

Aansprakelijkheid projectontwikkelaar. Is projectontwikkelaar aansprakelijk wegens non-conformiteit als gevolg van overlast door omwonenden van licht...

Rb. Den Haag 21-12-2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:16984

Instantie

Rechtbank Den Haag

Datum

21 december 2016

Magistraten

Mr. M.J. van Cleef-Metsaars

Zaaknummer

C/09/440584 / HA ZA 13-385

Vakgebied(en)

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Vastgoedrecht / Aansprakelijkheid

Vastgoedrecht / Algemeen

Brondocumenten

ECLI:NL:RBDHA:2016:16984, Uitspraak, Rechtbank Den Haag, 21-12-2016

Wetingang

Art. 7:17 BW

Essentie

Aansprakelijkheid projectontwikkelaar. Non-conformiteit.

Is projectontwikkelaar aansprakelijk wegens non-conformiteit als gevolg van overlast door omwonenden van lichtmasten op tennispark, na ombouw van het tennispark naar "all weather" banen met buitenverlichting die ook, anders dan voorheen, gedurende de winterperiode zijn geopend?

Samenvatting

Een projectontwikkelaar, Heijmans, heeft in de periode 2008 t/m 2009 48 eengezinswoningen verkocht aan individuele kopers. In oktober 2010 zijn zeven tennisbanen van het naast de (eengezins)woningen gelegen tennispark omgebouwd van gravel naar "all weather" (winter)banen, zodat deze banen ook gedurende het winterseizoen open kunnen blijven. Als gevolg van de winteropening van het tennispark ondervinden de kopers van de nieuwe woningen, althans een gedeelte daarvan, structurele en objectief ernstige overlast in de vorm van lichthinder door de lichtmasten op het tennispark. De kopers beroepen zich jegens Heijmans op non-conformiteit van de woningen ex art. 7:17 BW. Heijmans zou, aldus de bewoners, haar mededelingsplicht hebben geschonden, omdat Heijmans al vóór 2008 op de hoogte was van de voorgenomen winteropening van het tennispark, maar heeft nagelaten dit destijds aan de (potentiële) kopers te communiceren.

Rb.: Verwezen wordt naar de standaard wetgeving op dit gebied (zie wenk), met als conclusie dat Heijmans haar mededelingsplicht heeft geschonden. Uitgangspunt is dat voor een verkoper bezwaarlijk een gehoudenheid tot het verschaffen van inlichtingen aangenomen kan worden met betrekking tot omstandigheden waarvan deze niet op de hoogte is. Onder bijzondere omstandigheden kunnen de belangen van koper evenwel meebrengen dat verkoper gehouden is om bepaalde voor koper cruciale informatie te verkrijgen en daarover te informeren. Het enkele feit dat Heijmans een grote professionele speler is, maakt nog niet dat haar een dergelijke zware (mededelings)verplichting jegens kopers toekomt. Echter, de omstandigheden dat Heijmans verantwoordelijk was voor het hele plangebied, dat Heijmans de woningen zowel realiseerde als verkocht, waarmee zij bij uitstek deskundig was tegenover ondeskundige kopers, dat Heijmans nauw samenwerkte met de gemeente, terwijl de gemeente sinds 2005 op de hoogte was van de beoogde winterbanen en daarbij behorende verlichting leiden tot het oordeel dat Heijmans geacht moet worden de ware stand van zaken (winteropening met verlichting) te hebben gekend. Bovendien had Heijmans zich de belangen van kopers moeten aantrekken. De stelling van Heijmans dat zij pas na verkoop van de woningen bekend is geworden met de winteropening, maakt het voorgaande niet anders. Voor recht wordt verklaard dat Heijmans aansprakelijk is jegens kopers voor de door hen geleden en nog te lijden

Verwant oordeel

Zie anders:

- HR 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3424: mededelingsplicht bij dwaling;
- HR 17 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2987: onderzoeks- c.q. mededelingsplicht verkopend makelaar;
- HR 17 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV6162: onderzoeks- c.q. mededelingsplicht verkopend makelaar;
- HR 19 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1116, NJ 2011/237: aangaande gevorderde nakosten.

Wenk

De rechtbank neemt het wettelijke kader als uitgangspunt, inhoudende dat de afgeleverde zaak aan de overeenkomst moet beantwoorden (art. 7:17 lid 1 BW). Lid 2 bepaalt dat een zaak niet beantwoordt aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag voorts verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien. Voorgaande rechtsregel heeft de rechtbank in acht genomen. Volgens de rechtbank beantwoorden de woningen niet aan de overeenkomst(en), omdat kopers hadden mogen verwachten dat de woningen in een landelijke omgeving zijn gelegen, zonder lichthinder. De vraag of kopers hieromtrent een onderzoeksplicht hadden dan wel of op Heijmans een mededelingsplicht rust, kleurt de rechtbank in aan de hand van de wetsgeschiedenis (bij het leerstuk van dwaling), alsook wordt gerefereerd aan een arrest van de Hoge Raad van 27 november 2015 ("zie ook"). In dit arrest heeft de Hoge Raad conform voornoemde wetsgeschiedenis geoordeeld dat 'een verplichting tot "preventief" inlichten niet snel [mag] worden aangenomen, en zal van een "behoren in te lichten" in het algemeen slechts sprake zijn als de wederpartij (...) zelf van de juiste stand van zaken op de hoogte was. Een dergelijke verplichting mag ook aangenomen worden indien die wederpartij, bijvoorbeeld vanwege haar deskundigheid ten aanzien van de omstandigheden waaromtrent gedwaald wordt, geacht moet worden van de juiste stand van zaken op de hoogte te zijn.' De rechtbank past het leerstuk betreffende (de mededelingsplicht bij) dwaling toe op de onderhavige kwestie.

Uiteindelijk komt de rechtbank aan de hand van alle specifieke omstandigheden van het geval tot het oordeel dat kopers niet beducht hadden hoeven zijn op zodanige lichtoverlast in de wintermaanden. Heijmans had hen daarover moeten informeren. Temeer omdat de belangen van de kopers (landelijk wonen zonder lichtoverlast) bekend waren bij Heijmans. Ten slotte zij nog opgemerkt dat de procedure wordt verwezen naar de schadestaatprocedure. Alle kopers hebben kennelijk 'slechts' schadevergoeding gevorderd op basis van een verlaagde WOZ-waarde van hun woning. Om het gebruik te bewerkstelligen dat de kopers bij het aangaan van de koopovereenkomst hadden verwacht c.q. mochten verwachten, te weten geen c.q. minder lichthinder, had het nog voor de hand gelegen om herstel of ongedaanmaking/aanpassing van de (felle) lichten te vorderen. Dit is kennelijk niet gebeurd. Of dat bewust is nagelaten, blijkt niet uit de uitspraak. Wel zou een dergelijke vordering dan ook jegens de gemeente en/of het tennispark moeten worden uitgesproken. Het tennispark is/was echter geen partij in de procedure. De gemeente wel, zij het dat die vordering is afgewezen (daar de vordering jegens de gemeente feitelijk is gebaseerd op de onrechtmatigheid van een besluit met formele rechtskracht). Hetzelfde geldt overigens voor de vordering jegens de verkopend makelaar, die is eveneens afgewezen (geen contractuele verhouding en geen zelfstandige onderzoeks-/mededelingsplicht).

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

1. [Bewoner 1],
2. [Bewoner 2], hierna met bewoner 1 gezamenlijk [Bewoner 1] c.s.,
3. [Bewoner 3],
4. [Bewoner 4], hierna met bewoner 3 gezamenlijk [Bewoner 3] c.s.,
5. [Bewoner 5],
6. [Bewoner 6], hierna met bewoner 5 gezamenlijk [Bewoner 5] c.s.,
7. [Bewoner 7],
8. [Bewoner 8], hierna met bewoner 7 gezamenlijk [Bewoner 7] c.s.,
9. [Bewoner 9],
10. [Bewoner 10], hierna met bewoner 9 gezamenlijk [Bewoner 9] c.s.,
11. [Bewoner 11],
12. [Bewoner 12], hierna met bewoner 11 gezamenlijk [Bewoner 11] c.s.,

13. [Bewoner 13],

14. [Bewoner 14], hierna met bewoner 13 gezamenlijk [Bewoner 13] c.s. eisers, hierna gezamenlijk Bewoners, advocaat mr. M.J.E.L. Delissen te Den Haag, tegen,

1. Heijmans Vastgoed B.V., gevestigd te Rosmalen, gedaagde, advocaat mr. J.A.M. Smeekens te Breda,
2. Rijnland Makelaars B.V., gevestigd te Voorschoten, gedaagde, advocaat mr. M.J.G. Boender-Lamers te Rotterdam,
3. [gedaagde sub 3], tevens handelend onder de naam [handelsnaam gedaagde sub 3], gedaagde, advocaat mr. M.J.G. Boender-Lamers te Rotterdam,
4. Gemeente Voorschoten, gedaagde, hierna gezamenlijk Heijmans c.s., advocaat mr. J.L. Naves te Den Haag.

Uitspraak

Rechtbank:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaardingen van 18 en 20 maart 2013, met producties;
- de conclusie van antwoord van 22 mei 2013 van de zijde van Heijmans, met producties;
- de conclusie van antwoord van 22 mei 2013 van de zijde van de Gemeente, met producties;
- de conclusie van antwoord van 3 juli 2013 van de zijde van Rijnland en [gedaagde sub 3], met producties;
- het tussenvonnissen van 17 juli 2013 waarin een comparitie van partijen is bepaald;
- het proces-verbaal van comparitie van 18 november 2013 en het daarin genoemde gedingstuk;
- de ambtshalve beschikking van 26 april 2016 waarin een voortzetting van de comparitie van partijen is bepaald;
- het proces-verbaal van de voortzetting van de comparitie van 4 juli 2016.

1.2.

Ten slotte is een datum voor vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1.

Op 22 mei 2007 is door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente een voorontwerp bestemmingsplan [... 1] vastgesteld (hierna: het Voorontwerp). De bedoeling van het Voorontwerp was dat het [... 1] ontwikkeld zou worden tot een woningbouwlocatie. Op dat moment was de locatie aan de rand van [plaats] nog onbebouwd. In het Voorontwerp is - onder meer - opgenomen:

“Tennisvereniging

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een tennisvereniging met gravelbanen. In de winter is de vereniging gesloten. Voor tennisbanen met verlichting geldt, op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2001), een richtafstand van 50 m. De beoogde woningen bevinden zich op minimaal 45 m van de tennisbanen. De tennisbanen en de dichtstbijzijnde woningen worden echter van elkaar gescheiden door een perceel met bomen van ongeveer 25 m breed, een weg en een groenstrook. De verwachting is dat de beoogde woningbouw geen onaanvaardbare lichthinder van de tennisbanen zal ondervinden. Zonodig worden maatregelen getroffen in de vorm van kappen op de verlichting om de eventuele lichthinder nog meer te beperken. (...)”

2.2.

Het vigerende bestemmingsplan [... 2] (hierna: het bestemmingsplan) is op 29 januari 1987 in werking getreden. In het bestemmingsplan is het onderhavige gebied als plangebied aangewezen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is met betrekking tot de tennisvereniging - onder meer - het volgende opgenomen:

“1.3. Bestaande toestand binnen het plangebied

(...)

Nabij de westelijke begrenzing van het plangebied is het [sportpark] sportpark gesitueerd.

Dit park voorziet in een viertal voetbalvelden en een vijftiental tennisbanen met de daartoe benodigde gebouwen.

(...)

2.5.

Sport en recreatie

(...)

Het aan de westzijde van het plangebied gelegen [sportpark] sportpark bestaat uit twee delen, te weten een deel ten behoeve van de zogenaamde veldsporten (voetbal) en een deel waarop het gemeentelijke tennispark is gesitueerd. Deze sportvoorzieningen zijn van algemeen gemeentelijk belang. (...)"

2.3.

Heijmans exploiteert een projectontwikkelings- en vastgoedbedrijf op het gebied van woningbouw. Zij heeft in het kader van het project "[het Park], fase 1, 48 woningen" (hierna: het [het Park]) 48 eengezinswoningen te [plaats] gerealiseerd, verkocht en geleverd.

2.4.

Rijnland en [gedaagde sub 3] hebben van Heijmans de opdracht gekregen om als verkopende makelaars de woningen in het nieuwbouwproject te verkopen.

2.5.

Bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 19 februari 2008 is aan Heijmans een vrijstelling verleend van de geldende bestemmingplannen als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO).

2.6.

Op 14 juni 2008 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de verkoop van de woningen.

2.7.

De Bewoners hebben in de periode juli 2008 tot met april 2009 met Heijmans koop- en aannemingsovereenkomsten gesloten met betrekking tot nog te bouwen woningen. De verkoop is via een loting geschied. De woningen zijn gelegen aan de [adres] te [plaats], direct naast het reeds bestaande tennispark [het tennispark] te [plaats] (hierna: het tennispark). [Bewoner 13] c.s. heeft een nog te bouwen woning aan de [adres 2] gekocht, welke woning niet direct grenst aan het tennispark, maar gelegen is in de straat achter de woning van [Bewoner 11] c.s. en [Bewoner 9] c.s. Op dat moment was de tennisvereniging slechts in de zomermaanden geopend en werd in de wintermaanden (officieel) niet getennist.

2.8.

Bij besluit van 15 april 2010 heeft de gemeenteraad besloten om aan het tennispark een renteloze lening te verstrekken van maximaal € 350.000 voor (i) het uitvoeren van een plan om van de veertien gravelbanen, zeven banen om te bouwen naar zogenaamde *Smashcourt*-banen (ook wel *all weather*-banen), waarop het gehele jaar door getennist kan worden, en (ii) het aanleggen van een milieuvriendelijke elektriciteitsaansluiting ten behoeve van de verlichting van het tennispark en ter ontlasting van de woningen op de nieuwbouwlocatie.

2.9.

De woningen moesten toen nog gebouwd worden en zijn uiteindelijk in de periode vanaf 2010 aan de Bewoners opgeleverd: op respectievelijk 26 mei 2010 aan [Bewoner 1] c.s., op 27 mei 2010 aan [Bewoner 3] c.s., op 16 juni 2010 aan [Bewoner 5] c.s., [Bewoner 7] c.s. en [Bewoner 11] c.s., op 23 juni 2010 aan [Bewoner 9] c.s. en op 2 september 2010 aan [Bewoner 13] c.s.

2.10.

In oktober 2010 zijn de desbetreffende zeven tennisbanen omgebouwd van gravel naar *all weather*-banen, zodat het tennispark ook gedurende de wintermaanden open kon blijven. Daarbij is ook de lichtinstallatie aangepast en uitgebreid.

2.11.

Naar aanleiding van klachten van de Bewoners over overlast van de verlichting op de tennisbanen, heeft de gemeente (Milieu-inspectie van de Afdeling ruimtelijk beheer) Lichtconsult.nl opdracht gegeven om lichtmetingen uit te voeren en de resultaten te toetsen aan de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). De zogenaamde grenswaarden voor lichtemissie zijn onderverdeeld in ecologie-zones: E1 betreft natuurgebieden met een zeer lage omgevingshelderheid, E2 betreft gebieden met een lage omgevingshelderheid (in het algemeen buitenstedelijke en landelijke woongebieden), E3 betreft gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid (in het algemeen woongebieden) en E4 betreft gebieden met een hoge omgevingshelderheid (stedelijke gebieden met intensieve nachtelijke activiteiten). Lichtconsult.nl heeft de [adres] te [plaats] met aanliggende terreinen en gebouwen aangemerkt als "*ecologie-zone E3: Woongebieden met gemiddelde omgevingshelderheid*". In het eerste rapport van Lichtconsult.nl zijn enkele overschrijdingen geconstateerd van de grenswaarden voor lichtoverlast. In het tweede rapport van 10 maart 2011 van Lichtconsult.nl is, voor zover relevant, vastgesteld dat uit de metingen is gebleken dat – na het kantelen van de lampen van enkele lichtmasten – de grenswaarden volgens de NSVV-richtlijnen voor de lichtsterkte en de verticale verlichtingssterkte niet worden

overschreden.

2.12.

Op 25 januari 2011 hebben [Bewoner 1] c.s. namens de Bewoners (behalve [Bewoner 13] c.s.) een brief aan Heijmans gestuurd waarin - onder meer - is opgenomen:

“Inmiddels zijn bijna alle woningen bewoond en zijn de nieuwe bewoners geconfronteerd met een enorme lichtoverlast welke afkomstig is van de tennisbaanverlichting van de achter de woningen gelegen tennisvereniging [het tennispark]. Deze lichtoverlast komt met name door een openstelling van de tennisvereniging in het winterseizoen. Tot en met het vorige seizoen was er echter sprake van een wintersluiting van de tennisvereniging, welke wintersluiting een belangrijke waarborg was tegen de overlast van de tennisbaanverlichting. Van het opheffen van de wintersluiting zijn wij als (toekomstige) bewoners niet op de hoogte gebracht. Namens de bewoners (...) verzoek ik u mij mede te delen op welk moment en door wie de verantwoordelijken bij Heijmans Vastgoed B.V. op de hoogte zijn gebracht van het opheffen van de wintersluiting van tennisvereniging [het tennispark]. (...)”

2.13.

Op 18 februari 2011 heeft de projectleider van Heijmans, de heer [X], bij e-mail - onder meer - als volgt geantwoord:

“De lichtoverlast die u ervaart van de tennisvereniging is in principe een kwestie van de gemeente die er voor moet zorgen dat e.e.a. aan de wettelijke eisen voldoet. Natuurlijk lopen wij niet weg voor onze verantwoordelijkheid aangezien wij een huis aan u hebben verkocht. Wij hebben dan ook een lichtonderzoek bekostigd. Later is gebleken dat de lichtsterkte toch meer is dan toegestaan. Naar ik heb begrepen is er door experts overleg geweest en zijn de lampen nu gedraaid om de overlast te beperken (...).

Wij hebben er altijd op aangedrongen dat er bepaalde lampen omgedraaid moesten zijn voordat er opgeleverd zou worden, dit is dan ook gedaan. Dit zodat onze kopers geen overlast zouden ervaren. Teruglezend in de vele verslagen is het omdraaien van de lampen gekoppeld aan het aanleggen van de “winterharde” banen. Wij zijn hier dus van in kennis gesteld maar hebben dit nooit ervaren als het belangrijkste; het omdraaien van de lichtmasten en het beperken van de overlast heeft namelijk altijd onze prioriteit gehad. (...)”

2.14.

Bij besluit van 24 maart 2011 heeft de gemeente een verzoek tot handhaving ten aanzien van het tennispark afgewezen. Het verzoek was ingediend door [Bewoner 5] c.s., [Bewoner 1] c.s. en [Bewoner 8] c.s. De gemeente was van oordeel dat uit het rapport van Lichtconsult.nl volgde dat de lichtmasten van de tennisvereniging voldeden aan de NSVV-richtlijnen. Bij beslissing op bezwaar van 14 februari 2012 heeft de gemeente de bezwaren van de desbetreffende bewoners ongegrond verklaard.

2.15.

Een aantal van de Bewoners heeft op 30 maart 2011 met de verantwoordelijke wethouder, de projectleider [... 1] - [het Park] (mevrouw [A]) en een notuliste gesproken. In de notulen van het gesprek is - onder meer - opgenomen:

“(...

Raadsbrieven

Buurtbewoners hebben twee brieven aan de gemeenteraad geschreven in verband met lichthinder van de lichtmasten van de tennisvereniging. (...)

In de reactie wordt o.a. uitgelegd dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen juridische status heeft. Daarom moet gekeken worden naar het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan was de aanleg van tennisbaan 7 toegestaan. Volgens de heer [Bewoner 7] heeft het voorontwerp-bestemmingsplan wel een juridische status. (...)

Winteropening tennisvereniging

Door de winteropening van de tennisvereniging is de lichthinder erger volgens de heer [Bewoner 7]. Hij verwijst naar het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarin staat dat de tennisvereniging in de winter is gesloten. Daarnaast geeft mevrouw [Bewoner 6] aan dat jaren geleden een vergunning verleend is aan de tennisvereniging, zodat deze het hele jaar open mag zijn. Zij vindt het daarom raar dat in het ontwerp-bestemmingsplan staat dat de tennisvereniging 's winters niet open is. (...) Mevrouw [A] legt uit dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen juridische status heeft en dat het “oude” bestemmingsplan daarom geldt. (...)

De wethouder stelt dat het oude bestemmingsplan geldend is en hier geen wijziging op doorgevoerd is. Daarnaast geeft mevrouw [A] aan dat Heijmans ruim vóór 2008 mondeling op de hoogte is gesteld van het feit dat er 's winters getennist zou worden. Dit is voor het eerst op schrift teruggevonden in notulen (actielijst) van eind 2008. (...).

De bewoners hadden expliciet naar de opening van de tennisvereniging gevraagd bij de makelaar. Deze zei dat er 's winters niet getennist zou worden. (...)

Lening aan tennisvereniging

De gemeente heeft de tennisvereniging na de verkoop van de woningen een lening verstrekt. De heer [Bewoner 7] vraagt zich af of de belangen van de bewoners daarbij zijn afgewogen. (...)

Handhaving/het lichtonderzoek

In verband met de klachten van de buurtbewoners over lichthinder zijn de lampen van de lichtmasten van de tennisvereniging in overleg met de gemeente gekanteld. De bewoners merken op dat zij door de kanteling van de lampen nu last hebben van licht dat de andere kant op schijnt. Daarom verzoekt mevrouw [Bewoner 6] om alsnog te kijken naar bekapping van de lichtmasten.

Daarnaast hebben de bewoners nog 2 opmerking[en] in verband met het lichtonderzoek van 10 maart 2011:

1. er is niet overal gemeten. (...) de bewoners [kregen] pas op der dag zelf te horen (...) dat er een meting zou plaats vinden. Niet iedereen kon zijn aanwezigheid op korte termijn regelen.”
2. niet alle lichtmasten stonden aan tijdens de laatste meting. (...)”

2.16.

Bij brieven van 19 maart 2012 hebben de Bewoners afzonderlijk aansprakelijk gesteld voor de schade die zij hebben geleden en nog zullen lijden.

2.17.

Gedaagden hebben hierop ieder afzonderlijk gereageerd en elke aansprakelijkheid van de hand gewezen. Heijmans heeft, voor zover relevant, het volgende geschreven:

“(…) In juni 2008 is de verkoop van de woningen in de eerste fase van het [het Park] gestart. Op de contracttekeningen zijn de tennisbanen duidelijk weergegeven. Heijmans Vastgoed B.V. is tijdens een overleg met de gemeente op 19-11-08 ervan op de hoogte gebracht dat als gevolg van de aanleg van winterharde banen de lampen vervangen/gedraaid moesten worden om lichtoverlast voor de nabij gelegen woningen te voorkomen. Er staat tevens genoemd in het verslag van dit overleg dat aanleg van de winterbanen niet op korte termijn zou gebeuren. Heijmans Vastgoed B.V. heeft altijd het standpunt verkondigd dat haar kopers geen lichtoverlast zouden mogen ondervinden van de lampen van de tennisbanen, uitgaande van de (objectieve) wettelijke normen. De lampen dienden dan ook vervangen/gedraaid te zijn vóór de oplevering van de eerste woning in fase 1. (...)”.

2.18.

Bij uitspraak van 23 januari 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rad van State (ABRS) het beroep van [Bewoner 1] c.s. en [Bewoner 8] c.s. in het kader van het bestemmingsplan “West” afgewezen. Zij hadden kort gezegd bezwaar tegen de bestemming “Sport” voor zover deze bestemming lichtmasten toelaat. De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: STAB) heeft in die procedure een deskundigenbericht uitgebracht en daarbij (samengevat) geconcludeerd dat toepassing van ecologie-zone E2 (landelijke en buitenstedelijke gebieden) passender zou zijn dan de door de Gemeente gehanteerde zone E3.

2.19.

Partijen hebben – na de eerste zitting – gedurende langere tijd onderhandeld om tot een minnelijke regeling te komen. Daarbij is onder meer de mogelijkheid aan de orde geweest dat de verlichting op het tennispark zou worden vervangen door minder overlastgevend verlichting, waaraan alle partijen financieel zouden bijdragen. Uiteindelijk is een minnelijke oplossing niet tot stand gekomen.

3. Het geschil

3.1.

De Bewoners vorderen samengevat - dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, voor recht zal verklaren dat Heijmans c.s. jegens de Bewoners aansprakelijk zijn voor de door de Bewoners geleden en nog te lijden schade nader op te maken bij staat en met veroordeling van Heijmans c.s. in de proceskosten.

3.2.

Ter onderbouwing van hun vordering stellen de Bewoners dat door de winteropening van het tennispark sprake is van structurele en objectief ernstige overlast in de vorm van lichthinder.

Met betrekking tot Heijmans stellen de Bewoners dat sprake is van non-conformiteit van hun woningen ex artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (BW) omdat Heijmans als verkoper niet heeft voldaan aan haar mededelingsplicht dat de tennisvereniging ook in de winter geopend zou worden kort na de oplevering van de woningen van de Bewoners, terwijl Heijmans vóór 2008 al door de Gemeente op de hoogte is gebracht van de voorgenomen winteropening. Door de ernstige lichtoverlast die de winteropening voor de Bewoners veroorzaakt, bezitten de woningen niet de eigenschappen die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Volgens de Bewoners hebben Rijnland en [gedaagde sub 3] ten tijde van het aankoopproces voortdurend aan de Bewoners gemeld dat er van een winteropening geen sprake zou zijn. De beide makelaarskantoren zijn diep geworteld in de Voorschotense gemeenschap en hebben gezien hun ervaring, achtergrond en samenwerking met Heijmans en de Gemeente verzuimd om de Bewoners volledig te informeren. Dat betekent dat Rijnland en [gedaagde sub 3] jegens de Bewoners onrechtmatig hebben gehandeld en aansprakelijk zijn voor de door de Bewoners geleden schade in verband met de winteropening van het tennispark.

Ook de Gemeente heeft jegens de Bewoners onrechtmatig gehandeld door in het Voorontwerp op te nemen dat het tennispark in de winter gesloten was. Dit terwijl het de Gemeente bekend was dat het tennispark bezig was een winteropening te realiseren zodat de in het Voorontwerp opgenomen informatie onjuist dan wel onvolledig was.

3.3.

Heijmans c.s. voeren (apart) gemotiveerd verweer.

3.4.

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

4. De beoordeling

Met betrekking tot Heijmans

4.1.

Volgens artikel 7:17 lid 1 BW moet de afgeleverde zaak aan de overeenkomst beantwoorden. Het tweede lid geeft daaraan een nadere uitwerking: een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. In dat geval is sprake van non-conformiteit en daarmee van een tekortkoming van de verkoper in de nakoming van de koopovereenkomst. De koper mag voorts verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

4.2.

De koper moet voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst tot op zekere hoogte onderzoek doen naar de (feitelijke) eigenschappen van de te kopen zaak. Algemeen wordt echter aangenomen dat de koper géén onderzoek hoeft te doen naar de juistheid van de door de verkoper verstrekte inlichtingen over de eigenschappen van de zaak (lid 2). Eveneens vervalt de onderzoeksplicht indien de verkoper de koper onvolledig heeft voorgelicht door verzwijging van feiten die hij naar verkeersopvatting had moeten mededelen. Aan de andere kant rust op de verkoper onder omstandigheden een mededelingsplicht, in die zin dat hij de koper ongevraagd moet inlichten over bepaalde (juridische of feitelijke) eigenschappen van de te verkopen zaak.

4.3.

De vraag of in dit geval sprake is van non-conformiteit van de woningen van de Bewoners moet worden beantwoord met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. Daarbij is het algehele verwachtingspatroon en de algehele communicatie tussen Heijmans en de Bewoners van belang. Gelet op alle omstandigheden van het geval, in onderling verband en samenhang bezien, is de rechtbank van oordeel dat ten aanzien van de verkochte woningen van de Bewoners sprake is van non-conformiteit, met uitzondering van de woning van [Bewoner 13] c.s. Die woning is niet pal aan de tennisvelden gelegen, maar schuin achter de woning van [Bewoner 11] c.s. Ook in het onderzoeksrapport van Lichtconsult.nl is deze woning niet betrokken. De mate van lichthinder, zoals deze door [Bewoner 11] c.s., [Bewoner 10] c.s., [Bewoner 7] c.s., [Bewoner 6] c.s., [Bewoner 3] c.s. en [Bewoner 1] c.s. (hierna aangeduid als: de Kopers) in de wintermaanden wordt ondervonden, acht de rechtbank wel van zodanige aard dat de verkochte woningen niet de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan de Kopers de aanwezigheid niet behoeften te betwijfelen. Dit wordt hierna toegelicht.

Mededelingsplicht

4.4.

De Kopers hebben in onderdeel 3.6 van de dagvaarding gesteld dat Heijmans als projectontwikkelaar die mede verantwoordelijk was voor de herinrichting van het gehele plangebied, "*geïnteresseerd moet zijn geweest in de randvoorwaarden waaronder de bebouwing naast een tennispark zou plaats moeten gaan vinden. Dat is toch het minste wat er van een professionele partij mag worden verwacht*". Heijmans heeft hiertegen aangevoerd dat zij pas op 19 oktober 2008 (en dus na de koop van de woningen) op de hoogte is gebracht van de winteropening.

4.5.

De rechtbank is echter van oordeel dat in dit geval op Heijmans een mededelingsplicht rustte met betrekking tot het voornemen om de tennisbanen naar *all weather*-banen om te bouwen en aldus met betrekking tot het opheffen van de wintersluiting van de tennisvereniging. Heijmans heeft die mededelingsplicht geschonden. Dit wordt hierna toegelicht.

4.6.

Als uitgangspunt geldt weliswaar dat voor de verkoper in beginsel bezwaarlijk een gehoudenheid tot het verschaffen van inlichtingen aangenomen kan worden met betrekking tot omstandigheden waarvan deze niet op de hoogte is. Niettemin volgt uit de parlementaire geschiedenis (Parl.Gesch., Boek 6, p.909 (MvA II)) dat denkbaar is dat de wederpartij weliswaar deze omstandigheden niet kende, maar zelf met het oog op de belangen van de gegadigde een onderzoek had dienen in te stellen. Onder bijzondere omstandigheden kunnen dus de belangen van de koper meebrengen dat de verkoper gehouden is om bepaalde voor de koper cruciale informatie te verkrijgen, zodat zij de koper daarover tijdig kan informeren. De Hoge Raad formuleert het in de zaak Inbev/Van der Valk (HR 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3424) als volgt:

“(…) een verplichting tot “preventief” inlichten [mag] niet snel worden aangenomen, en zal van een “behoren in te lichten” in het algemeen slechts sprake zijn als de wederpartij (...) zelf van de juiste stand van zaken op de hoogte was. Een dergelijke verplichting mag ook aangenomen worden indien die wederpartij, bijvoorbeeld vanwege haar deskundigheid ten aanzien van de omstandigheid waaromtrent gedwaald wordt, geacht moet worden van de juiste stand van zaken op de hoogte te zijn”.

4.7.

Het enkele feit dat Heijmans een grote professionele speler is in de projectontwikkeling, is op zichzelf onvoldoende om haar met een dergelijke zware verplichting jegens de Kopers te belasten. Maar Heijmans was in dit specifieke project als projectontwikkelaar mede verantwoordelijk voor de herinrichting van het plangebied “het [het Park]”. Heijmans was als de partij die de woningen tevens realiseerde en verkocht nu juist bij uitstek deskundig tegenover de ondeskundige Kopers. Heijmans was verder een “spil in het web” bij de onderhandelingen met de gemeente, de planning en de uitvoering van het project; er was een intensieve samenwerking met de gemeente, waarbij de gemeente op haar beurt weer een belangrijke schakel was met het tennispark. De gemeente was al in een zeer vroeg stadium (naar de onweersproken stelling van eisers vanaf 2005) op de hoogte van de voorgenomen winteropening van het tennispark in het kader van (de aanvraag en) het verstrekken van een lening aan het tennispark voor het ombouwen naar *all weather*-banen en het aanleggen van daartoe bestemde verlichting.

4.8.

Deze specifieke feiten en omstandigheden leiden de rechtbank tot het oordeel dat Heijmans in deze situatie geacht moet worden de ware stand van zaken te hebben gekend. Heijmans moet worden geacht op de hoogte te zijn geweest van de precieze feitelijke situatie waaronder de bouw en realisatie van de woningen direct naast het tennispark zou plaatsvinden. Dit heeft ook betrekking op het verkrijgen van duidelijkheid over de vraag naar een aanstaande winteropening en de impact die dit zou hebben op de bewoonbaarheid van de woningen in verband met lichtoverlast. Die voorgenomen winteropening kan haar in de veelvuldige contacten met de gemeente, die nauw betrokken was bij de winteropening van het tennispark, en als hoofdverantwoordelijke voor de realisering van woningen in het [het Park] pal naast het tennispark, praktisch niet zijn ontgaan. De rechtbank verwijst in dit verband nog naar de e-mail van Heijmans aan de Kopers van 18 februari 2011, waarin Heijmans aangeeft dat zij er steeds op heeft aangedrongen dat bepaalde lampen moesten zijn omgedraaid voordat opgeleverd zou worden, zodat de Kopers geen overlast zouden ondervinden. Ook meldt Heijmans hier dat het omdraaien van de lampen was gekoppeld aan het aanleggen van winterharde banen, maar dat zij dit “*nooit als het belangrijkste heeft ervaren*”. Die misrekening komt naar het oordeel van de rechtbank geheel voor risico van Heijmans. Heijmans had zich, gelet op het voorgaande, de belangen van de Kopers moeten aantrekken en de Kopers hierover moeten informeren.

4.9.

Heijmans heeft nog aangevoerd dat zij pas op 19 november 2008, dus na de verkoop van de woningen aan de Kopers, daadwerkelijk op de hoogte is geraakt van de winteropening, terwijl de Kopers hebben betoogd dat die wetenschap al (veel) eerder bij Heijmans aanwezig was. Gelet op het hetgeen hiervoor is overwogen laat de rechtbank die discussie in het midden.

4.10.

Verder volgt uit de stukken en verklaringen van de Kopers genoegzaam dat Heijmans had moeten weten dat de betreffende omstandigheden – de winteropening – voor de Kopers van essentieel belang waren om de koopovereenkomsten (al dan niet) aan te gaan. De Kopers hebben onweersproken verklaard dat, als zij hadden geweten dat de winteropening zou worden gerealiseerd, zij de woningen niet hadden gekocht. Zij hadden verwacht in een landelijke omgeving te komen wonen en waren niet beducht op zodanige lichtoverlast in de wintermaanden. In die zin is de rechtbank van oordeel dat sprake is

van kenbaarheid van de belangen van de Kopers voor Heijmans. Overigens hebben de Kopers zich indertijd geïnformeerd door inzage in het Voorontwerp waarin was vastgelegd dat alleen in de zomermaanden zou worden getennist op het tennispark; verder hebben zij zich laten leiden door de mededelingen van de respectieve verkopende makelaars dat er geen winteropening was. Waar al enige onderzoeksplicht op de Kopers zou rusten, kan Heijmans zich op een schending daarvan niet beroepen. Immers, de verkoper die een mededelingsplicht schendt kan zich niet met succes erop beroepen dat de koper onvoldoende onderzoek heeft gedaan.

4.11.

Heijmans heeft nog betoogd dat geen sprake is van non-conformiteit, omdat op het moment van aflevering van de woningen medio 2010 de winteropening nog geen feit was. De Kopers zijn (naar eigen zeggen) pas eind 2010 met de winteropening geconfronteerd, en het ijkpunt voor de vraag of de woningen aan de overeenkomsten beantwoorden is het moment van (af)levering, aldus nog steeds Heijmans. De rechtbank verwerpt dit verweer. Alhoewel in deze zaak een relatief groot tijdsverloop speelt tussen het sluiten van de koopovereenkomsten (in 2008 en 2009) en de aflevering van de woningen (medio 2010), doet dit niet af aan het hiervoor weergegeven oordeel omtrent de mededelingsplicht. Immers, van doorslaggevend belang is veeleer dat op het moment dat de aflevering plaatsvond reeds vast stond dat de winteropening hoe dan ook doorgang zou vinden. Daaraan doet niet af dat de Kopers pas in oktober 2010 met de daadwerkelijke aanleg van de banen en verlichting geconfronteerd werden. Op dat moment was de winteropening al geruime tijd een voldongen feit waarvan de Kopers echter niet op de hoogte waren. Ook al op het moment dat de Kopers de koop sloten, in de periode juli 2008 tot en met april 2009, bestond reeds voldoende zekerheid over het feit dat het tennispark op voorzienbare termijn ook in de wintermaanden geopend zou zijn. Er waren concrete plannen om de bestaande gravelbanen om te bouwen naar winterharde banen en om de benodigde verlichting aan te leggen. De Kopers hebben onweersproken aangevoerd dat de tennisvereniging in 2005 bij de gemeente al een aanvraag had gedaan om *all weather*-banen te mogen aanleggen en in 2006 heeft de gemeente vervolgens een bankgarantie verleend voor de aanleg ervan. In navolging daarvan, gaat de rechtbank er evenzeer vanuit dat op het moment dat de woningen aan de Kopers zijn opgeleverd (in mei, juni en september 2010) daadwerkelijk vast stond dat de tennisvereniging ook in de wintermaanden geopend zou zijn en dat de benodigde verlichting voor de zeven *all weather*-tennisbanen zou worden aangelegd. De gemeenteraad heeft op 15 april 2010 besloten om aan het tennispark een renteloze lening te verstrekken teneinde zeven gravelbanen om te bouwen naar *all weather*-banen, waarop het gehele jaar door getennist kon worden. Die lening betrof ook het aanleggen van een milieuvriendelijke elektriciteitsaansluiting ten behoeve van de verlichting van het tennispark en ter ontlasting van de woningen op de nieuwbouwlocatie. In oktober 2010 zijn de tennisbanen daadwerkelijk omgebouwd naar *all weather*-banen.

Lichthinder

4.12.

In het kader van de beoordeling of sprake is van non-conformiteit van de woningen van de Kopers, is voorts de aard en omvang van de gestelde lichthinder van belang. De rechtbank stelt vast dat de sprake is van langdurige lichthinder met een hoge intensiteit, namelijk tijdens de wintermaanden van oktober tot en met maart, iedere dag (behalve zondag) vanaf 17.00 uur tot 23.00 uur. Gedurende die periode is het vanaf 17.00 uur al donker. De Kopers hebben tijdens de voortgezette comparitie onweersproken verklaard dat het gaat om 44 lampen die de tennisbanen moeten verlichten, en die op relatief korte afstand tot de woningen staan en daarmee zorgen voor ernstige lichtoverlast. De lampen zijn niet voorzien van kappen om de lichtintensiteit te dempen, evenmin is tijdens de wintermaanden sprake van een dempend bladerdek van de nabijgelegen bomen. Ook zijn er geen andere beschermende maatregelen getroffen. Eén van de Kopers (dhr. [Bewoner 7] van nummer [nummer]) heeft ter comparitie een foto getoond met daarop de verlichting, genomen vanaf de eerste verdieping van de woning (in de slaapkamer). Heijmans heeft de getrouwheid van die foto niet weersproken. De rechtbank heeft uit eigen waarneming kunnen constateren dat op die foto sprake was van een verblindend licht dat de woning(en) inschijnt.

4.13.

De mate en ernst van lichthinder in relatie tot de ligging van de woningen worden verder gedeeltelijk onderschreven in het rapport van Lichtconsult.nl en het deskundigenbericht van de STAB. Opvallend in dit verband is dat STAB in het deskundigenbericht gemotiveerd heeft uiteengezet dat moet worden uitgegaan van grenswaardegebied E2, dat overeenkomt met een buitenstedelijk en landelijk woongebied. STAB heeft geconcludeerd dat de normering zoals die door de Gemeente op advies van Lichtconsult.nl is gehanteerd (namelijk E3) eigenlijk niet past bij de landelijke omgeving van de woningen. Lichtconsult.nl heeft het gebied [het Park] ingedeeld als stedelijk gebied E3, waarmee de grenswaarde voor de lichtsterkte bijna tweemaal hoger uitvalt dan wanneer wordt uitgegaan van E2. De rechtbank volgt het deskundigenbericht van STAB in dit opzicht en leidt daaruit af dat de Kopers mochten verwachten dat zij een woning kochten in een buitenstedelijke en landelijke omgeving. Het gaat er in deze kwestie immers om wat de Kopers mochten verwachten toen zij de woningen kochten. Ten aanzien van de getrouwheid van het tweede rapport van Lichtconsult.nl overweegt de rechtbank dat de Kopers gemotiveerd en onweersproken hebben gesteld dat Lichtconsult.nl bij de tweede test (nadat enkele

lichtkappen waren gedraaid) niet alle woningen heeft bezocht of opnieuw heeft uitgemeten. De rechtbank volgt de conclusies uit dit rapport om die reden niet.

Overig

4.14.

Heijmans heeft nog aangevoerd dat de Kopers niet hebben voldaan aan de klachtplicht als bedoeld in artikel 7:23 jo artikel 6:89 BW. Nu (een deel van de) Kopers bij brief van 25 januari 2011 hebben geklaagd, en voorts opnieuw in maart 2012, acht de rechtbank dit voldoende tijdig. De Kopers zijn immers pas in oktober 2010 geconfronteerd met het voldongen feit dat de tennisvereniging in de wintermaanden geopend was en dat de bijbehorende verlichting voor forse overlast zorgde. Bovendien is in de tussentijd onderzoek verricht door Lichtconsult.nl. De rechtbank is van oordeel dat die onderzoekstijd de Kopers moest worden gegund. Ook de gemeente was betrokken in het kader van de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken, waaronder het bestemmingsplan. Bovendien is niet gesteld of gebleken dat Heijmans enig nadeel heeft ondervonden van de genomen klachttermijn. Anders dan Heijmans heeft betoogd, geldt de termijn van twee maanden voor een consumentenkoop niet één-op-één in de huidige situatie van koop van een onroerende zaak.

4.15.

Voorts acht de rechtbank voldoende aannemelijk gemaakt dat de Kopers schade hebben geleden door de non-conformiteit van hun woningen. Kopers hebben onweersproken gesteld (onderbouwd met stukken) dat de WOZ-waarde van de woningen inmiddels is verlaagd, variërend tussen de € 36.000-€ 40.000. In deze stand kan de zaak worden verwezen naar de schadestaatprocedure.

4.16.

Heijmans zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten worden veroordeeld, waarbij de rechtbank de proceskosten aan de zijde van de Kopers begroot op:

- kosten dagvaarding € 84,21
 - griffierecht € 274
 - salaris advocaat € 1.130 (2,5 punt × tarief € 452)
- Totaal € 1.488,21.

4.17.

Voor veroordeling in de door Heijmans gevorderde nakosten bestaat geen grond, nu de kostenveroordeling ook voor deze nakosten een executoriale titel oplevert (vergelijk HR 19 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1116, NJ 2011/237).

Met betrekking tot Rijnland en [gedaagde sub 3]

4.18.

Ter beoordeling ligt voor of Rijnland en [gedaagde sub 3] jegens de Bewoners niet de zorgvuldigheid in acht hebben genomen die in de gegeven omstandigheden van hen als verkopend makelaars mocht worden verwacht. Zoals partijen hebben onderkend, is daarbij van belang dat Rijnland en [gedaagde sub 3] niet in een contractuele verhouding staan tot de Bewoners, maar hebben opgetreden in hun hoedanigheid van verkopend makelaar namens hun opdrachtgever Heijmans.

4.19.

De rechtbank stelt in dit kader voorop dat een verkopend makelaar niet gehouden is eigener beweging onderzoek te doen naar feiten of omstandigheden die voor potentiële kopers mogelijk van belang zijn bij de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak. Indien de verkopend makelaar van bepaalde feiten of omstandigheden op de hoogte is of indien kopers expliciet vragen naar bepaalde kenmerken van de onroerende zaak, is hij/zij gehouden de hem bekende informatie te delen en mag hij/zij geen onjuiste informatie verstrekken (vergelijk Hoge Raad 17 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2987 en Hoge Raad 17 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV6162).

4.20.

Het voorgaande betekent dat Rijnland en [gedaagde sub 3] – anders dan Heijmans als Verkoper jegens de Koper – jegens de Bewoners medio 2008 niet gehouden waren nader te onderzoeken of de tennisvereniging (concrete) plannen had om de wintersluiting in de (nabije) toekomst op te heffen. De informatie die Rijnland en [gedaagde sub 3] in het kader van de te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten met de Bewoners hebben gedeeld, te weten dat de tennisvereniging een wintersluiting hanteerde, was op dat moment correct. Dat Rijnland en [gedaagde sub 3] medio 2008 daadwerkelijk op de hoogte waren van het feit dat de tennisvereniging (concrete) plannen maakte om in de komende jaren de winteropening te realiseren, is gesteld noch gebleken, zodat een mededelingsplicht ter zake aan de zijde van Rijnland en [gedaagde sub 3] niet aan de orde is.

4.21.

De rechtbank zal de vordering van de Bewoners jegens Rijnland en [gedaagde sub 3] afwijzen. De Bewoners zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten worden veroordeeld, waarbij de rechtbank de proceskosten aan de zijde van Rijnland en [gedaagde sub 3] begroot op:

- griffierecht € 589,-
- salaris advocaat 1.130,- (2,5 punt × tarief € 452,-)
- Totaal € 1.719,-

Met betrekking tot de Gemeente:

4.22.

De rechtbank constateert dat de vordering van de Bewoners jegens de Gemeente feitelijk is gebaseerd op de onrechtmatigheid van een besluit dat formele rechtskracht heeft verkregen. Immers, de Bewoners stellen dat de informatie in het Voorontwerp onjuist, althans onvolledig was. Zoals de Gemeente terecht heeft aangevoerd, is dit Voorontwerp uitgemond in het bestemmingsplan West dat bij besluit van 15 december 2011 door de Gemeente is vastgesteld. Voor zover zich in het traject van (het opstellen van) het Voorontwerp naar het bestemmingsplan naar de mening van de Bewoners onregelmatigheden hebben voorgedaan, dient te bestuursrechter daarover te beslissen. Dat is ook gebeurd. Een deel van de Kopers heeft bezwaar en beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan West. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de beroepen in haar uitspraak van 23 januari 2013 ongegrond verklaard (vergelijk productie 8 bij de conclusie van antwoord van de Gemeente). Daarin heeft de Afdeling zich ook uitgesproken over de stelling van de Bewoners dat de Gemeente het vertrouwensbeginsel heeft geschonden door - kort gezegd - in het Voorontwerp de wintersluiting van de tennisvereniging op te nemen terwijl in het bestemmingsplan de winteropening is opgenomen. Dat betekent dat de burgerlijke rechter ervan uit dient te gaan dat het bestemmingsplan West zowel wat betreft de wijze van totstandkoming als wat betreft de inhoud in overeenstemming is met de wettelijke voorschriften en met algemene rechtsbeginselen, waarmee de vordering van de Bewoners afstuit op de formele rechtskracht van het bestemmingsplan.

4.23.

De Bewoners hebben voorts geen andere stellingen ten grondslag gelegd aan de vorderingen jegens de Gemeente, zodat die vorderingen worden afgewezen. De Bewoners zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten worden veroordeeld, waarbij de rechtbank de proceskosten aan de zijde van de Gemeente begroot op:

- griffierecht € 589,-
- salaris advocaat 1.130,- (2,5 punt × tarief € 452,-)
- Totaal € 1.719,-

4.24.

Voor veroordeling in de door de Gemeente gevorderde nakosten bestaat geen grond, nu de kostenveroordeling ook voor deze nakosten een executoriale titel oplevert (vergelijk HR 19 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1116, NJ 2011/237).

5. De beslissing

De rechtbank

5.1.

verklaart voor recht dat Heijmans jegens de Kopers aansprakelijk is voor de door hen geleden en nog te lijden schade, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet,

5.2.

veroordeelt Heijmans in de proceskosten, aan de zijde van de Kopers tot op heden begroot op € 1.803,21, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van veertien dagen na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.3.

veroordeelt de Bewoners in de proceskosten, aan de zijde van Rijnland en [gedaagde sub 3] tot op heden begroot op € 1.719,

5.4.

veroordeelt de Bewoners in de proceskosten, aan de zijde van de Gemeente tot op heden begroot op € 1.719, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van veertien dagen na dagtekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.5.

verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

5.6.

wijs het meer of anders gevorderde af.