

ECLI	ECLI:NL:RVS:2018:2898
Datum uitspraak	5 september 2018
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 augustus 2016 heeft het college aan [vergunninghouder] omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw op de woning aan de [locatie 1] te Katwijk (hierna: het perceel).

Volledige tekst

201707456/1/A1.

Datum uitspraak: 5 september 2018

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Katwijk,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 7 augustus 2017 in zaak nr. 17/2001 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Katwijk.

Procesverloop

Bij besluit van 30 augustus 2016 heeft het college aan [vergunninghouder] omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw op de woning aan de [locatie 1] te Katwijk (hierna: het perceel).

Bij besluit van 17 februari 2017 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 7 augustus 2017 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 juli 2018, waar [appellant], vertegenwoordigd door [gemachtigden], en het college, vertegenwoordigd door mr. D.O. Bogers, zijn verschenen. Voorts is [vergunninghouder] ter zitting als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. [vergunninghouder] heeft op 11 mei 2016 omgevingsvergunning aangevraagd voor een dakopbouw op het perceel. Het bouwplan voorziet in het realiseren van een dakopbouw op het platte dak van de eerste verdieping.

Bij besluit van 30 augustus 2016 heeft het college omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) en het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo.

In heroverweging heeft het college zich op het standpunt gesteld dat blijkens de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015" (hierna: het bestemmingsplan) voor het perceel geen maatvoering is aangegeven voor de bouw- en goothoogte, zodat verhoging van het pand door middel van het realiseren van de dakopbouw niet in strijd is met het bestemmingsplan en voor het realiseren van de beoogde dakopbouw in zoverre niet van het bestemmingsplan hoeft te worden afgeweken. Bij besluit van 17 februari 2017 heeft het college de motivering van de verleende omgevingsvergunning daarom aangepast in die zin dat de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik er uitsluitend op ziet dat de dakopbouw ten behoeve van wonen is, hetgeen in strijd is met de op het perceel rustende bestemming "Maatschappelijk".

Het hoger beroep van [appellant]

2. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat er geen hoogtebelemmering bestaat omdat op de verbeelding een hoogteaanduiding ontbreekt. [appellant] verwijst in dit verband naar het concept-planschadeadvies van J.W. van Zundert van 2 augustus 2017, adviseur van de gemeente Katwijk. Uit dat advies volgt dat ter plaatse van het perceel een hoogtemaat van 8 m geldt, aangezien uit informatie van de zijde van de gemeente blijkt dat het ontbreken van een hoogtemaat op de verbeelding een kennelijke vergissing betreft en het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft. Volgens [appellant] is vanwege de kennelijke misslag in het bestemmingsplan een vrijstelling van de 8 m grens vereist tot 9,243 m.

2.1. Aan het perceel zijn de bestemmingen "Centrum - 3" en "Maatschappelijk" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie" toegekend.

2.2. De Afdeling stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan aan het perceel geen maximaal toegestane bouwhoogte

is toegekend. De rechtbank heeft onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 27 mei 2015 ([ECLI:NL:RVS:2015:1653](#)) terecht overwogen dat gelet hierop ingevolge het bestemmingsplan de bouwhoogte op het perceel niet is begrensd. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat, omdat een aanduiding met een maximale bouwhoogte ontbreekt, als maximale bouwhoogte de bestaande bouwhoogte geldt.

Dat, zoals [appellant] stelt, volgens een medewerker van de gemeente Katwijk sprake zou zijn van een kennelijke misslag, omdat bij het omzetten van de plankaart van het voorheen geldende bestemmingsplan naar het huidige bestemmingsplan de maatvoering zou zijn weggevallen, maakt dit niet anders. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 12 juni 2013 ([ECLI:NL:RVS:2013:CA2894](#)), wordt uit het oogpunt van rechtszekerheid slechts in zeer uitzonderlijke situaties aangenomen dat een bestemmingsplan een kennelijke misslag bevat. De rechtbank heeft terecht overwogen dat hiervan in dit geval geen sprake is. In dit verband acht de Afdeling van belang dat het college heeft toegelicht dat een dakopbouw op het perceel goed voorstelbaar is, omdat in de directe omgeving van het perceel veel panden reeds hoger zijn en het overwegende straatbeeld aan deze zijde uit een bouwmassa van 1 a 2 bouwlagen met een kap bestaat. Voorts volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 12 juni 2013 dat de omstandigheid dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, niet betekent dat geen enkele uitbreiding van de bestaande bebouwing kan zijn beoogd.

De rechtbank heeft volgens de Afdeling voorts terecht van belang geacht dat [appellant] bij de totstandkoming van het bestemmingsplan rechtsmiddelen had kunnen aanwenden tegen het ontbreken van een maatvoering op de verbeelding, maar dat hij hiervan heeft afgezien. De rechtbank heeft gelet op het vorenstaande terecht overwogen dat vergunninghouder gelet op de rechtszekerheid van de op de verbeelding weergegeven situatie mocht uitgaan.

Het betoog faalt.

3. Volgens [appellant] heeft de rechtbank voorts niet onderkend dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan verlening van de omgevingsvergunning in de weg staat. Met de omgevingsvergunning kan worden gebouwd tegen de bestaande zijmuur van het pand van [appellant] aan de [locatie 2]. De zijmuur is volgens [appellant] echter niet de eigendomsgrens. Uit informatie van het Kadaster blijkt dat er tussen zijn pand ([locatie 2]) en dat van vergunninghouder ([locatie 3]/[locatie 1]) sprake is van een tussenruimte ter breedte van circa een decimeter en dat de kadastrale perceelsgrens loopt door het midden van de zijmuur van het winkelpand met [locatie 3]. [appellant] zal geen toestemming geven voor de realisatie van de dakopbouw bovenop het deel van die zijmuur aan zijn kant van de perceelsgrens. Gelet hierop is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van het bouwplan, aldus [appellant].

3.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 11 mei 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1274](#)), is voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

In de uitspraak van 19 juni 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:CA3672), heeft de Afdeling verder overwogen dat een privaatrechtelijke belemmering eerst evident is in evenbedoelde zin, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan is voorzien op grond die in eigendom toebehoort aan een ander en die ander niet in realisering ervan berust en er ook niet in hoeft te berusten.

De rechtbank heeft naar het oordeel van de Afdeling terecht geen grond aanwezig geacht voor het oordeel dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering in vorenbedoelde zin. Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting kan niet zonder meer worden vastgesteld dat een deel van de dakopbouw zal worden gebouwd op een muur die in eigendom aan [appellant] toebehoort. Zonder nader onderzoek kan derhalve niet worden vastgesteld dat het bouwplan is voorzien op grond die of een object dat in eigendom toebehoort aan een ander en dat die ander niet in realisering ervan berust en er ook niet in hoeft te berusten. In dit verband acht de Afdeling voorts van belang dat ter zitting is gebleken dat de vraag waar de eigendomsgrens tussen de percelen [locatie 1] en [locatie 2] loopt, partijen verdeeld houdt. Gezien het vorenstaande is nader onderzoek nodig en is dus geen evidente privaatrechtelijke belemmering in genoemde zin aan de orde.

De weigering van [appellant] om toestemming te verlenen voor de realisatie van de dakopbouw voor zover deze op dan wel boven de [locatie 2] zal worden opgericht, biedt naar het oordeel van de Afdeling op zichzelf evenmin voldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat een evident privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van de omgevingsvergunning in de weg staat. In dit verband is naar het oordeel van de Afdeling van belang dat niet zonder meer vast staat dat de toestemming van [appellant] niet kan worden verkregen of nodig is.

Het betoog faalt.

4. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.Th. Drop, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.M. Melenhorst, griffier.

w.g. Drop w.g. Melenhorst
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 september 2018

490.