

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:830
Datum uitspraak	21 april 2021
Inhoudsindicatie	Bij uitspraak van 17 oktober 2019 heeft de rechtbank het verzoek van [appellant] om schadevergoeding op grond van artikel 8:88 van de Awb afgewezen. [appellant] betoogt in hoger beroep dat hij weliswaar de koopovereenkomst heeft getekend en akkoord is gegaan met levering van 223 m2 grond, maar dat dit onverlet laat dat de projectontwikkelaar aan hem 249 m2 had moeten verkopen conform de omgevingsvergunning en de daarbij behorende oorspronkelijke situatietekening. De misleiding over de omvang van het perceel is volgens hem aan het college toe te rekenen. Daartoe stelt hij dat het college verzuimd heeft de gewijzigde situatietekening aan hem mee te delen. Ook heeft het college de verkleining van de kavel ten onrechte niet opnieuw getoetst aan het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening. Volgens hem dient de omgevingsvergunning van 13 februari 2015 alsnog vernietigd te worden, omdat deze onjuist is aangevraagd en ook in afwijking daarvan is uitgevoerd.

Volledige tekst

201908579/1/A2.

Datum uitspraak: 21 april 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Naaldwijk,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 17 oktober 2019 in zaak nr. 18/6153 op een verzoek om schadevergoeding als bedoeld in artikel 8:88, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Procesverloop

Bij uitspraak van 17 oktober 2019 heeft de rechtbank het verzoek van [appellant] om schadevergoeding op grond van artikel 8:88 van de Awb afgewezen.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 april 2021, waar [appellant], en het college, vertegenwoordigd door mr. R. Brouwer, advocaat te Naaldwijk, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. [appellant] heeft op 31 juli 2015 een overeenkomst gesloten met [bedrijf] voor de koop van een perceel met daarop een woning aan de [locatie] te Naaldwijk. Het perceel, volgens de leveringsakte groot 223 m², is op 11 september 2015 aan [appellant] geleverd.
2. [bedrijf] is een projectvennootschap van [projectontwikkelaar], ontwikkelaar van nieuwbouwprojecten (hierna: de [projectontwikkelaar]).
3. De woning [locatie] maakt deel uit van een cluster van 13 woningen in het ontwikkelingsgebied Hoogeland. De gemeente heeft met de [projectontwikkelaar] een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin diverse afspraken over de te ontwikkelen woningen zijn vastgelegd. Op basis van die afspraken heeft de [projectontwikkelaar] aan Quadrant architecten BNA uit Zevenbergen opdracht gegeven om een ontwerp te maken en de omgevingsvergunning te verzorgen.
4. Het college heeft op 13 februari 2015 aan de [projectontwikkelaar] een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van dertien woningen op het perceel Triremestraat 2 t/m 16 en Zuidweg 43A t/m 43E te Naaldwijk. Op 11 maart 2016 heeft het college een omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Mosastraat 3 te Naaldwijk.
5. Op verzoek van het college is door Quadrant Architecten een gewijzigde situatietekening aan de aanvraag toegevoegd die voldeed aan de eerder gemaakte privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en [projectontwikkelaar]. Dit betrof, volgens het college, een ondergeschikte wijziging en stond niet in de weg aan verlening van de omgevingsvergunning.
6. Op 7 december 2015 heeft een ambtenaar van de gemeente Westland de perceelgrenzen uitgezet en piketpalen geplaatst.
7. Tijdens de bouw van de woning heeft aannemer Dura Vermeer de piketpalen aan de zuidkant van het perceel weggehaald. De gemeente Westland heeft op 29 augustus 2016 conform de aanwijzingen van de projectontwikkelaar en de aannemer nieuwe perceelsgrenzen uitgezet. Dit heeft ertoe geleid dat het perceel van [appellant] aan de zuidkant met een strook van 1,25 meter kleiner is geworden.
8. Op 19 december 2017 heeft er een grensaanwijzing plaats gevonden van de woningen Zuidweg 43A t/m 43E te Naaldwijk. De betreffende grenzen zijn in het veld aangewezen en vervolgens in het Kadaster opgenomen.
9. In april 2018 heeft [appellant] de woning verkocht aan de aannemer Dura Vermeer. [appellant] stelt de woning te hebben verkocht, omdat de woning is opgeleverd met

constructiefouten die niet onder de opstalverzekering vielen.
Het verzoek om schadevergoeding

10. [appellant] heeft de rechtbank, voor zover thans nog van belang, verzocht het college te veroordelen tot vergoeding van door hem als gevolg van de, volgens hem, onrechtmatige besluiten van 13 februari 2015 en 11 maart 2016, geleden schade, groot € 25.000,00.

11. Dit bedrag is als volgt opgebouwd. [appellant] stelt schade te hebben geleden, omdat hij te weinig grond geleverd heeft gekregen en de omvang van de grond na levering van het perceel verder is verkleind. Ook stelt [appellant] dat hij bij de verkoop van de woning € 10.000,00 verlies heeft geleden. Omdat hij de woning in de oorspronkelijke staat moest opleveren, zag hij zich genoodzaakt de bestelling van een nieuwe keuken te annuleren. Daardoor moest hij € 5.000,00 aan annuleringskosten betalen.

De uitspraak van de rechtbank

12. De rechtbank heeft het verzoek om vergoeding van schade afgewezen. Volgens de rechtbank is de door [appellant] gestelde schade niet veroorzaakt door de door hem als schadeoorzaak gestelde onrechtmatige besluiten of daaraan voorafgaande onrechtmatige voorbereidingshandelingen van het college als bedoeld in artikel 8:88, eerste lid onder a en b, van de Awb.

Gronden in hoger beroep

13. [appellant] betoogt in hoger beroep dat hij weliswaar de koopovereenkomst heeft getekend en akkoord is gegaan met levering van 223 m² grond, maar dat dit onverlet laat dat de projectontwikkelaar aan hem 249 m² had moeten verkopen conform de omgevingsvergunning en de daarbij behorende oorspronkelijke situatietekening. De misleiding over de omvang van het perceel is volgens hem aan het college toe te rekenen. Daartoe stelt hij dat het college verzuimd heeft de gewijzigde situatietekening aan hem mee te delen. Ook heeft het college de verkleining van de kavel ten onrechte niet opnieuw getoetst aan het bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening. Volgens hem dient de omgevingsvergunning van 13 februari 2015 alsnog vernietigd te worden, omdat deze onjuist is aangevraagd en ook in afwijking daarvan is uitgevoerd.

Omvang geschil in hoger beroep

14. Ter zitting is vast komen te staan dat het geschil in hoger beroep niet ziet op de klachten van [appellant] over de gehele gang van zaken rond de verlening van de omgevingsvergunningen. De omvang van het geschil in hoger beroep is beperkt tot de vraag of [appellant] schade heeft geleden als gevolg van de besluiten van 13 februari 2015 en 11 maart 2016 en zo ja, of deze schade voor vergoeding in aanmerking komt. De rechtbank heeft terecht overwogen dat [appellant] het verzoek om schadevergoeding heeft beperkt tot € 25.000,00.

Beoordeling door de Afdeling

15. De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat, daargelaten het betoog van [appellant] dat de besluiten van 13 februari 2015 en 11 maart 2016 voor onrechtmatig moeten worden gehouden, de door hem gestelde schade niet het gevolg kan worden geacht te zijn van deze besluiten. Daarmee is dus niet voldaan aan het zogenoemde vereiste van causaal verband. De rechtbank heeft het verzoek daarom terecht afgewezen. De Afdeling zal dit hierna toelichten.

16. Wat betreft de door [appellant] gestelde schade door de verkleining van de oppervlakte van de kavel tot 223 m² is het volgende van belang. De projectontwikkelaar was de eigenaar van de grond en heeft deze verdeeld in een aantal kavels, waaronder de voormalige kavel van [appellant]. De afmetingen van een kavel worden dus privaatrechtelijk bepaald en zijn een zaak tussen de verkoper en de koper. [appellant] (en zijn echtgenote) hebben op 31 juli 2015 de koopovereenkomst getekend. In de koopovereenkomst is de grootte van het perceel bepaald op 223 m². [appellant] en zijn echtgenote hebben op 11 september 2015 getekend voor levering van 223 m² grond. Het college was geen partij bij de koopovereenkomst en de levering en heeft ook geen rol gespeeld in de ondertekening van de overeenkomst door [appellant]. Dat, zoals [appellant] stelt, de projectontwikkelaar de afmetingen van het perceel heeft aangepast ten opzichte van eerdere informatie, waarin is uitgegaan van 249 m², laat onverlet dat dit niet het gevolg kan worden geacht van de besluiten van 13 februari 2015 en 11 maart 2016.

17. Ten aanzien van de door [appellant] gestelde verkleining van het perceel met 12 m² is het volgende van belang. Volgens de in de procedure bij de rechtbank overgelegde brief van zijn toenmalige advocaat zijn op 29 augustus 2016 - dus meer dan elf maanden na de levering van de grond - piketpalen verplaatst, waardoor het perceel aan de achterkant met een strook van 1,25 m, in totaal 12 m², is verkleind. Volgens diezelfde brief is dit op initiatief van aannemer Dura Vermeer en de eigenaren van het naastgelegen perceel gebeurd. De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat de verkleining van het perceel niet het gevolg van de besluiten van 13 februari 2015 en 11 maart 2016.

18. [appellant] stelt schade te hebben geleden, omdat hij zich vanwege gebreken aan de woning genoodzaakt zag in april 2018 de woning te verkopen. Ook stelt hij schade te hebben geleden omdat de koper, Dura Vermeer, de eis stelde dat de woning in de oorspronkelijke staat moest worden opgeleverd. Hierdoor moest hij de koop van de door hem al bestelde keuken ongedaan maken, waardoor hij op grond van de met de keukenleverancier gesloten verkoopovereenkomst annuleringskosten moest betalen. De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat het college geen partij was bij deze overeenkomsten en dat ook overigens deze schade niet het gevolg kan worden geacht van de besluiten van 13 februari 2015 en 11 maart 2016.

19. De slotsom is dat de rechtbank het verzoek om schadevergoeding terecht heeft afgewezen. De uitspraak van de rechtbank wordt bevestigd.

20. Het betoog van [appellant] dat de griffier de uitspraak van de rechtbank niet heeft ondertekend, leidt niet tot een ander oordeel. De wet, artikel 8:77, derde lid, van de Awb, biedt de mogelijkheid om bij verhindering de uitspraak niet te ondertekenen en dit te vermelden in de uitspraak, zoals ook is gebeurd in de uitspraak van 17 oktober 2019. Voor zover [appellant] nog heeft betoogd dat de uitspraak van de rechtbank niet in overeenstemming is met wat er ter zitting is gezegd, is niet aannemelijk gemaakt dat dit leidt tot een ander oordeel in hoger beroep.

21. Het hoger beroep is ongegrond.

22. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. N. Verheij en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A.E. Planken, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

w.g. Planken
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 april 2021

299.