

ECLI:NL:GHAMS:2011:BX7868

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	13-12-2011
Datum publicatie	20-09-2012
Zaaknummer	200.076.112-01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Gemeente is aansprakelijk voor de extra kosten indien uitlatingen zijn gedaan waaraan eigenaar in redelijkheid de gevolgtrekking mocht verbinden dat bij bouw van bedrijfsruimte een bepaalde constructie gekozen moest worden. Eigenaar dient mededelingen over bouwstop te bewijzen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM
DERDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
[A] BEHEER B.V.,
gevestigd te [vestigingsplaats], gemeente [gemeente],
APPELLANTE IN HET PRINCIPAAL HOGER BEROEP,
GEÏNTIMEERDE IN HET INCIDENTEEL HOGER BEROEP,
advocaat: mr. G. Kramer te Alkmaar,

t e g e n

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE ZAASTAD,
gevestigd te Zaandijk, gemeente Zaanstad,
GEÏNTIMEERDE IN HET PRINCIPAAL HOGER BEROEP,
APPELLANTE IN HET INCIDENTEEL HOGER BEROEP,
advocaat: mr. A.C. Beijering-Beck te Amsterdam.

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna (ook) [appellante] en de gemeente genoemd.

Bij dagvaarding van 15 oktober 2010 is [appellante] in hoger beroep gekomen van het vonnis van de rechtbank Haarlem van 18 augustus 2010, in deze zaak onder zaak-/rolnummer 162967 / HA ZA 09-1537 gewezen tussen haar als eiseres en de gemeente als gedaagde. Daarin heeft [appellante] geconcludeerd, zakelijk weergegeven, dat het hof het vonnis waarvan beroep zal vernietigen en alsnog, uitvoerbaar bij voorraad, zijn vordering zal toewijzen, met veroordeling van de gemeente tot terugbetaling van al hetgeen [appellante] ter uitvoering van het bestreden vonnis aan de gemeente heeft voldaan, met rente, alsmede tot betaling van de kosten van het geding in beide instanties, met nakosten.

Bij memorie van grieven heeft [appellante] zes grieven tegen het vonnis aangevoerd en een productie in het geding gebracht.

Bij memorie heeft de gemeente de grieven bestreden, bewijs aangeboden, incidenteel hoger beroep ingesteld en een grief tegen het vonnis aangevoerd met conclusie, zakelijk weergegeven, dat het hof het vonnis waarvan beroep gedeeltelijk zal vernietigen zoals in die memorie vervat en voor het overige zal bekrachtigen, met veroordeling van [appellante], uitvoerbaar bij voorraad, in de kosten van – naar het hof begrijpt – het hoger beroep.

Bij memorie van antwoord in incidenteel appel heeft [appellante] de grief van de gemeente bestreden en bewijs aangeboden, met conclusie dat het hof het vonnis zal bekrachtigen met inachtneming van het in die memorie gestelde, met veroordeling van de gemeente in de kosten van het incidenteel appel.

De partijen hebben de zaak op 6 december 2011 doen bepleiten, [appellante] door mr. Kramer voorvoemd, de gemeente door mr. A.C. Beijering-Beck voorvoemd, beiden aan de hand van pleitnotities.

Ten slotte is arrest gevraagd.

2. Feiten

2.1 De rechtbank heeft in het bestreden vonnis onder 2, 2.1 tot en met 2.8 een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aange–merkt. Daarover bestaat geen geschil, zodat ook het hof van de aldus vastgestelde feiten zal uitgaan.

2.2 Het gaat in deze zaak om het volgende.

2.2.1. [appellante] is eigenaar van een bedrijfshal met bijbehorende werkplaats (hierna: de bedrijfshal) aan de [adres] te [vestigingsplaats].

2.2.2. Op 6 november 2006 heeft [appellante] bij de gemeente een bouwaanvraag ingediend voor het uitbreiden van de bedrijfshal met een daaraan te koppelen nieuwe hal en werkplaats. In deze aanvraag was het bouwplan berekend in veiligheidsklasse 3 voor het gehele gebouw.

2.2.3. Bij besluit van 25 januari 2007 heeft de gemeente de bouwvergunning verleend voor het bouwplan. In het besluit is onder meer opgenomen, dat [appellante] uiterlijk 3 weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter goedkeuring aan de afdeling Technische Vergunningen van de Dienst Publiek (Bouwtoezicht) een aantal nadere stukken diende te overleggen.

2.2.4. Bij brief van 27 februari 2007 heeft [B] (hierna: [B]) van Adviesbureau ir. T. List namens [appellante] aan de gemeente een aantal nadere stukken gezonden met betrekking tot (wijzigingen in) de

staalconstructie, het palenplan, de fundering, de constructieberekening en een detailtekening van [O] Staalbouw. Volgens deze nadere stukken zou een andere funderingsmethode worden gebruikt (boorpalen in plaats van heipalen) en is het gebouw in een andere veiligheidsklasse berekend, namelijk deels in veiligheidsklasse 2 en deels in veiligheidsklasse 3.

2.2.5. Bij e-mail van 21 maart 2007 heeft de (toenmalige) behandelend ambtenaar van de gemeente, [ambtenaar 1] (hierna: [ambtenaar 1]), aan [B] onder meer het volgende medegedeeld:

(...) Ik wil op korte termijn een afspraak (met jou, niet samen met de opdrachtgever) met je maken om het plan [appellante] Beheer B.V. door te spreken (graag eind deze week of begin volgende week). Ik heb vragen en opmerkingen ten aanzien van het plan. (...)

2.2.6. Op 23 en 26 maart 2007 heeft een tweetal besprekingen tussen [appellante] en de gemeente plaatsgevonden.

2.2.7. Op 16 april 2007 heeft [B] namens [appellante] nadere tekeningen en berekeningen bij de gemeente ingediend. In de daartoe overgelegde stukken is onder meer het volgende opgenomen:

(...) 2.0 Omschrijving werkzaamheden

Naar aanleiding van besprekingen met de gemeente is het uitgangspunt voor de constructieberekening als volgt aangepast; de nieuwe bedrijfshal nr 2 wordt berekend in veiligheidsklasse 2 en de werkplaats wordt berekend in veiligheidsklasse 3. Ten gevolge hiervan wordt de werkplaats aan beide zijden losgekoppeld van de hallen (...) In deze berekening worden de grote bouwhal en de werkplaats nogmaals berekend, zowel de staalconstructie als de fundering. (...)

2.2.8. In twee door Adviesbureau [C] in opdracht van [appellante] opgemaakt rapporten van september 2007 respectievelijk oktober 2008 staat onder meer vermeld:

(...) Second opinion: Constructies mogen in geval van een combinatiegebouw in een lagere veiligheidsklasse worden ingedeeld conform NEN 6702 wanneer het bezwijken van de constructie met een lagere veiligheidsklasse geen invloed heeft op de constructieve veiligheid van de constructie die in een hogere veiligheidsklasse ingedeeld is c.q. moet worden. (...) Het is aan de aanvrager om een oplossing te bedenken, waarbij hij de keuze heeft uit één van de volgende opties:

Optie 1 alles uitvoeren in veiligheidsklasse 3 (...);

Optie 2 volledige ontkoppeling van de constructie met eigen (en dus geen gezamenlijke) kolommen voor het deel van de werkplaats (...);

Optie 3 koppeling van de constructie met gezamenlijke kolommen en stabiliteit voor hallen en de werkplaats op as C en E (...).

De derde (gekozen) optie is slechts toegestaan als het bezwijken van de constructie-onderdelen in veiligheidsklasse 2 (...) niet leidt tot het bezwijken van een constructieonderdeel in veiligheidsklasse 3 (...). In principe wordt hieraan voldaan wanneer de verbinding van de dakliggers aan de kolommen op as C en E eerder bezwijkt dan de kolommen op as C of E of andere constructie-onderdelen van de werkplaats, dan wel wanneer aangetoond wordt dat de constructie in veiligheidsklasse 3 (van de werkplaats) in staat is de bij een instorting van een hal optredende horizontale krachten te weerstaan en de constructie van de werkplaats intact blijft."

2.2.9. Op 6 januari 2009 en 31 maart 2009 hebben op verzoek van [appellante] voor de rechter-commissaris in de rechtbank Haarlem voorlopig getuigenverhoren plaatsgevonden waarin [E] (directeur van [X]), [B], [ambtenaar 1], [D] (constructeur bij de gemeente) en [T] (teamleider milieuvergunningen bij de gemeente) als getuige zijn gehoord.

3. Beoordeling

3.1 In dit geding vordert [appellante] – samengevat – primair een verklaring voor recht dat de gemeente aansprakelijk is voor de schade van [appellante] die het gevolg is van het stellen van andere eisen dan die welke zijn genoemd in de bouwvergunning van 25 januari 2007, veroordeling van de gemeente tot betaling van die schade á € 169.728,47, vermeerderd met wettelijke rente vanaf 9 juni 2009 en buitengerechterlijke incassokosten, subsidiair een verklaring voor recht dat de gemeente aansprakelijk is voor haar schade en veroordeling van de gemeente tot betaling van die schade, nader op te maken bij staat, vermeerderd met rente en buitengerechterlijke incassokosten; zowel primair als subsidiair met veroordeling van de gemeente in de (na)kosten van het geding.

3.2 De rechtbank heeft de vordering van [appellante] afgewezen. In rechtsoverweging 4.2 van het vonnis waarvan beroep werd daartoe overwogen dat de op 27 februari 2007 ingediende stukken betrekking hadden op een gewijzigde situatie ten opzichte van de oorspronkelijke bouwaanvraag en dat – onbetwist – de koppeling van constructies in verschillende veiligheidsklassen noopt tot aanvullende aanpassingen; bij die stand van zaken is het stellen van nadere voorwaarden aan de bouwvergunning door de gemeente volgens de rechtbank niet onrechtmatig. Tegen dit oordeel en de gronden waarop het berust richt zich het principaal hoger beroep van [appellante]; het incidenteel hoger beroep van de gemeente richt zich tegen genoemde rechtsoverweging.

in het principaal en het incidenteel hoger beroep

3.3 Partijen zijn het erover eens dat de opties 1 tot en met 3 die worden genoemd in de onder 2.2.8 aangehaalde rapporten van Adviesbureau [C] de drie opties zijn waaruit [appellante] in de onderhavige situatie, om te voldoen aan de bestaande regelgeving, moest kiezen. Wat partijen verdeeld houdt, is het antwoord op de vraag, of [appellante] de uiteindelijk gemaakte keuze (namelijk: die voor optie 2) al dan niet (geheel) eigener beweging heeft gemaakt.

3.4 De grieven van [appellante] strekken (met name) ten betoge dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld, door haar niet de gelegenheid te geven om optie 3 te kiezen, doch bij monde van de ambtenaren [ambtenaar 1] en [D] de eis te stellen dat de werkplaats geheel zou worden ontkoppeld van de bedrijfshallen (met andere woorden: de gemeente heeft geïnsisteerd dat [appellante] optie 2 zou uitvoeren). Volgens [appellante] heeft de gemeente, op de vraag van [appellante] wat er zou gebeuren indien zij daaraan geen gevolg zou geven, medegedeeld dat er een bouwstop zou kunnen volgen. [appellante] stelt dat zij zich geen vertraging in de bouw kon permitteren in verband met haar verplichtingen jegens haar huurders en daarom gedwongen was om aan de eis van de gemeente gevolg te geven.

3.5 De gemeente voert aan dat zij naar aanleiding van de op 27 februari 2007 namens [appellante] ingediende stukken geen nadere eisen heeft gesteld en dat [appellante] eigener beweging voor ontkoppeling (optie 2) heeft gekozen. Zij heeft niet betwist dat [appellante] zich geen vertraging in de bouw kon permitteren.

3.6 Het hof oordeelt als volgt. Wanneer in de hiervoor gegeven omstandigheden vast komt te staan dat de gemeente, zoals [appellante] betoogt, uitlatingen heeft gedaan waaraan [appellante] in redelijkheid de gevolgtrekking mocht verbinden dat de gemeente insisterde op ontkoppeling (zijnde de – onweersproken – aanmerkelijk duurdere optie 2) en de mogelijkheid van een bouwstop noemde wanneer [appellante] daaraan niet zou voldoen, heeft de gemeente onrechtmatig jegens [appellante] gehandeld omdat zij [appellante] daarmee – mede gezien de tijdspanne waarbinnen de bouw gereed moest zijn – de vrijheid heeft ontnomen om te kiezen voor de eveneens aan [appellante] ten dienste staande variant, waarbij de gebouwen gekoppeld zouden blijven (de – goedkopere – optie 3). Alsdan is de gemeente in beginsel verplicht de schade die [appellante] daardoor heeft geleden te vergoeden. Gezien de gemotiveerde weerspreking van het standpunt van [appellante] door de gemeente, en de daarop volgende nadere onderbouwing van haar stellingen door [appellante], zal het hof [appellante] tot bewijslevering toelaten.

Daartoe zal een datum voor getuigenverhoor worden bepaald. Voor zover [appellante] ook bewijs wil leveren door nadere stukken, wordt haar verzocht deze met inachtneming van artikel 2.18 van het landelijk rolreglement uiterlijk vier dagen voorafgaand aan de datum van het getuigenverhoor in het geding te brengen.

3.7 Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

4. Beslissing

Het hof:

laat [appellante] tot bewijs van haar stelling dat de gemeente (bij monde van de ambtenaren [ambtenaar 1] en [D]) de eis heeft gesteld dat de werkplaats zou worden ontkoppeld van de bedrijfshallen en heeft medegedeeld, dat indien [appellante] daaraan geen gevolg zou geven, er een bouwstop zou kunnen volgen.

bepaalt dat indien [appellante] het bewijs wil leveren door getuigen, deze getuigen zullen worden gehoord door mr. C.C. Meijer, daartoe door het hof als raadsheercommissaris benoemd, in het Paleis van Justitie, Prinsengracht 436 te Amsterdam, op een nader te bepalen datum;

verwijst de zaak naar de rol van 9 januari 2012 voor opgave van de te horen getuigen(n), de verhinderdata van alle partijen, raadslieden en getuigen in de maanden januari 2012 tot en met mei 2012 door de raadsman van [appellante];

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. G.C.C. Lewin, W.J. Noordhuizen en C.C. Meijer en in het openbaar uitgesproken op dinsdag 13 december 2012 door de rolraadsheer.