tweeduizend zesentwintig,

TEN VERZOEKE VAN:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEIJMANS VASTGOED B.V.**, kantoor houdend te (5240 AD) Rosmalen op het adres Graafsebaan 65, die te dezer zake domicilie kiest te (2585 AN) Den Haag op het adres Javastraat 22, ten kantore van Van der Feltz advocaten N.V. van welk kantoor mrs. W.J. Bosma & Th.D. van der Sanden door eiseres tot advocaten worden gesteld en als zodanig voor haar optreden, zulks met het recht van substitutie;

heb ik,

Maria Johanna Antonia Klaassen, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam ten kantore van Carlo Mario Eussen, gerechtsdeurwaarder, gevestigd te Geleen (gemeente Sittard-Geleen) en aldaar kantoorhoudende aan het adres Transportlaan 123;

GEDAGVAARD:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL**, kantoor houdend te (5271 GC) Sint-Michielsgestel op het adres Meanderplein 1, aldaar mijn exploit doende en afschrift dezes (exclusief de genoemde producties) latende aan:

zetelende en

Vormeld adres in gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven omdat ik aldaar niemand aantrof aan wie rechtsgeldig afschrift kon worden gelaten.

OM:

op woensdag 8 april 2026 om 10.00 uur, niet in persoon maar vertegenwoordigd door een advocaat, te verschijnen ter openbare terechtzitting van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Civiel recht, locatie 's-Hertogenbosch, die alsdan zitting houdt te 's-Hertogenbosch in het Paleis van Justitie op het adres Leeghwaterlaan 8;

VAN DER FELTZ

advocaten

ONDER AANZEGGING, DAT:

- a. indien gedaagde verzuimt advocaat te stellen of het hierna te noemen griffierecht niet tijdig betaalt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen gedaagde verleent en de hierna omschreven vordering toewijst, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- b. bij verschijning in het geding van gedaagde griffierecht wordt geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
- c. de hoogte van de griffierechten is vermeld in de meest recente bijlage behorend bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken, die onder meer is te vinden op de website: www.kbvg.nl/griffierechtentabel;
- d. van een persoon die onvermogen is, een bij of krachtens de wet vastgesteld griffierecht voor onvermogenen wordt geheven, indien zij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven, heeft overgelegd:
 - 1^e een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan haar zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
 - 2^e een verklaring van het bestuur van de raad voor rechtsbijstand, bedoeld in artikel 7, derde lid, onderdeel e, van de Wet op de rechtsbijstand waaruit blijkt dat haar inkomen niet meer bedraagt dan de inkomens bedoeld in de algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 35, tweede lid, van die wet;
- e. gedaagde, gelijk eiseres, verplicht is om de feiten die van belang zijn voor de beslissing van de rechter volledig en naar waarheid aan te voeren;
- f. de rechter de feiten of rechten die door een partij zijn gesteld en door de wederpartij niet of niet voldoende zijn betwist, als vaststaand moet beschouwen, behoudens zijn bevoegdheid bewijs te verlangen, zo vaak aanvaarding van de stellingen zou leiden tot een rechtsgevolg dat niet ter vrije bepaling van partijen staat;

TENEINDE:

Alsdan en aldaar te horen eisen en concluderen als volgt:

I. Inleiding en kern van de zaak

1. Tussen (een rechtsvoorganger van)¹ Heijmans Vastgoed B.V. (hierna: "**Heijmans**") en de gemeente Sint-Michielsgestel (hierna: "**de Gemeente**") is op 25 januari 2005 een "Samenwerkingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel" (hierna: "**de SOK**") tot stand gekomen. Op grond van de SOK komt Heijmans een ontwikkelingsrecht toe in het deelplangebied "Dommeloever", welk ontwikkelingsrecht ziet op de realisatie van 39 appartementen in het dure segment en bijkomende voorzieningen op het perceel aan de Dommeloever in het centrum van Sint-Michielsgestel.
2. De Gemeente is op grond van de SOK gehouden tot het in procedure brengen van een (ontwerp)bestemmingsplan dat, voor zover nu nog van belang, voorziet in de realisatie van voornoemde 39 appartementen in het dure segment en bijkomende voorzieningen binnen het deelplangebied Dommeloever en dient zich vervolgens in te spannen dat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt.
3. Nadat de Gemeente begin 2006 een bestemmingsplan in procedure had gebracht dat vanwege een eenvoudig te voorkomen fout de bestuursrechtelijke eindstreep niet heeft gehaald, heeft de Gemeente nooit meer een (ontwerp)bestemmingsplan dat (mede) voorziet in de realisatie van de 39 appartementen in het dure segment binnen het deelplangebied Dommeloever in procedure gebracht ter uitvoering van de met Heijmans gesloten SOK. Heijmans heeft er om die reden, overigens naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek vanuit de Gemeente, ten behoeve van de voortgang en geheel onverplicht voor gekozen om eind 2022 uit eigen beweging een principeverzoek in te dienen, ondanks dat de Gemeente zich contractueel jegens Heijmans heeft verbonden om zorg te dragen voor het creëren van het planologisch kader. Het heeft uiteindelijk tot 27 februari 2024 geduurd voordat de Gemeente besloot om het principeverzoek niet verder in procedure te brengen en aan Heijmans te kennen gaf de SOK te ontbinden, nu volgens de Gemeente de realisatie van de 39 appartementen vanwege planologische en financiële redenen niet meer haalbaar zou zijn.
4. Heijmans heeft zich tegenover de Gemeente op het standpunt gesteld dat de Gemeente zich onder de gegeven omstandigheden niet op de ontbindingsmogelijkheid van de SOK kan beroepen en haar handelen bovendien een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de SOK oplevert, als gevolg waarvan de Gemeente schadevergoedingsplichtig is. Nu de Gemeente evenwel volhardt in haar standpunt dat de tussen partijen gesloten SOK rechtsgeldig is ontbonden en bovendien betwist dat zij gehouden is om de schade van Heijmans te vergoeden, heeft Heijmans zich genoodzaakt gezien om deze procedure te entameren om in rechte te laten vaststellen dat de SOK onverkort van kracht is en de Gemeente gehouden is de door Heijmans geleden schade te vergoeden.

¹ Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling B.V., welke vennootschap is opgegaan in Heijmans Vastgoed B.V.

VAN DER FELTZ

advocaten

5. Heijmans zal hieronder (in hoofdstuk II) allereerst de feiten en achtergronden van de zaak schetsen. Vervolgens zal zij (in hoofdstuk III en IV) haar vorderingen en de onderbouwing daarvan uiteenzetten alsmede (in hoofdstuk V) de haar bekende verweren van de Gemeente bespreken. Aan het slot van de dagvaarding (in hoofdstuk VI) is nog een bewijsaanbod van Heijmans opgenomen.
6. De dagvaarding van Heijmans beslaat meer dan 25 pagina's. Heijmans meent dat de omvang van de dagvaarding gerechtvaardigd is gelet op de aard van de zaak. De zaak kent, zoals hierna in hoofdstuk II zal worden toegelicht, een zeer lange voorgeschiedenis. Heijmans meent dat gelet op deze lange voorgeschiedenis, het voor uw rechtbank voor een goed begrip van de zaak van belang is dat zij een uitgebreide schets van de feitelijke context geeft, alvorens zij haar vorderingen en de onderbouwing daarvan uiteenzet.
7. De in deze dagvaarding genoemde producties worden vanwege de omvang bij afzonderlijke akte overlegging producties in het geding gebracht.

II. Feiten en achtergronden

Iia. De SOK tussen Heijmans en de Gemeente

8. In 2002 is de Gemeente aangevangen met een traject dat is gericht op de herontwikkeling en revitalisering van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel. In dat verband heeft zij het "Plan van aanpak vervolproces herontwikkeling dorpscentrum Sint-Michielsgestel" opgesteld. Op 11 november 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (hierna: "**het college**") ingestemd met de voorgestelde werkwijze en organisatie zoals beschreven in het plan van aanpak. Conform de in het plan van aanpak omschreven ontwikkelstrategie zijn vervolgens oriënterende gesprekken met diverse marktpartijen, waaronder (vastgoed)ontwikkelaars, opgestart.
9. De gemeenteraad van de Gemeente heeft vervolgens op 29 januari 2004 de ontwikkelingsvisie voor het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel ("Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel") vastgesteld.

Productie 1: Ontwikkelingsvisie "Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel"
d.d. 29 januari 2004

10. Op 13 juli 2004 hebben Heijmans en de Gemeente, alsmede een derde ontwikkelaar, een intentieverklaring ("Een onderlegger voor de intentie-overeenkomst Centrumplan Sint-Michielsgestel") getekend, waarin partijen hebben verklaard zich in te spannen om tot afspraken te komen over de herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel.

Productie 2: Intentieverklaring d.d. 13 juli 2004

VAN DER FELTZ

advocaten

11. In navolging van de op 29 januari 2004 vastgestelde ontwikkelingsvisie heeft de gemeenteraad van de Gemeente in november 2004 het beeldkwaliteitsplan "Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel" vastgesteld.

Productie 3: Beeldkwaliteitsplan "Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel"
d.d. november 2004

12. Op 25 januari 2005 hebben de Gemeente en Heijmans de SOK gesloten voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het centrumplan, waaronder de Dommeloever. In de considerans van de SOK hebben partijen ten aanzien van hun samenwerking bij de herontwikkeling en revitalisering van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel, voor zover van belang, het volgende vastgelegd:

"Overwegende:

(...)

- *dat het Plangebied bestaat uit twee gebieden, een noordelijk plangebied en een zuidelijk plangebied. Deze beide plangebieden bestaan uit verschillende Deelplangebieden. Elk Deelplangebied kent één of meerdere Bouwblokken. Het Plangebied, de Deelplangebieden en de Bouwblokken zijn aangeduid op de Plankaart d.d. 1 november 2004, aangehecht als Bijlage II.*
- *dat Heijmans verschillende ontwikkelingsrechten in de verschillende Deelplangebieden in het zuidelijke Plangebied kan (doen) laten gelden (...).*

(...)

- *Heijmans ontwikkelingsrechten heeft in het zuidelijk plangebied, ook wel Torenstraat Zuid genoemd, bestaande uit de Deelplangebieden:*
 - *Albert Heijn;*
 - *Toren;*
 - *Dommeloever;*
 - *Deelplangebied "Albert Heijn" bestaat uit Bouwblok "Albert Heijn" en "de Villa";*
 - *Deelplangebied "Toren" bestaat uit Bouwblok "Toren";*
 - *Deelplangebied "Dommeloever" bestaat uit Bouwblok "Dommeloever".*

(...)

- *dat de Gemeente mede gezien haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden een aanvang heeft gemaakt met het uitwerken en in*

procedure brengen van het Bestemmingsplan voor het gehele plangebied (...);"

Productie 4: SOK met bijlagen I t/m XX d.d. 25 januari 2005

13. Op grond van de SOK komt Heijmans – thans – een ontwikkelingsrecht toe in het deelplangebied "Dommeloever", welk ontwikkelingsrecht ziet op de realisatie van 39 appartementen in het dure segment en bijkomende voorzieningen op het perceel aan de Dommeloever in het centrum van Sint-Michielsgestel.
14. In de artikelen 4 en 5 van de SOK hebben partijen het doel en de wijze waarop dit doel wordt verwezenlijkt vastgelegd.

"Artikel 4 – Doel Overeenkomst

4.1 Het doel van de Overeenkomst is te komen tot de gezamenlijke voorbereiding, ontwikkeling en realisatie van het Stedenbouwkundig Ontwerp, resulterend in de integrale herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel, één en ander met inachtneming van de Overeenkomst inclusief Bijlagen.

Artikel 5 – Verwezenlijking van het doel

5.1 Partijen willen het doel van de Overeenkomst verwezenlijken door het aangaan van de in de Overeenkomst uitgewerkte samenwerking, die is gericht op de gezamenlijke voorbereiding en ontwikkeling van het Plangebied op basis van het Stedenbouwkundig Ontwerp en de aan de Overeenkomst gehechte Bijlagen."

15. In artikel 14 van de SOK is vastgelegd welke (inspannings)verplichtingen de Gemeente heeft met betrekking tot het planologisch kader. De Gemeente is op grond van artikel 14.1 gehouden tot het in procedure brengen van een (ontwerp)bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment binnen deelplangebied Dommeloever (vgl. artikel 11.12 van de SOK) en dient zich ingevolge artikel 14.6 in te spannen dat dit bestemmingsplan vervolgens rechtskracht verkrijgt (onderstreping advocaten):

"Artikel 14 – Gemeentelijke planvorming

14.1 Op basis en met inachtneming van het Stedenbouwkundig Ontwerp, de Planning, de (voor zover wettelijke voorgeschreven) milieueffectrapportage, de (voor zover wettelijk voorgeschreven) veiligheidseffectrapportage, het archeologisch onderzoeksrapport van december 2004 met kenmerk 04.171,

VAN DER FELTZ

advocaten

opgesteld door BAAC, en het overigens in de Overeenkomst bepaalde, zal de Gemeente in overleg met Heijmans voor het Plangebied het ontwerp voor het Stedenbouwkundig Ontwerp en het Bestemmingsplan voltooien, waarna de Gemeente dit ontwerp zo spoedig mogelijk in procedure zal brengen. Partijen zijn bekend met de noodzaak tot een archeologisch vervolgonderzoek voor rekening van de Gemeente. De kosten van vervaardiging van het Bestemmingsplan en de kosten van de publiekrechtelijke procedure zijn voor rekening van de Gemeente.

(...)

14.6 De Gemeente zal zich er voor inspannen, dat het Stedenbouwkundig Ontwerp, Bestemmingsplan en het Inrichtingsplan rechtskracht verkrijgen binnen de daarvoor door Partijen overeengekomen termijnen, zoals opgenomen in de Planning.

14.7 Indien, ondanks de inspanning van de Gemeente, de in dit artikel bedoelde plannen onverhoopt geen rechtskracht verkrijgen dan wel niet onherroepelijk worden, treden Partijen in overleg over wijziging van de plannen, alsmede de daaraan ten grondslag liggende documenten, zodanig dat deze in aangepaste vorm alsnog zo spoedig mogelijk rechtskracht verkrijgen. Eventuele nadelige gevolgen van welke aard ook worden door Partijen ieder zich gedragen.

14.8. De Gemeente zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het door de Gemeente vast te stellen Bestemmingsplan zo spoedig mogelijk wordt voltooid. De Gemeente zal voorts, met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat alle aangevraagde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en overige toestemmingen van overheidswege, die vereist zijn in het kader van de realisatie van een Ontwikkelingsplan en het Inrichtingsplan – zonodig bij wege van anticipatie – zullen worden verleend. Voor zover de Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen.”

16. In artikel 25 van de SOK is bepaald onder welke voorwaarden elk van partijen de SOK geheel of gedeeltelijk kan ontbinden (onderstreping advocaten):

"Artikel 25 – Beëindiging en ontbinding

25.1 De Overeenkomst is aangegaan voor de duur van de realisering van het Stedenbouwkundig Ontwerp voor het Plangebied en duurt in ieder geval voort

VAN DER FELTZ

advocaten

totdat Partijen aan al hun verplichtingen op grond van de Overeenkomst hebben voldaan.

(...)

25.4 Indien na aanvang van het overleg als bedoeld in artikel 14.7 de in artikel 14 bedoelde plannen niet binnen twee jaar rechtskracht verkrijgen, is ieder der Partijen gerechtigd deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat Partijen over en weer enige aanspraak op vergoeding van schade of kosten, hoe ook genaamd, kunnen doen gelden.

Iib. Het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel"

17. Op 2 maart 2006 heeft de gemeenteraad van de Gemeente conform artikel 14.1 van de SOK het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel" vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt in de bouw van een appartementencomplex ten zuiden van de Schijndelseweg aan de Dommeloever voorzien ("appartementencomplex Dommeloever"). Deze gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden 1" gekregen en beslaan volgens de plankaart een oppervlakte van maximaal ongeveer 110 meter bij maximaal ongeveer 30 meter. Blijkens de planvoorschriften in combinatie met de plankaart kan het plandeel met bestemming "Woondoeleinden 1", gelegen ten zuiden van de Schijndelseweg, voor 100% worden bebouwd ("bebouwingspercentage-100").
18. In de plantoelichting staat dat de appartementengebouwen aan de Dommeloever binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken moeten worden gerealiseerd. Het gaat volgens de plantoelichting om ruime bouwvlakken die niet geheel mogen worden bebouwd. De plantoelichting vormt geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.
19. Het door de gemeenteraad op 2 maart 2006 vastgestelde bestemmingsplan is vervolgens bij besluit van 21 november 2006 door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant (hierna: "**de Provincie**") overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: "**Wro**") goedgekeurd (hierna: "**het Goedkeuringsbesluit**").
20. Bij uitspraak van 20 augustus 2008 (ECLI:NL:2008:BE8836) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "**de Afdeling**"), naar aanleiding van de tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen, het Goedkeuringsbesluit vernietigd en zelf in de zaak voorzien door alsnog goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. Specifiek ten aanzien van het bestemmingsplan, voor zover daarin de bouw van (een) appartementencomplex(en) mogelijk wordt gemaakt, heeft de Afdeling, voor zover thans relevant, het volgende overwogen (onderstreping advocaten):

"2.14.3. In de plantoelichting staat dat de appartementengebouwen aan de Dommeloever binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken moeten worden gerealiseerd. Het gaat volgens de plantoelichting om ruime bouwvlakken die niet geheel mogen worden bebouwd.

Anders dan de raad in zijn reactie heeft betoogd en zoals de raad ter zitting heeft erkend, kan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden 1", gelegen ten zuiden van de Schijndelseweg, voor 100% worden bebouwd. Omdat moet worden uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden van het plan, is niet uitgesloten dat het plandeel volledig kan worden bebouwd. Dat het de bedoeling van de raad is, zoals ook in de plantoelichting en het door de raad op 29 september 2005 vastgestelde beeldkwaliteitsplan is opgenomen, om op het betrokken plandeel twee los van elkaar staande appartementengebouwen te realiseren, waardoor de zichtlijnen van en naar de Dommel, naar is gesteld, gehandhaafd blijven, doet aan het voorgaande niet af. De plantoelichting maakt geen deel uit van het plan en in het vaststellingsbesluit van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het beeldkwaliteitsplan geen dwingende regels stelt, zodat aan beide stukken geen dwingende betekenis toekomt. Ook aan het ter zitting door de raad en het college overgelegde alternatieve plan voor bebouwing aan de Dommeloever kan geen betekenis worden toegekend, omdat dit alternatieve plan thans niet ter beoordeling staat. De Afdeling zal derhalve de bezwaren van [appellant sub 1], BB-Gestel en de vereniging beoordelen, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan.

2.14.6. Gelet op de in overweging 2.14.2. beschreven bouwmogelijkheden ter plaatse van het voorziene appartementencomplex Dommeloever, zal het zicht op de Dommel vanaf de dorpskern in zuidwestelijke richting verdwijnen. Deze bouwmogelijkheden moeten in strijd met het in overweging 2.14.5. beschreven beleid inzake cultuurhistorische waarden in het streekplan en het neergelegde beleid in de plantoelichting worden geacht. Niet valt in te zien hoe de bouw van een dergelijk appartementencomplex past binnen het beleid dat ruimtelijke ingrepen slechts zijn toegestaan die leiden tot behoud of versterking van cultuurhistorische waarden of binnen het beleid dat de relatie met de Dommel voorop dient te staan. Hieraan doet niet af dat het gebied in het provinciale uitwerkingsplan "Landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel" de aanduiding "centrumontwikkeling" heeft gekregen. Immers, zoals de raad met juistheid heeft betoogd, sluit het beleid in het streekplan inzake de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen met behoud van die waarden ter plaatse niet uit.

2.14.7 Met betrekking tot de overige in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, overweegt de Afdeling het volgende.

Dat op grond van de nota Belvédère rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied, betekent niet dat ruimtelijke ingrepen in het

landschap moeten worden uitgesloten. Op de "Cultuurhistorische Waardenkaart" van het streekplan is het plangebied, met uitzondering van het deel van het plangebied dat is gelegen ten zuiden van de Schijndelseweg, gelegen in een historisch stedenbouwgebied van hoge waarde. Gelet op het in overweging 2.14.5. weergegeven beleid geldt voor deze gebieden dat bij de opstelling van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de in het gebied voorkomende cultuurhistorische waarden. In hetgeen BB-Gestel, de vereniging en [appellant sub 4] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat in het plan, met uitzondering van het deel van het plangebied dat is gelegen ten zuiden van de Schijndelseweg, onvoldoende rekening met deze waarden is gehouden. Hierbij acht de Afdeling van belang dat in het kader van de vaststelling van het plan een ontwikkelingsvisie en een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. In deze stukken staat dat bij de realisering van de voorziene ontwikkelingen zal worden aangesloten bij de bestaande historische bebouwing rondom het Petrus Dondersplein en dat de hoogte van de voorziene bebouwing zodanig zal zijn dat de toren als herkenningspunt zal blijven fungeren. BB-Gestel, de vereniging en [appellant sub 4] hebben niet aannemelijk gemaakt dat bij het vaststellen van het plan dit niet als uitgangspunt heeft gediend."

IIC. Het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010"

21. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 20 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van de Gemeente op 4 december 2008 besloten tot een "doorstart" van het centrumplan, waarbij het deelplangebied "Dommeloever" zowel procedureel als financieel werd losgekoppeld van de rest van het centrumplan, omdat gelet op de uitspraak van de Afdeling voor dat deelgebied een afzonderlijk onderzoek diende te worden verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden op de oever in relatie tot de cultuurhistorische betekenis van dit gebied en de status van Belvédère-gebied.²

Productie 5: Raadsbesluit centrumplan Sint-Michielsgestel d.d. 4 december 2008, met aangehecht de "Notitie standpuntbepaling vervolgotraject centrumplan Sint-Michielsgestel" d.d. 18 november 2008

22. De Gemeente heeft in de loop van 2009 aan onderzoeksbureaus Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric B.V. de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van het onderzoek naar de cultuurhistorische inpassing, welk onderzoek in augustus 2009 is afgerond. Uit het onderzoek volgt, kort samengevat, dat bebouwing op de Dommeloever zeer goed mogelijk is, mits aansluiting wordt gezocht bij de cultuurhistorische waarden.
23. De gemeenteraad van de Gemeente heeft vervolgens op 25 februari 2010 het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" en het exploitatieplan "Centrum Sint-

² Een aantal gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden is aangewezen als zogenoemd Belvédère-gebied.

Michielsgestel 2010" vastgesteld. In het vaststellingsbesluit wordt opgemerkt dat deelgebied "Dommeloever", anders dan voorheen, niet in het plangebied is opgenomen vanwege het cultuurhistorische onderzoek dat wordt verricht. De tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan ingestelde beroepen zijn bij uitspraak van de Afdeling van 16 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW5948) niet-ontvankelijk dan wel ongegrond verklaard, waarmee het bestemmingsplan en exploitatieplan – althans het besluit waarbij het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn vastgesteld – onherroepelijk zijn geworden.

Productie 6: Raadsbesluit vaststellingsbestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2010" d.d. 25 februari 2010 en wijzigingsbesluit d.d. 9 september 2010

24. Voor de ontwikkelingslocatie Dommeloever is vervolgens door de Gemeente in samenwerking met ontwerpburea LOS/Stadomland een tweetal variaties van een stedenbouwkundig/landschappelijk voorkeursmodel (het "eilandmodel") uitgewerkt. Deze twee variaties zijn, samen met een financiële haalbaarheidsanalyse, op 7 april 2011 in een informatiebijeenkomst aan de gemeenteraad van de Gemeente gepresenteerd. Omdat tijdens de informatiebijeenkomst bleek dat er onvoldoende draagvlak voor de voorgestelde ontwikkelingsrichting in relatie tot de financiële haalbaarheid was, heeft het college ingezet op een heroverweging van de ontwikkelingsrichting.

Productie 7: Presentatie ontwikkeling Dommeloever d.d. 7 april 2011

25. Het college heeft vervolgens in een raadsnotitie van 2 augustus 2011 de gemeenteraad van de Gemeente voorgesteld om, kort gezegd, een kader voor de ontwikkeling van de Dommeloever vast te stellen. In de raadsnotitie schrijft het college, voor zover thans van belang, verder dat:

"(...) Op de eerste plaats is overleg met Heijmans Vastgoed vereist, omdat de ontwikkeling van de Dommeloever onderdeel is van de afspraken zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst gesloten op 25 januari 2005. Het gewijzigde ontwerp en programma voor de Dommeloever vraagt om afstemming. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat Heijmans Vastgoed geïnteresseerd blijft in deze ontwikkeling."

Productie 8: Raadsvoorstel Vaststelling kader ontwikkeling Dommeloever Sint-Michielsgestel d.d. 2 augustus 2011

26. Op 8 september 2011 heeft de gemeenteraad van de Gemeente middels de motie "plan voor ontwikkeling Dommeloever, Sint-Michielsgestel" het college verzocht een inrichting van de Dommeloever te onderzoeken, die uitgaat van een natuurlijke, landschappelijke en recreatieve inrichting van het gebied, zonder woonbebouwing, die recht zou doen aan de

VAN DER FELTZ

advocaten

natuurwaarden van de Dommel en het oevergebied en bijdraagt aan grotere beleving voor de bewoners van het centrumplan.

Productie 9: Motie d.d. 8 september 2011 van de gemeenteraad van de Gemeente

27. Tijdens de hiervoor genoemde raadsvergadering van 8 september 2011 is door de gemeenteraad van de Gemeente aan het college gevraagd welke afspraken met Heijmans zijn gemaakt met betrekking tot de Dommeloever. In een raadsnotitie van 31 oktober 2011 schrijft het college aan de gemeenteraad dat, kort gezegd, de in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen inspanningsverplichting en de wijze waarop daaraan uitvoering is gegeven, heeft geleid tot het beeld dat een ontwikkeling op de Dommeloever tot de mogelijkheden zou behoren.

Productie 10: Raadsnotitie Dommeloever d.d. 31 oktober 2011

28. De Gemeente en Heijmans hebben in gezamenlijk overleg op 10 juli 2012 de SOK partiel ontbonden wat betreft het bouwblok "Albert Heijn", omdat Heijmans er niet in slaagde overeenstemming met Ahold te bereiken over de realisatie van een nieuwe supermarkt. Vervolgens hebben partijen op 12 september 2012 de SOK partiel ontbonden wat betreft de bouwblokken "Toren" en "de Villa". De SOK beperkt zich vanaf dat moment tot een ontwikkelingsrecht ten aanzien van het deelplangebied "Dommeloever", welk recht ziet op de realisatie van 39 appartementen in het dure segment en bijkomende voorzieningen op het perceel aan de Dommeloever.
29. Bij e-mailbericht van 27 september 2016 aan adviesbureau Draaijer & Partners schrijft de Gemeente, voor zover thans van belang, het volgende (onderstreping door advocaten):

"(...) We hebben globaal de stand van zaken over Dommeloever doorgenomen. Wat de nog geldende SOK betreft heb ik aangegeven dat de gemeente graag tot een intentieovereenkomst wil komen met Heijmans, waarbij afscheid wordt genomen van de SOK en de rechten uit de SOK voor Dommeloever worden gerespecteerd. (...)"

Productie 11: E-mailbericht d.d. 27 september 2016 van de Gemeente aan Draaijer & Partners

30. Op 23 oktober 2018 heeft het college de raadsnotitie "Principebesluit ontwikkelingsrichting Dommeloever Sint-Michielsgestel" aan de gemeenteraad van de Gemeente gestuurd. In de raadsnotitie wordt nogmaals bevestigd dat de Gemeente een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om – in de woorden van de Gemeente – "tot een haalbaar en onherroepelijk plan te komen" (onderstreping door advocaten):

"7. Overeenkomst met Heijmans Vastgoed B.V.

(...)

Voor het gedeelte 'Dommeloever' is de samenwerkings- en ontwikkelovereenkomst in stand gebleven. Dit houdt in dat er nog een ontwikkelrecht rust op de Dommeloever. Het aantal van 39 in de overeenkomst genoemde dure woningen is niet bindend, omdat het bestemmingsplan van hogerhand (uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 20 augustus 2008) geblokkeerd werd. Er ligt wel een inspanningsverplichting om tot een haalbaar en onherroepelijk plan te komen. In het kader van deze inspanningsverplichting zijn wij met Heijmans in overleg."

Productie 12: Raadsnotitie d.d. 23 oktober 2018

31. Bij besluit van 24 januari 2019 heeft de gemeenteraad van de Gemeente besloten in te stemmen met de raadsnotitie van 6 november 2018, de daarin uitgesproken voorkeur van het college voor een bebouwde variant afgestemd met de cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden van het Dommeldal over te nemen en het college op te dragen de verdere uitwerking van een stedenbouwkundige visie ter hand te nemen.

Productie 13: Raadsbesluit d.d. 24 januari 2019

32. Bij brief van 20 januari 2021 heeft de Gemeente aan Heijmans verzocht een concept-ontwikkelingsvisie op te stellen en te presenteren aan de gemeentelijke Stuurgroep Centrumplan.
33. Heijmans informeert bij e-mailbericht van 15 april 2021 aan de heer Keijsers, toenmalig projectleider bij de Gemeente, of de Stuurgroep Centrumplan "een volledig uitgewerkt plan, of zoals in de brief van 20-01 genoemd wordt meer letterlijk een ontwikkel-'schets' of visie op de locatie [verwacht]?"

Productie 14: E-mailbericht d.d. 15 april 2021 van Heijmans aan de Gemeente

34. Bij e-mailbericht van 20 april 2021 bericht de Gemeente bij monde van de heer Keijsers aan Heijmans, voor zover thans van belang, het volgende:

"Verwachtingen Stuurgroep

(...). Het lijkt ons goed dat Heijmans de eerste gedachten en contouren presenteert aan de stuurgroep. Dus de visie en ontwikkelschets. Dit moet uiteraard aansluiten bij hetgeen onze gemeenteraad heeft besloten. Daarbij heb

VAN DER FELTZ

advocaten

ik opgezocht wat de gemeenteraad heeft besloten en dat wijkt wel af van de 39 appartementen in 4 a 5 bouwlagen waarmee jullie nu aan het tekenen zijn. Bijgevoegd het raadsbesluit van 24 januari 2019 en de bijbehorende raadsnotitie. Daaruit leiden wij af dat er een beperkte bouwmassa is bedacht die opgaat in het groen langs de Dommel en dat de 39 appartementen niet richtinggevend zijn. Als ik dat leg naast wat je me even hebt laten zien, dan heb ik het idee dat beide partijen nogal een eindje uit elkaar zitten. Ik denk daarom dat het voor het stuurgroepoverleg nu eerst van belang is om jullie globale visie te horen op het gebied en te bezien in hoeverre het verschil, dat er zit tussen wat de raad heeft vastgesteld en waarmee Heijmans aan het rekenen en tekenen zijn, oplosbaar is."

Productie 15: E-mailbericht d.d. 20 april 2021 van de Gemeente aan Heijmans

35. Bij e-mailbericht van 3 mei 2021 schrijft de heer Keijsers namens de Gemeente aan Heijmans dat *"de gemeente [heeft] op dit moment niet veel ambtelijke capaciteit over om nieuwe plannen op te pakken. Mijn manager heeft aangegeven dat mijn werkvoorraad het in ieder geval niet toe laat (of anders gezegd, dat ik me op andere projecten moet focussen) om een nieuw project op te pakken. Ik zal het proces nu dus nog wel begeleiden richting stuurgroep, maar daarna zal nog bepaald moeten worden wie het dossier (op welke termijn) op kan pakken (mits de stuurgroep positief is)."*

Productie 16: E-mailbericht d.d. 3 mei 2021 van de Gemeente aan Heijmans

36. Heijmans heeft op 10 juni 2021 een presentatie over haar ontwikkelingsvisie met betrekking tot de Dommeloever voor de ambtelijke projectgroep van de Gemeente verzorgd. De ambtelijke projectgroep heeft bij e-mailbericht van 22 juni 2021 een schriftelijke reactie op het voorstel aan Heijmans gestuurd. De ontwikkelingsvisie van Heijmans is vervolgens op 1 juli 2021 door de Stuurgroep Centrumplan van de Gemeente besproken.

Productie 17: E-mailbericht d.d. 22 juni 2021 van de Gemeente aan Heijmans

37. Op 8 juli 2022 heeft bestuurlijk overleg tussen Heijmans en de Gemeente plaatsgevonden. Tijdens dat overleg heeft de Gemeente Heijmans verzocht om, ondanks dat de Gemeente op grond van artikel 14.1 van de SOK is gehouden om zorg te dragen voor het creëren van het planologisch kader, een principeverzoek in te dienen ten behoeve van de realisatie van deelplangebied Dommeloever, zodat het college bij de besluitvorming wordt betrokken.
38. Op 10 oktober 2022 heeft nogmaals een bestuurlijk overleg tussen Heijmans en de Gemeente plaatsgevonden ten behoeve van het door Heijmans bij de Gemeente in te dienen principeverzoek.

39. Bij e-mailbericht van 26 oktober 2022 heeft de Gemeente aan Heijmans bericht, kort samengevat, dat het planvoorstel van Heijmans ver genoeg is uitgewerkt om als principeverzoek bij de Gemeente te worden ingediend.

Productie 18: E-mailbericht d.d. 26 oktober 2022 van de Gemeente aan Heijmans

IId. Het principeverzoek van Heijmans

40. Heijmans heeft ter opvolging van het verzoek van de Gemeente zoals gedaan tijdens het bestuurlijk overleg van 8 juli 2022 op 22 december 2022 een principeverzoek ten behoeve van de realisatie van deelplan Dommeloever, dat bestaat uit de bouw van 28 appartementen en bijkomende voorzieningen op het perceel aan De Dommeloever in Sint-Michielsgestel, bij de Gemeente ingediend. De Gemeente heeft bij e-mailbericht van 23 december 2022 aan Heijmans laten weten ernaar te streven om het principeverzoek binnen veertien dagen een reactie te voorzien.

Productie 19: Principeverzoek d.d. 22 december 2022 van Heijmans

41. Op 11 mei 2023 heeft een overleg tussen Heijmans en de Gemeente plaatsgevonden. Tijdens het overleg heeft de Gemeente aan Heijmans medegedeeld dat het waterschap De Dommel (hierna: "**het Waterschap**") naar aanleiding van het principeverzoek van Heijmans negatief heeft geadviseerd. Heijmans heeft tijdens dit overleg reeds aan de Gemeente te kennen gegeven dat als ervan uit moet worden gegaan dat het bestemmingsplan om welke reden dan ook niet haalbaar is, zij bereid is haar ontwikkelrecht met betrekking tot de Dommeloever prijs te geven in ruil voor een ontwikkelingsrecht op een andere locatie binnen de gemeente Sint-Michielsgestel, welk voorstel tijdens het gesprek door de Gemeente van de hand werd gewezen met het argument dat eerst het besluit op het principeverzoek moet worden afgewacht.

Productie 20: Wateradvies principeverzoek Dommeloever Sint-Michielsgestel d.d. 26 april 2023

42. Bij collegevoorstel van 12 september 2023 heeft het College voorgesteld om, kort gezegd, niet in te stemmen met het principeverzoek van Heijmans en de SOK éézijdig te ontbinden. In het voorstel staat, voor zover thans van belang, het volgende opgenomen:

"Inleiding

Gelet op de uitspraak van de Raad van State en het onderzoek dat is verricht naar de mogelijke bebouwingsruimte voor de Dommeloever, komt het college in zijn notitie d.d. 23 oktober 2018 tot twee globale basisvarianten als inrichting

VAN DER FELTZ

advocaten

voor de Dommeloever: een bebouwde en onbebouwde variant. De gemeenteraad heeft op 24 januari 2019 een principebesluit genomen over de gewenste ontwikkelingsrichting van de Dommeloever. De raad heeft besloten dat ontwikkeling van de Dommeloever met bebouwing tot de mogelijkheden behoort, mits passend binnen de cultuurhistorische en landschappelijke warden van het Dommeldal en integraal afgestemd met natuur- en ecologische waarden.

De gemeente heeft op 20 januari 2021 een brief aan Heijmans gestuurd waarin wordt gevraagd om plannen of suggesties voor de ontwikkeling van de Dommeloever, omdat zij tot op dat moment géén plannen of suggesties had ontvangen terwijl de gemeente de visievorming voor deze locatie concreter wilde maken.

Twee jaar later, in januari 2023 heeft de gemeente een principeverzoek van Heijmans ontvangen (...).

Kanttekeningen

1.1 Besluit om niet te bouwen

Het weigeren van het principeverzoek en daarmee het ontbinden van de samenwerkingsovereenkomst brengt een risico met zich mee. Er is een mogelijkheid dat dit uit loopt tot een rechtszaak, maar dit zien wij hoopvol tegemoet. De overeenkomst wordt ontbonden omdat dit plan niet langer kan in gevolge gewijzigde wet- en regelgeving."

Productie 21: Collegevoorstel Principeverzoek Dommeloever d.d. 12 september 2023

43. Op 7 februari 2024 heeft nogmaals een overleg tussen Heijmans en de Gemeente over het de ontwikkeling van de Dommeloever plaatsgevonden. In de notulen van het betreffende overleg staat, voor zover thans van belang, het volgende opgenomen:

"Principeverzoek

College heeft principeverzoek op 6 februari behandeld, en besproken als ontwikkelconcept. Vraag is aan de orde geweest, is het reëel om op die locatie te gaan bouwen? Voorstel is in oriënterende zin behandeld. Hierbij zijn de negatieve adviezen van waterschap en provincie besproken. College oordeelt dat er sprake is van een mooie ontwikkeling als afsluiting van het centrum.

In de tussentijd is echter de nieuwe woonzorgvisie vastgesteld. Heijmans Vastgoed B.V. is hiervan nog niet op de hoogte. Afschrift van woonzorgvisie wordt gedeeld met Heijmans Vastgoed B.V. Er is nog géén definitief besluit genomen door het college.

Het college is bereid om een bestuurlijk gesprek te houden met het waterschap of er alsnog mogelijkheden zijn voor realisatie in de Dommeloever. (...)

Productie 22: Notulen overleg Dommeloever d.d. 7 februari 2024

44. Bij raadsinformatiebrief van 20 februari 2024 heeft het College de gemeenteraad van de Gemeente geïnformeerd over haar besluit om principeverzoek van Heijmans niet in procedure te brengen en de SOK éézijdig te ontbinden.

Productie 23: Raadsinformatiebrief d.d. 20 februari 2024

45. Bij brief van 27 februari 2024 heeft de Gemeente aan Heijmans (formeel) bericht dat het Waterschap naar aanleiding van het principeverzoek van Heijmans negatief advies heeft afgegeven. Blijkens de brief zou het voornemen van Heijmans in strijd zijn met de Interim Omgevingsverordening van de Provincie (blauwgroene mantel), de Legger Waterstaatwerken 2021, de bijbehorende regels uit de Keur 2021, de beleidsregel bij de Keur en de ligging in het Natuur Netwerk Brabant. Tevens zou de Provincie negatief hebben geadviseerd omdat zij niet anders zou kunnen dan zich aansluiten bij het standpunt van het Waterschap. Voorts wordt in de brief opgemerkt dat Heijmans zou hebben aangegeven dat de ontwikkeling van het deelplan Dommeloever lastig wordt als er op voorhand géén medewerking (weerstand) mag worden verwacht door het Waterschap en de Provincie. Heijmans zou bovendien kenbaar hebben gemaakt géén belang te hebben bij het inzetten van capaciteit op een project dat niet kan rekenen op draagvlak, en ten slotte zou hebben opgemerkt dat de ontwikkeling van deelplan De Dommeloevers niet lang mogelijk wordt geacht, noch planologisch (adviezen Waterschap en Provincie), noch financieel (uitgangspunten van de woonzorgvisie). Gelet op enerzijds de negatieve adviezen van het Waterschap en de Provincie, en gezien anderzijds het beweerdelijke standpunt van Heijmans dat zij de ontwikkeling niet langer mogelijk acht, heeft de Gemeente besloten om het principeverzoek niet verder in procedure te brengen. Vanwege de gestelde onmogelijkheid heeft de Gemeente op de voet van artikel 25.4 de SOK (buitengerechtelijk) ontbonden. Vanwege de eerdere partiële ontbinding van de SOK zou deze volgens de Gemeente daarom thans volledig zijn ontbonden.

Productie 24: Brief d.d. 27 februari 2024 van de Gemeente aan Heijmans

46. Op 31 mei 2024 heeft vervolgens een bestuurlijk overleg tussen Heijmans en de Gemeente plaatsgevonden. Tijdens het overleg heeft de Gemeente haar besluit ten aanzien van het principeverzoek toegelicht en haar standpunt ten aanzien van de ontbinding van de SOK herhaald. Heijmans heeft nogmaals aan de Gemeente te kennen gegeven dat als ervan uit moet worden gegaan dat het bestemmingsplan om welke reden dan ook niet haalbaar is, zij bereid is haar ontwikkelrecht met betrekking tot de Dommeloever prijs te geven in ruil

voor een ontwikkelingsrecht op een andere locatie binnen de gemeente Sint-Michielsgestel, welk voorstel opnieuw door de Gemeente van de hand werd gewezen.

Productie 25: Notulen overleg Dommeloever d.d. 31 mei 2024

47. Bij brief van 28 juni 2024 heeft Heijmans bij monde van haar advocaat de Gemeente gesommeerd om, kort gezegd, binnen één maand schriftelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk te bevestigen dat de SOK onverkort van kracht is alsmede dat de Gemeente conform artikel 14.1 van de SOK een (ontwerp)bestemmingsplan in procedure zal brengen voor het deelplangebied Dommeloever dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment en bijkomende voorzieningen op het perceel aan De Dommeloever te Sint-Michielsgestel.

Productie 26: Brief d.d. 28 juni 2024 van (de advocaat van) Heijmans aan de Gemeente

48. Bij brief van 21 augustus 2024 heeft de Gemeente aan Heijmans bericht dat zij haar standpunt dat de SOK rechtsgeldig is ontbonden handhaaft en derhalve niet aan de sommatie van Heijmans zal voldoen. In de brief wordt andermaal bevestigd dat het principeverzoek voor een nieuw bouwplan op verzoek van de Gemeente (en dus los van de contractuele afspraken) is gedaan. De Gemeente blijft bij het standpunt dat Heijmans zou hebben gesteld dat het plan niet haalbaar is, terwijl in de brief van 28 juni 2024 reeds is toegelicht dat en waarom dit standpunt onjuist is. In navolging hiervan is ook de stelling van de Gemeente dat zij kon overgaan tot ontbinding onjuist en onbegrijpelijk. De Gemeente geeft tot slot in de brief aan bereid te zijn om een gesprek te faciliteren met het Waterschap, maar Heijmans ziet daar geen aanleiding toe, nu het ingevolge de contractuele afspraken aan de Gemeente is om zorg te dragen voor een planologisch kader en niet aan Heijmans. De Gemeente kan die verantwoordelijkheid niet bij Heijmans neerleggen via de band van een principeverzoek dat buiten het contractuele kader nota bene op verzoek van de Gemeente en dus coulancehalve is ingediend.

Productie 27: Brief d.d. 21 augustus 2024 van de Gemeente aan Heijmans

49. Bij brief van 21 oktober 2024 heeft Heijmans bij monde van haar advocaten de Gemeente gesommeerd om conform artikelen 7.2, 14.7 en 24.2 van de SOK op korte termijn een bestuurlijk overleg te agenderen om tot een aanvaardbare oplossing te komen. In de brief wordt benadrukt dat als de Gemeente niet (tijdig) instemmend reageert op het (laatste) verzoek om een bestuurlijk overleg te agenderen, Heijmans in overweging zal worden gegeven om conform artikel 24.3 van de SOK een gerechtelijke procedure aanhangig te maken overeenkomstig de aan de brief gehechte concept-dagvaarding.

Productie 28: Brief d.d. 21 oktober 2024 van (de advocaten van) Heijmans aan de Gemeente

50. Bij brief van 18 november 2024 heeft de Gemeente bij monde van haar advocaat gereageerd op de sommatiebrief van Heijmans van 21 oktober 2024. In de brief stelt de Gemeente zich op het standpunt dat – kort gezegd – Heijmans in haar brief van 21 oktober 2024 niet inhoudelijk op de standpunten van de Gemeente zoals ingenomen in haar brief van 21 augustus 2024 heeft gereageerd, dat de Gemeente reeds daarom de SOK rechtsgeldig heeft ontbonden en dat zij haar standpunt hieromtrent dan ook niet zal herzien. In aanvulling op het voorgaande merkt de Gemeente op dat met de standpunten uit de brief van 21 oktober 2024 vast zou staan dat Heijmans de in de SOK beoogde realisatie van de woningen aan de Dommeloever niet haalbaar acht, althans niet bereid is hierop capaciteit in te zetten, zodat nader overleg tussen partijen niet zinvol zou zijn en Heijmans bovendien geen belang zou hebben bij haar vordering tot nakoming van de voor de Gemeente uit de SOK voortvloeiende inspanningsverplichting(en). Volgens de Gemeente kan dat belang in ieder geval niet zijn gelegen in het tijdens de eerdere bestuurlijke overleggen gedane voorstel van Heijmans om haar ontwikkelrecht met betrekking tot de Dommeloever prijs te geven in ruil voor een ontwikkelingsrecht om elders binnen de gemeente Sint-Michielsgestel woningen te mogen realiseren, nu volgens de Gemeente de SOK enkel (nog) betrekking heeft op de realisatie van de woningen aan de Dommeloever en uitdrukkelijk niet op de realisatie van woningen elders binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. Tot slot merkt de Gemeente op dat de bepalingen in de SOK de Gemeente ook geenszins verplichten om een bestuurlijk overleg in te plannen, laat staan dat de Gemeente verplicht zou zijn om met Heijmans in overleg te treden over een alternatieve ontwikkellocatie, gelet waarop de Gemeente niet zal voldoen aan de sommatie van Heijmans tot het agenderen van een bestuurlijk overleg.

Productie 29: Brief d.d. 18 november 2024 van (de advocaat van) de Gemeente aan (de advocaten van) Heijmans

51. Heijmans heeft bij brief van 9 december 2024 een verzoek op grond van artikel 4.1 Wet open overheid (hierna: "Woo") bij het college ingediend tot het verkrijgen van – kort gezegd – alle publieke informatie met betrekking tot herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel. Bij e-mailbericht van 11 december heeft het college de ontvangst van het Woo-verzoek bevestigd en de beslistermijn wegens de grote hoeveelheid opgevraagde documenten met inachtneming van de verdagingstermijn van twee weken bepaald op in totaal zes weken, zodat een besluit uiterlijk op 21 januari 2025 zou moeten worden genomen.

Productie 30: Woo-verzoek Heijmans d.d. 9 december 2024

52. In november 2024 heeft de wethouder ruimtelijke ordening haar werk als wethouder neergelegd. In het overdrachtsdocument staat met betrekking tot het ontwikkelrecht aangaande de Dommeloever het volgende opgenomen:

"Heijmans, woningbouwproject Dommeloevers. Op basis van negatief advies van provincie en waterschap is bouw van appartementen daar niet meer mogelijk. Gemeente heeft dit bevestigd naar hen. Hoewel ze eerder in bestuurlijk gesprek aangaven dat dat bouw voor hen ook lastig wordt vanwege de nieuwe woonzorgvisie, en ook vanwege de vele procedures in centrum, hebben ze nu toch een bouwclaim ingediend voor een andere locatie in onze gemeente. Wij gaan hier niet in mee, hebben voldaan aan onze inspanningsverplichtingen. Ligt nu bij advocaten (...)."

Productie 31: Overdrachtsdocument wethouder ruimtelijke ordening november 2024

53. Op 27 januari 2025 heeft het college aan (de advocaten van) Heijmans laten weten dat vanwege – kort gezegd – personele onderbezetting en ziekte er geen zicht is op een datum waarop een beslissing op het Woo-verzoek van Heijmans zal (kunnen) worden genomen.
54. Aangezien het ontvangen van een beslissing op het Woo-verzoek van 9 december 2024 in het licht van het voorgaande onaannemelijk leek en de beslistermijn inmiddels was verstreken, is namens Heijmans bij brief van 3 februari 2025 het college in gebreke gesteld. In deze brief is het college gesommeerd om binnen twee weken alsnog te beslissen op het Woo-verzoek van Heijmans.
55. Omdat het college wederom heeft nagelaten binnen de twee weken-termijn te beslissen, heeft Heijmans op 19 februari 2025 een beroep niet-tijdig beslissen bij de rechtbank Oost-Brabant ingesteld.

Productie 32: Beroepschrift niet-tijdig beslissen (met bijlagen) d.d. 19 februari 2025

56. De rechtbank Oost-Brabant heeft bij uitspraak van 2 april 2025 het beroep van Heijmans kennelijk gegrond verklaard en het college veroordeeld om uiterlijk 15 mei 2025 een beslissing te nemen op het Woo-verzoek, een en ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van EUR 100,- per dag waarmee de genoemde beslistermijn wordt overschreden.

Productie 33: Uitspraak rechtbank Oost-Brabant d.d. 2 april 2025

VAN DER FELTZ

advocaten

Bij brief van 9 mei 2025 heeft Heijmans bij monde van haar advocaten gereageerd op de brief van (de advocaat van) de Gemeente van 18 november 2024. Heijmans benadrukt in de brief dat zij reeds in haar brief van 21 oktober 2024 uitvoerig heeft toegelicht dat en waarom zij – in tegenstelling tot de Gemeente – van mening is dat de Gemeente in het onderhavige geval geen beroep toekomt op de ontbindingsmogelijkheid van artikel 25.4 van de SOK, althans de ingeroepen ontbinding in verband met de strijdigheid met de redelijkheid en billijkheid rechts geen effect heeft gesorteerd, zodat het er aldus voor moet worden gehouden dat de SOK onverkort van kracht is, als gevolg waarvan – anders dan de Gemeente betoogt – Heijmans zonder meer een belang bij een vordering strekkende tot nakoming van de uit de SOK voor de Gemeente voortvloeiende inspanningsverplichting om tot een haalbaar en onherroepelijk plan te komen voor deelgebied Dommeloever. Heijmans benadrukt voorts dat, onverminderd het voorgaande, zij nog altijd bereid is om met de Gemeente in een op korte termijn te agenderen bestuurlijk overleg te onderzoeken of een minnelijke oplossing waar beide partijen zich in kunnen vinden, mogelijk is. Voor zover de Gemeente volhardt in haar standpunt dat de tussen partijen gesloten SOK rechtsgeldig is ontbonden en zij bovendien niet is gehouden de schade van Heijmans te vergoeden, is Heijmans genoodzaakt om conform artikel 24.3 van de SOK een gerechtelijke procedure aanhangig te maken overeenkomstig de aan de brief van 21 oktober 2024 gehechte concept-dagvaarding.

Productie 34: Brief d.d. 9 mei 2025 van (de advocaten van) Heijmans aan (de advocaat van) de Gemeente

57. Bij besluit van 5 juni 2025 heeft het college op het Woo-verzoek van Heijmans beslist en het verzoek om openbaarmaking gedeeltelijk ingewilligd. Heijmans heeft geen bezwaar tegen het Woo-besluit van 5 juni 2025 gemaakt.

Productie 35: Woo-besluit college d.d. 5 juni 2025

58. In de periode januari – maart 2026 hebben er tussen partijen diverse bestuurlijke overleggen plaatsgevonden, om te onderzoeken of een minnelijke oplossing waar beide partijen zich in kunnen vinden, mogelijk is.
59. Tijdens het laatste bestuurlijke overleg op 11 maart 2026 bleek dat beide partijen weliswaar een minnelijke regeling boven de gang naar de rechter prefereren, maar dat gelet op de positie van de (interim-)wethouder binnen het college een minnelijke oplossing op dit moment niet mogelijk is. Partijen kwamen daarop gezamenlijk tot de conclusie dat het daarom voor de hand ligt om de gang naar de rechter te maken, met de wederzijdse intentie om gedurende de procedure alsnog een opening te vinden voor een minnelijke regeling.

III. Vorderingen van Heijmans

60. In de voorliggende procedure vordert Heijmans bij vonnis, zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, om:
- i. voor recht te verklaren dat de buitengerechtelijke ontbinding van de Gemeente op grond van artikel 25.4 van de SOK geen effect heeft gesorteerd en de SOK aldus onverkort van kracht is;
 - ii. primair: de Gemeente te veroordelen om binnen twee weken na het in dezen te wijzen vonnis, althans binnen een termijn van twee weken na betekening van het in dezen te wijzen vonnis, althans binnen een in goede justitie te bepalen termijn, haar verplichting van artikel 14.1 van de SOK om een (ontwerp)bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment binnen deelplangebied Dommeloever in procedure te brengen na te komen, een en ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van EUR 5.000,- per dag dat in strijd met het in dezen te wijzen vonnis wordt gehandeld;
 - iii. zowel primair als subsidiair: voor recht te verklaren dat de Gemeente aansprakelijk is voor de schade die Heijmans heeft geleden en nog zal lijden als gevolg van de toerekenbare tekortkoming(en) in de nakoming van de SOK, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;
 - iv. de Gemeente te veroordelen in de proceskosten van dit geding, de kosten van rechtsbijstand van Heijmans daaronder begrepen, een en ander te voldoen binnen veertien (14) dagen na dagtekening van het vonnis, en – in het geval voldoening van deze vorderingen niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt – te vermeerderen met de nakosten en wettelijke rente (artikel 6:119 BW) over voornoemde bedragen vanaf bedoelde termijn.

IV. Grondslagen van de vorderingen

61. Heijmans stelt zich in de onderhavige procedure op het standpunt dat de door de Gemeente op 27 februari 2024 ingeroepen ontbinding van de SOK geen effect heeft gesorteerd, zodat het ervoor moet worden gehouden dat de SOK onverkort van kracht is. Gelet hierop vordert Heijmans een verklaring voor recht dat de buitengerechtelijke ontbinding van de Gemeente op grond van artikel 25.4 van de SOK geen effect heeft gesorteerd en de SOK aldus onverkort van kracht is. Met de gevorderde verklaring voor recht dat de SOK tussen partijen nog altijd van kracht is (artikel 3:302 BW), althans niet (rechtsgeldig) is ontbonden, tracht Heijmans te voorkomen dat de gebondenheid aan (de (inspannings)verplichtingen van) de SOK niet door de Gemeente wordt gerespecteerd.

62. In het verlengde hiervan vordert Heijmans primair nakoming door de Gemeente van haar verplichting van artikel 14.1 van de SOK om een (ontwerp)bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment binnen deelplangebied Dommeloever in procedure te brengen na te komen, een en ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van EUR 5.000,- per dag dat de Gemeente in strijd met voornoemde veroordeling handelt.
63. In aanvulling hierop vordert Heijmans primair en – voor zover nakoming van de uit de SOK voortvloeiende overlegverplichting van de Gemeente om welke reden dan ook niet mogelijk zou zijn – ook subsidiar een verklaring voor recht dat de Gemeente aansprakelijk is voor de schade die Heijmans heeft geleden en nog zal lijden als gevolg van de toerekenbare tekortkoming(en) in de nakoming van de SOK, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet.
64. Ter onderbouwing van haar vorderingen wijst Heijmans op het volgende.

IVa. De SOK is niet (rechtsgeldig) ontbonden en derhalve onverkort van kracht

65. Heijmans stelt voorop dat de Gemeente op grond van artikel 14.1 van de SOK verplicht is tot het in procedure brengen van een (ontwerp)bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment binnen deelgebied Dommeloever en zich ingevolge artikel 14.6 dient in te spannen dat dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Heijmans merkt reeds in dit verband op dat artikel 14 van de SOK betrekking heeft op het Stedenbouwkundig Ontwerp en het voorontwerpbestemmingsplan, waarvoor geen publiekrechtelijke besluitvorming is vereist (vgl. ABRvS 8 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1604).
66. Voornoemde inspanningsverplichting brengt mee, dat van de Gemeente kan worden verlangd dat zij de inspanningen waartoe zij zich contactueel heeft verbonden met de nodige zorgvuldigheid uitvoert, hetgeen onder meer inhoudt dat zij eenvoudig te vermijden fouten niet zal maken (vgl. o.a. Gerechtshof Den Haag 27 januari 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:759, rov. 2.4).
67. Zoals Heijmans hiervoor reeds uitvoerig heeft toegelicht, heeft de gemeenteraad van de Gemeente op 2 maart 2006 het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel" vastgesteld, welk bestemmingsplan bij besluit van 21 november 2006 door de Provincie overeenkomstig de Wro is goedgekeurd. Bij uitspraak van 20 augustus 2008 heeft de Afdeling naar aanleiding van tegen dit bestemmingsplan ingestelde beroepen, het goedkeuringsbesluit vernietigd en zelf in de zaak voorzien, door alsnog goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. Specifiek ten aanzien van het bestemmingsplan, voor zover daarin de bouw van (het) appartementencomplex(en) mogelijk wordt gemaakt, heeft de Afdeling, kort samengevat, overwogen dat het bestemmingsplan – anders dan de

VAN DER FELTZ

advocaten

gemeenteraad blijkens de plantoelichting heeft beoogd – voorziet in de mogelijkheid dat het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden 1" voor 100% wordt bebouwd (rov. 2.14.3). Daarvan uitgaande, heeft de Afdeling geoordeeld dat het bestemmingsplan in zoverre in strijd is met het destijds toepasselijke beleid inzake cultuurhistorische waarden (rov. 2.14.6).

68. De gemeenteraad van de Gemeente heeft vervolgens op 25 februari 2010, naar aanleiding van voornoemde uitspraak van de Afdeling, onder meer het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel 2012" vastgesteld. In het vaststellingsbesluit wordt opgemerkt dat deelgebied Dommeloever, anders dan voorheen, niet in het plangebied is opgenomen, omdat voor dat deelgebied een afzonderlijk onderzoek wordt verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden op de oever in relatie tot de cultuurhistorische betekenis van dit gebied en de status van Belvédèregebied. In de beroepsprocedure naar aanleiding van het laatstgenoemde bestemmingsplan "Centrum Michielsgestel 2012" is dit nog eens door de gemeente bevestigd (zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling van 16 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW5948, rov. 2.9).
69. Het onderzoek naar de cultuurhistorische inpassing is volgens de raadsnotitie van 24 januari 2019 weliswaar in augustus 2009 afgerond, maar heeft vervolgens niet geleid tot het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het deelplangebied Dommeloever, hoewel de conclusies van het voornoemde onderzoek daar wel aanleiding toe gaven en de Gemeente een inspanningsverplichting op zich had genomen "om tot een haalbaar en onherroepelijk plan te komen", zoals in voornoemde raadsnotitie nog eens expliciet is bevestigd. Ook na deze raadsnotitie heeft de Gemeente echter geen nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, kennelijk vanwege "capaciteitsproblemen" (productie 8, voornoemd). Heijmans heeft er om die reden, overigens naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek vanuit de Gemeente, ten behoeve van de voortgang (en dus geheel onverplicht) voor gekozen om op 22 december 2022 uit eigen beweging een principeverzoek in te dienen, ondanks dat de Gemeente zich contractueel jegens haar had verbonden om zorg te dragen voor het creëren van het planologische kader. Hoewel de Gemeente op 23 december 2022 aan Heijmans heeft laten weten ernaar te streven om binnen veertien dagen een reactie te geven, heeft het uiteindelijk tot 27 februari 2024 (!) moeten duren voordat formeel op dit principeverzoek is gereageerd.
70. Bij deze stand van zaken kan de Gemeente zich niet, althans in ieder geval niet in redelijkheid, op de ontbindingsmogelijkheid van artikel 25.4 van de SOK beroepen. Daarvoor is ten eerste van belang, dat ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst op grond van dit artikel pas kan worden ingeroepen als de plannen bedoeld in artikel 14 van de SOK, *ondanks de inspanning van de Gemeente*, geen rechtskracht verkrijgen dan wel niet onherroepelijk worden en partijen gedurende twee jaren overleg hebben gevoerd over een wijziging van deze plannen, alsmede de daaraan ten grondslag liggende documenten, zodanig dat deze in aangepaste vorm alsnog zo spoedig mogelijk rechtskracht verkrijgen.

VAN DER FELTZ

advocaten

De ontbindingsmogelijkheid kan aldus niet worden ingeroepen als de Gemeente haar inspanningsverplichting van artikel 14 heeft veronachtzaamd. En precies daarvan is in het onderhavige geval sprake: weliswaar heeft de Gemeente in 2006 het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel" in procedure gebracht, maar dat plan heeft de bestuursrechtelijke eindstreep niet gehaald als gevolg van een eenvoudig te voorkomen fout. Het cultuurhistorisch onderzoek ging uit van het bouwplan, maar is ten grondslag gelegd aan het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michielsgestel", dat weer uitging van 100% bebouwingsmogelijkheden op de locatie van het bouwplan. Uitgaande van die bebouwingsmogelijkheden, klopte de aanneming niet dat de doorzichten op de Dommel behouden bleven, terwijl het cultuurhistorisch onderzoek daar wel vanuit ging (zie rov. 2.14.6 van de uitspraak van de Afdeling van 20 augustus 2008). Als de bebouwingsmogelijkheden echter zouden zijn beperkt tot het bouwplan, dan zouden die doorzichten er wel zijn geweest. Indachtig rov. 2.1.4.7 van de uitspraak van de Afdeling van 20 augustus 2008 waarin de Afdeling het "rekening houden met cultuurhistorische waarden" aanzienlijk nuanceert, moet het ervoor worden gehouden dat wanneer het bouwplan dienovereenkomstig zou zijn bestemd, er in voldoende mate rekening zou zijn gehouden met de cultuurhistorische waarden, omdat de doorzichten naar De Dommel dan wel – conform de bedoelingen van de planwetgever (zie rov. 2.14.3 van de uitspraak van de Afdeling van 20 augustus 2008) – zouden zijn behouden. Kortom, zou de Gemeente de bebouwingsmogelijkheden voor de locatie "Dommeloever" hebben beperkt tot althans hebben afgestemd op het bouwplan waarvan in het cultuurhistorisch onderzoek was uitgegaan, dan zou het bestemmingsplan ook op dit punt ongeschonden de eindstreep hebben gehaald.

71. Daar waar de Gemeente vervolgens de kans had om deze eenvoudig te maken fout te herstellen, heeft zij die bovendien niet gegrepen: nadat het onderzoek naar de cultuurhistorische inpassing van bebouwing binnen deelplangebied Dommeloever al in augustus 2009 was afgerond, heeft de Gemeente vervolgens nooit meer een plan in procedure gebracht ter uitvoering van de met Heijmans gesloten SOK. Een en ander brengt mee dat de Gemeente niet geacht kan worden de inspanningen te hebben geleverd die zij op grond van de contractuele verhouding met Heijmans had moeten leveren. Ten eerste niet, omdat zij een eenvoudig te vermijden fout heeft gemaakt, door de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan niet te beperken tot dan wel af te stemmen op het bouwplan. En ten tweede door deze fout vervolgens niet te herstellen, bij voorkeur door een plan in procedure te brengen waarin de bebouwingsmogelijkheden alsnog werden beperkt tot althans afgestemd op de maatvoering van het bouwplan, maar voor zover uit het nadere cultuurhistorische onderzoek zou blijken dat dit (toch) niet mogelijk was, door een plan in procedure te brengen dat uitgaat van de bebouwingsmogelijkheden die volgens dit onderzoek vanuit cultuurhistorisch oogpunt haalbaar en aanvaardbaar zouden zijn. Uit niets blijkt immers dat uit dit onderzoek bleek dat er helemaal geen bebouwing mogelijk was. Dat zou zich ook niet verhouden met het in rov. 2.14.4 en 2.14.6 van de uitspraak van 20 augustus 2008 door de Afdeling aanvaarde

(beleids)uitgangspunt, dat aan de Dommeloever nieuwe functies kunnen worden gerealiseerd, waarbij verbetering van de relatie met de Dommel voorop staat en de vaststelling door de Afdeling dat dit beleid nieuwe ontwikkelingen niet uitsluit. Dat de Gemeente hiertoe ondanks haar contractuele verplichtingen niet is overgegaan laat zich verklaren door de omstandigheid dat de gemeenteraad op 8 september 2011 een motie heeft aangenomen om een inrichting te onderzoeken zonder woonbebouwing (productie 3, voornoemd). Die motie staat echter haaks op het uitgangspunt van de SOK dat ter plaatse woningbouw wordt toegestaan en de Gemeente zich ervoor zal inspannen om dit mogelijk te maken, terwijl die motie als zodanig de Gemeente niet van haar inspanningsverplichting jegens Heijmans ontslaat (zoals ook blijkt uit de notitie uit 2018 (productie 4, voornoemd), waarin die inspanningsverplichting nog eens is bevestigd). Daarbij is van belang dat de gemeenteraad van de Gemeente ook partij is bij de SOK, nu het tegendeel daaruit niet blijkt; integendeel. Uit artikel 27 van de SOK volgt dat (ook) de raad hierbij juist wel partij is. De Gemeente had, kortom, een nieuw plan in procedure moeten brengen maar heeft dat nagelaten, kennelijk door omstandigheden die binnen haar invloed- en risicosfeer liggen. Nu ziet de Gemeente zich kennelijk geconfronteerd met negatieve adviezen van het Waterschap en de Provincie. Daargelaten dat het nodige is af te dingen op die adviezen (zie hierna), had de Gemeente zich niet met deze negatieve adviezen geconfronteerd hoeven te zien als zij al veel eerder opvolging zou hebben gegeven aan haar inspanningsverplichting. In ieder geval kan de omstandigheid dat de Gemeente jarenlang heeft stilgezeten daar waar zij juist verplicht was om spoedig te handelen (zie artikel 14.8 van de SOK), geen reden zijn om tot ontbinding van de SOK over te gaan. Bovendien komt de Gemeente géén beroep toe op het bepaalde in artikel 25.4, nu daarvoor is vereist dat eerst gedurende ten minste twee jaar overleg wordt gevoerd als bedoeld in artikel 14.7, terwijl dit overleg nooit is of kan zijn gestart bij gebreke van nakoming van de inspanningsverplichting door de Gemeente.

72. Voor zover over het voorgaande al anders moet worden gedacht, in die zin dat de Gemeente in beginsel een beroep zou toekomen op artikel 25.4, had de Gemeente dit al ten minste binnen twee jaar na 2009 – het jaar waarin het onderzoek naar de cultuurhistorische inpassing was afgerond – kunnen doen. De Gemeente heeft echter tot maar liefst februari 2024 gewacht met een beroep op ontbinding op grond van dit artikel. Op dat moment was de bevoegdheid om nakoming van het bepaalde in artikel 25.4 te verlangen echter reeds lange tijd verjaard (vgl. artikel 3:307 BW). Daar komt nog bij dat een beroep op ontbinding, gegeven de hiervoor genoemde voorgeschiedenis, in dit stadium naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht (vgl. artikel 6:248 lid 2 BW). Heijmans wijst er in dit verband nogmaals op dat het principeverzoek nota bene op verzoek van de Gemeente (geheel onverplicht) is gedaan en zij er ook daarom geen rekening mee had hoeven te houden dat, in reactie op dit verzoek, de Gemeente de SOK zou (willen) ontbinden. Uit het naar aanleiding van het principeverzoek van Heijmans gedane collegevoorstel van 23 september 2023 (productie 21, voornoemd) blijkt duidelijk dat tot dat moment aan Heijmans is voorgehouden dat

bebouwing op de Dommeloever mogelijk zou zijn. Heijmans benadrukt in dit verband dat de Gemeente ten behoeve van de bebouwing zelfs een intentieovereenkomst met Heijmans wilde sluiten (productie 22, voornoemd) en bovendien de gemeenteraad van de Gemeente steeds positief tegenover een woningbouwontwikkeling op de Dommeloever heeft gestaan (producties 12, voornoemd). Zo heeft de gemeenteraad naar aanleiding van twee aan de gemeenteraad voorgelegde basisvarianten als inrichting voor de Dommeloever op 24 januari 2019 nog uitdrukkelijk besloten dat bebouwing op de Dommeloever mogelijk moet zijn (mits passend binnen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het Dommeldal) (productie 13, voornoemd). Pas naar aanleiding van het principeverzoek van Heijmans bleek echter dat het Waterschap negatief adviseerde. Deze gang van zaken onderschrijft dat de Gemeente de zaak onnodig lang heeft laten liggen, waardoor zich (mogelijk) een situatie heeft voorgedaan die maakt dat er thans geen planvorming meer mogelijk is. Deze situatie is uitsluitend te wijten aan het vertraagde handelen van de Gemeente.

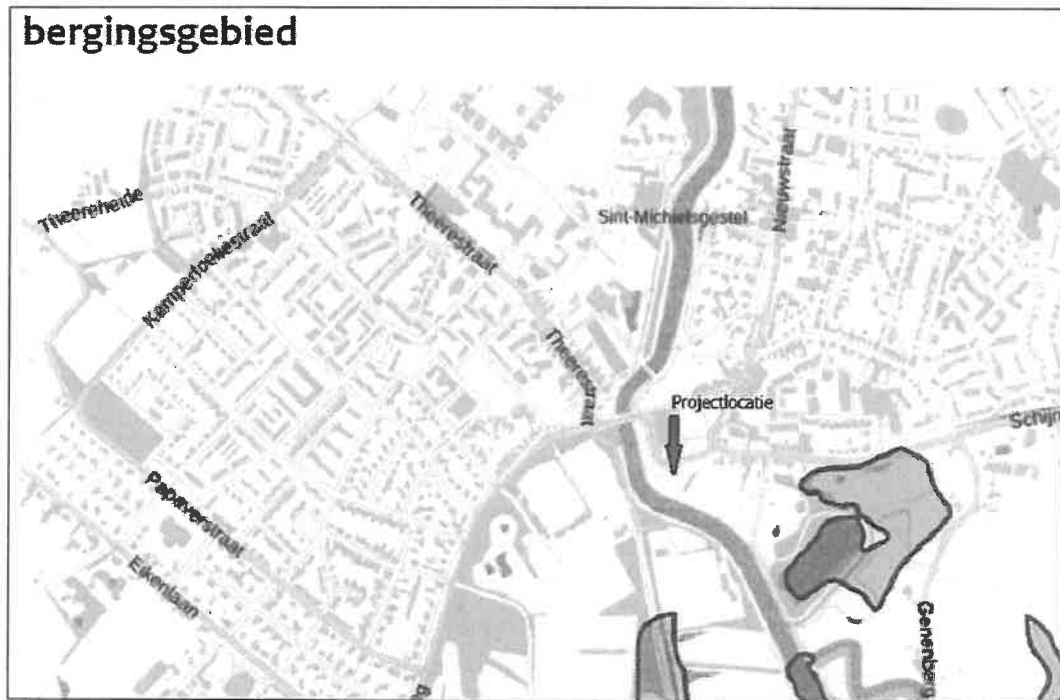
73. Gelet op het voorgaande komt de Gemeente géén beroep toe op het bepaalde in artikel 25.4 van de SOK, althans de ingeroepen ontbinding heeft in verband met de strijdigheid met de redelijkheid en billijkheid (vgl. artikel 6:248 lid 2 BW) rechtens geen effect gesorteerd, zodat het ervoor moet worden gehouden dat de SOK onverkort van kracht is. Een en ander brengt mee dat de Gemeente (nog steeds) aan haar (inspannings)verplichtingen uit de SOK is gebonden. De in dit verband door Heijmans gevorderde verklaring voor recht en de (primair) gevorderde nakoming van de uit artikel 14.1 van de SOK voortvloeiende verplichting voor de Gemeente om een (ontwerp)bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment binnen deelplangebied Dommeloever in procedure te brengen, liggen reeds daarom voor toewijzing gereed.

IVb. Gemeente kan de SOK nog onverkort nakomen

74. Hiervoor is reeds uiteengezet dat gelet op het gegeven dat de SOK onverkort van kracht is, de Gemeente haar uit de SOK voortvloeiende (inspannings)verplichtingen (alsnog) zal moeten nakomen.
75. Dat zowel het Waterschap als de Provincie negatief hebben geadviseerd over het principeverzoek van Heijmans, maakt het voorgaande niet anders. Niet Heijmans, maar de Gemeente is op grond van de SOK immers gehouden om zich in te spannen om tot een haalbaar en onherroepelijk plan te komen. Daar waar de Gemeente dit al jarenlang heeft verzuimd – kennelijk vanwege capaciteitsproblemen – kan zij nu niet met een beroep op adviezen van zowel het Waterschap als de Provincie naar aanleiding van een principeverzoek van Heijmans onder haar inspanningsplicht uitkomen. Overigens nog daargelaten dat een schriftelijk advies van de Provincie tot op heden niet met Heijmans is gedeeld, ook niet nadat Heijmans dit al in de brief van 28 juni 2024 heeft opgemerkt

(productie 14, voornoemd). De Gemeente zal zich op grond van de contractuele afspraken zoals die zijn vastgelegd in de SOK immers zelf serieus moeten inspannen om tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het deelgebied Dommeloever te komen, d.w.z. ongeacht een eigen (onverplicht) initiatief van Heijmans om met een principevoorstel te komen. Deze adviezen brengen op zichzelf immers niet mee dat ook een nieuw (ontwerp)bestemmingsplan, dat door of in opdracht van de Gemeente wordt opgesteld, niet in procedure zou kunnen worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1 e.v. van de SOK. Dit klemt te meer nu de adviezen van het Waterschap en de Provincie, voor zover hiervan blijkt uit de reactie op het principeverzoek van 27 februari 2024, in de stellige overtuiging van Heijmans geen reden of rechtvaardiging (kunnen) opleveren om het principeverzoek niet verder in procedure te brengen, laat staan dat zij reden of rechtvaardiging opleveren voor de Gemeente om niet alsnog een plan in procedure te brengen zoals artikel 14 van de SOK van de Gemeente vergt.

76. Heijmans merkt in dit verband op dat in de reactie op het principeverzoek van 27 februari 2024 wordt verwezen naar op dat moment achterhaalde regelgeving en beleid (de Interim Omgevingsverordening van de provincie (blauwgroene mantel), de Legger Waterstaatswerken 2021, de bijbehorende regels uit de Keur 2021, de beleidsregels bij de Keur en de ligging in het Natuur Netwerk Brabant). Sinds 1 januari 2024 is immers de Omgevingswet in werking getreden en, tezamen met deze wet, de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Waterschapsverordening De Dommel 2024, terwijl het Waterschap en de Provincie, wanneer zij aan deze actuele wet- en regelgeving zouden hebben getoetst, tot de conclusie zouden (moeten) zijn gekomen dat het initiatief hiermee in overeenstemming is, althans dat deze wet- en regelgeving in ieder geval geen onoverkomelijke belemmering zouden vormen.
77. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de Dommeloever aangewezen als 'stedelijk gebied', wat kan worden verklaard door de omstandigheid dat het vigerende bestemmingsplan "Petrus Dondersplein – Heesakkers e.o." ter plaatse al bebouwing toestaat op grond van de uit te werken bestemming "Uit te werken Centrum – Bebouwing". Anders dan in de reactie op het principeverzoek van 27 februari 2024 wordt gesteld, zijn de gronden die behoren tot dit deelgebied verder niet gesitueerd in het Natuur Netwerk Brabant, althans dit volgt in ieder geval niet uit de Omgevingsverordening.
78. Wel is de projectlocatie in de Omgevingsverordening aangewezen als "Reservering waterberging", maar die aanwijzing maakt bebouwing op zichzelf niet onmogelijk. Daarbij is ook van belang dat deze locatie in (bijlage I van) de Waterschapsverordening van het Waterschap niet is aangewezen als 'bergingsgebied', waarvoor de vergunningplicht van hoofdstuk 4 van die verordening geldt (zie onderstaande uitsnede):



79. Een en ander brengt mee dat noch het negatieve advies van het Waterschap, noch het negatieve advies van de Provincie aanleiding vormt om het principeverzoek niet verder in procedure te brengen, laat staan dat de Gemeente deze – inhoudelijk gebrekkige – adviezen kan aangrijpen om zelf geen plan meer in procedure te brengen. De Gemeente heeft bovendien een eigen verantwoordelijkheid om zich ervan te vergewissen dat adviezen op zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen (vgl. artikel 3:9 Awb, dat op grond van artikel 3:14 BW ook doorwerkt in civielrechtelijke verhoudingen). Heijmans heeft de Gemeente hier in juni 2024 al op gewezen. In plaats van dat de Gemeente hierin aanleiding heeft gezien om – mede gezien haar verplichting op grond van artikel 14.8 van de SOK – het Waterschap en de Provincie ervan te overtuigen dat deze adviezen onjuist zijn, althans dat deze adviezen geen belemmering vormen voor het initiatief, heeft de Gemeente voorgesteld om alsnog een gesprek te faciliteren met het Waterschap. Daarmee miskent de Gemeente haar verplichtingen uit hoofde van de SOK. Het is immers niet aan Heijmans om met het Waterschap af te stemmen over eventuele belemmeringen. Voor zover de Gemeente in de adviezen van het Waterschap aanleiding ziet om hierover af te stemmen, is dat aan haar, omdat zij er immers voor verantwoordelijk is dat een nieuw plan in procedure wordt gebracht. De Gemeente lijkt aldus de verantwoordelijkheid voor de planologische procedure op het bordje van Heijmans te schuiven, terwijl daarvoor geen grondslag bestaat in de overeengekomen afspraken.
80. Aan het voorgaande doet niet af dat Heijmans heeft opgemerkt dat het een lastig traject wordt als er op voorhand géén medewerking (weerstand) wordt verwacht vanuit het Waterschap en de Provincie en dat Heijmans kenbaar heeft gemaakt géén belang te hebben bij het inzetten van capaciteit op een project dat niet kan rekenen op draagvlak.

Deze opmerkingen zijn immers gemaakt in een bepaalde context, meer in het bijzonder in het kader van overleg over de situatie die door de negatieve adviezen over het principeverzoek is ontstaan alsmede een eventuele oplossing voor die situatie. Heijmans heeft daarbij bovendien ook opgemerkt dat zij niet gebonden is aan het deelplangebied Dommeloever en ook wil meedenken over een invulling elders. Heijmans heeft met deze opmerkingen met andere woorden haar ontwikkelrechten niet willen prijsgeven. In de reactie van 27 februari 2024 zijn deze opmerkingen van Heijmans echter volstrekt uit hun verband gerukt, overigens nog daargelaten dat deze opmerkingen de contractuele verhoudingen tussen partijen als zodanig niet kunnen wijzigen (vgl. artikel 28 van de SOK). Heijmans betwist verder met klem dat zij zou hebben gesteld dat de ontwikkeling van de Dommeloever niet langer mogelijk wordt geacht. Dat blijkt nergens uit, althans in ieder geval niet uit de gespreksverslagen van de verschillende overleggen die inmiddels hebben plaatsgevonden, die nota bene door de Gemeente zelf zijn opgesteld.

81. Uit het voorgaande volgt dat de Gemeente ten onrechte haar verplichtingen uit hoofde van de SOK niet nakomt en het beroep op ontbinding van de Gemeente in zoverre een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de SOK oplevert. Ook het verzuim van de Gemeente om – in de woorden van de Gemeente zelf – *“tot een haalbaar en onherroepelijk plan te komen voor deelgebied Dommeloever”*, levert een toerekenbare tekortkoming op, zoals hiervoor onder IVa. al uitgebreid is toegelicht.

IVc. Verwijzing schadestaatprocedure

82. Het wanpresteren door de Gemeente heeft ertoe geleid dat tot op heden geen bestemmingsplan in procedure is gebracht ter uitvoering van de met Heijmans gesloten SOK. Deze vertraging heeft vanzelfsprekend geleid tot schade voor Heijmans. Gelet op het voorgaande is de Gemeente op grond van artikel 6:74 BW aansprakelijk voor de schade die Heijmans als gevolg van de toerekenbare tekortkoming(en) heeft geleden en nog zal lijden. Het is voor Heijmans evenwel thans niet goed mogelijk om de totale omvang van de schadevergoeding te begroten, omdat op dit moment nog niet duidelijk is of er een bouwplan zal kunnen worden toegestaan en zo ja, wanneer. Hiervoor is toegelicht dat en waarom de negatieve adviezen van het Waterschap en – voor zover dat bestaat, Heijmans kent dat advies niet omdat het nooit met haar is gedeeld – het advies van de Provincie, althans het beleid waaraan hierin wordt gerefereerd, hier niet aan in de weg staan, althans hiervoor geen onoverkomelijke belemmering opleveren. Indien (uiteindelijk) wel een bouwplan wordt toegestaan, zal de schade in ieder geval bestaan uit vertragingsschade in de vorm van gestegen bouwkosten en de reeds door Heijmans gemaakte kosten, zoals de kosten in verband met het principeverzoek. Maar ook en zelfs in het geval waarin zou moeten worden vastgesteld dat het actuele beleid wél een belemmering vormt voor het initiatief van Heijmans waarover partijen hebben gecontracteerd, is het aan de Gemeente te wijten dat deze situatie is ontstaan. Het beleid dat in de reactie op het principeverzoek van 27 februari 2024 wordt aangehaald en in de weg zou staan aan de realisatie van het

VAN DER FELTZ

advocaten

initiatief van Heijmans, dateert immers (i) van (ver) na 2005, toen de SOK werd gesloten, (ii) van na 2009, toen het onderzoek naar de cultuurhistorische inpassing was afgerond en er dus niets meer aan in de weg stond om een nieuw plan voor Dommeloever in procedure te brengen, waartoe al op 25 februari 2010 was besloten en (iii) ook van na 2019, toen de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de SOK andermaal zijn herhaald en bevestigd. Het is kortom de Gemeente geweest die jarenlang heeft verzuimd om alsnog tot een onherroepelijk plan voor dit deelgebied te komen, waardoor de Gemeente bewust het aanmerkelijke risico heeft genomen dat de situatie dat gewijzigd beleid in de weg zou komen te staan aan het initiatief waarover partijen in de SOK hebben gecontracteerd, zich op enig moment zou voordoen. Indien, al dan niet als gevolg hiervan, (uiteindelijk) géén bouwplan wordt toegestaan zal de schade, naast de reeds door Heijmans gemaakte kosten, ook bestaan uit het positieve contractsbelang van Heijmans (vgl. HR 8 juli 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ1684 (*G4/Hanzevest*)).

83. Gelet op het voorgaande wordt uw rechtbank verzocht voor recht te verklaren dat de Gemeente aansprakelijk is voor de schade die Heijmans heeft geleden en nog zal lijden als gevolg van de toerekenbare tekortkoming(en) in de nakoming van de tussen Heijmans en de Gemeente gesloten SOK, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet in een afzonderlijk aanhangig te maken schadestaatprocedure. In deze schadestaatprocedure kan dan de omvang van de schadevergoeding groot worden.
84. Voor toewijzing van een vordering tot vergoeding van schade op te maken bij staat is voldoende dat de mogelijkheid dat schade is of zal worden geleden aannemelijk is en dat de grondslag voor vergoeding van de schade is komen vast te staan (vgl. HR 8 april 2005, ECLI:NL:HR:2005:AR7435, rov. 3.4.). Dat de grondslag voor de vergoeding vaststaat en de mogelijkheid dat schade is en nog zal worden geleden aannemelijk is, blijkt reeds uit het voorgaande.
85. Heijmans wijst er tot slot nog op dat de Gemeente in dit verband géén beroep toekomt op de aansprakelijkheidsbeperking van artikel 21 van de SOK, nu die slechts kan worden ingeroepen als de Gemeente, ondanks haar tijdige inspanning en met inachtneming van wettelijke voorschriften, haar verplichtingen niet kan nakomen. Hiervoor is reeds toegelicht dat en waarom de Gemeente haar op grond van de SOK geldende inspanningsverplichting in dit geval (ernstig) heeft veronachtzaamd.

V. Weerlegging verweren van de Gemeente

86. De bij Heijmans bekende verweren van de Gemeente, inhoudende dat de Gemeente de SOK rechtsgeldig heeft ontbonden en dat gezien het gegeven dat zowel het Waterschap als de Provincie negatief hebben geadviseerd, het principeverzoek van Heijmans niet verder in procedure kan worden gebracht en bovendien niet alsnog een plan door de Gemeente

VAN DER FELTZ

advocaten

in procedure kan worden gebracht, zijn reeds voor zoveel als mogelijk weerlegd in het voorgaande.

VI. Bewijsaanbod

87. Heijmans meent met de thans overgelegde producties (**1 tot en met 35**), haar stellingen reeds voldoende te hebben bewezen.
88. Voorts biedt Heijmans – zonder onverplicht enige bewijslast op zich te nemen – aan om haar stellingen nader te bewijzen met alle middelen rechtens.
89. Zoals in de inleiding is opgemerkt, worden de in deze dagvaarding genoemde producties vanwege de omvang op de eerstdienende dag bij akte in het geding gebracht.

VII. Bevoegdheid

90. Gelet op het bepaalde in artikel 24.3 van de SOK (jo. artikel 108 lid 1 Rv) is de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, bevoegd kennis te nemen van het onderhavige geschil.

MITSDIEN

het Uw rechtbank moge behage om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- i. voor recht te verklaren dat de buitengerechtelijke ontbinding van de Gemeente op grond van artikel 25.4 van de SOK geen effect heeft gesorteerd en de SOK aldus onverkort van kracht is;
- ii. primair: de Gemeente te veroordelen om binnen twee weken na het in dezen te wijzen vonnis, althans binnen een termijn van twee weken na betekening van het in dezen te wijzen vonnis, althans binnen een in goede justitie te bepalen termijn, haar verplichting van artikel 14.1 van de SOK om een (ontwerp)bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 39 woningen in het dure segment binnen deelplangebied Dommeloever in procedure te brengen na te komen, een en ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van EUR 5.000,- per dag dat in strijd met het in dezen te wijzen vonnis wordt gehandeld;
- iii. zowel primair als subsidiair: voor recht te verklaren dat de Gemeente aansprakelijk is voor de schade die Heijmans heeft geleden en nog zal lijden als gevolg van de toerekenbare tekortkoming(en) in de nakoming van de SOK, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

VAN DER FELTZ
advocaten

- iv. de Gemeente te veroordelen in de proceskosten van dit geding, de kosten van rechtsbijstand van Heijmans daaronder begrepen, een en ander te voldoen binnen veertien (14) dagen na dagtekening van het vonnis, en – in het geval voldoening van deze vorderingen niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt – te vermeerderen met de nakosten en wettelijke rente (artikel 6:119 BW) over voornoemde bedragen vanaf bedoelde termijn.

De kosten voor mij, (t.) gerechtsdeurwaarder, bedragen EUR 125,57.


(t.) gerechtsdeurwaarder

Deze zaak wordt behandeld door mrs. W.J. Bosma en Th.D. van der Sanden van Van der Feltz advocaten Javastraat 22 | 2585 AN Den Haag | T +31 6 25 09 71 35 en +31 6 27 44 72 18 | E bosma@feltz.nl en vandersanden@feltz.nl