

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3036

Datum uitspraak

27 mei 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 1 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Haarlem aan [persoon] een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het dak van de berging op zijn perceel aan de [locatie] in Haarlem. Het college heeft een omgevingsvergunning verleend aan [persoon] voor het wijzigen van het dak van de bestaande berging bij zijn woning aan de [locatie]. De berging is ontsloten via het dakterras van [persoon] en via een achterliggende steeg. Zowel de woning als het kantoor van de onderneming van [appellanten] grenzen aan de berging van [persoon]. Het bouwplan gaat over de verhoging van de bestaande berging tot 5,58 m. De berging bestaat uit twee verschillende hoogtes en dit wordt met het bouwplan gelijkgetrokken. Daarbij wordt een deel van de berging opgehoogd met 1,20 tot 1,40 m en aan een kant komt een hellend dakvlak. [appellanten] is het niet eens met de verleende omgevingsvergunning omdat zij vreest voor aantasting van haar woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

202400622/1/R1.

Datum uitspraak: 27 mei 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A], gevestigd in Haarlem, en [appellant B], wonend in Haarlem (hierna samen: [appellanten]),
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 19 december 2023 in zaak nr. 22/4378 in het geding tussen:

[appellanten]

en

het college van burgemeester en wethouders van Haarlem.

Procesverloop

Bij besluit van 1 maart 2021 heeft het college aan [persoon] een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het dak van de berging op zijn perceel aan de [locatie] in Haarlem.

Bij besluit van 25 juli 2022 heeft het college het door [appellanten] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit van 1 maart 2021, met aanvulling van de motivering zoals opgenomen in het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, in stand gelaten.

Bij uitspraak van 19 december 2023 heeft de rechtbank het door [appellanten] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 25 juli 2022 vernietigd en de rechtsgevolgen van dat besluit in stand gelaten.

Tegen deze uitspraak heeft [appellanten] hoger beroep ingesteld.

[appellanten] en het college hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 maart 2026, waar [appellant A] en [appellant B], vertegenwoordigd door mr. Th.F. Roest en mr. N.J. Loekemeijer, beiden advocaat in Haarlem, en het college, vertegenwoordigd door mr. O. Kocak, zijn verschenen. Ook is ter zitting [persoon], vertegenwoordigd mr. J.Chr. Rube, advocaat in Amsterdam, gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 13 november 2020. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het college heeft een omgevingsvergunning verleend aan [persoon] voor het wijzigen van het dak van de bestaande berging bij zijn woning aan de [locatie]. De berging is ontsloten via het dakterras van [persoon] en via een achterliggende steeg. Zowel de woning als het kantoor van de onderneming van [appellanten] grenzen aan de berging van [persoon].

Het bouwplan gaat over de verhoging van de bestaande berging tot 5,58 m. De berging bestaat uit twee verschillende hoogtes en dit wordt met het bouwplan gelijkgetrokken. Daarbij wordt een deel van de berging opgehoogd met 1,20 tot 1,40 m en aan een kant komt

een hellend dakvlak. Omdat de berging hoger wordt dan is toegestaan volgens het bestemmingsplan, heeft het college de omgevingsvergunning voor onder meer de activiteiten "bouwen" en "gebruiken in strijd met een bestemmingsplan" verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2o, van de Wabo en artikel 4, aanhef en onderdeel 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het besluit van 25 juli 2022 twee motiveringsgebreken bevat en heeft na vernietiging van dat besluit de rechtsgevolgen ervan in stand gelaten.

[appellanten] is het niet eens met de verleende omgevingsvergunning omdat zij vreest voor aantasting van haar woon- en leefklimaat.

3. Ter plaatste geldt het bestemmingsplan "Oude Stad". De berging bevindt zich op grond met onder meer de bestemming "Tuin-3", waar volgens artikel 17.2.1 van de planregels een hoogte van maximaal 3 m is toegestaan.

Relevante wettelijke bepalingen

4. De relevante wettelijke bepalingen zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Heeft het college een omgevingsvergunning mogen verlenen?

5. [appellanten] betoogt dat de rechtbank ten onrechte de rechtsgevolgen van het besluit in stand heeft gelaten. Allereerst voert zij aan dat de rechtbank ten onrechte heeft aangenomen dat de berging legaal is. Omdat hiervan ook in de aan het besluit ten grondslag liggende adviezen is uitgegaan, heeft er geen goede ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Daarnaast heeft de rechtbank de woonbelangen van [appellanten] niet voldoende meegewogen. Haar uitzicht en lichtinval worden namelijk onaanvaardbaar aangetast. Bovendien zijn er volgens [appellanten] privaatrechtelijke belemmeringen die de rechtbank ten onrechte niet als evident heeft aangemerkt.

- De berging is niet legaal

5.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat het college deugdelijk gemotiveerd heeft dat de berging, zoals die op de bouwtekeningen als "bestaand" is aangeduid, legaal is. De Afdeling zet dat hierna uiteen.

5.2. Het college heeft voor zijn motivering verwezen naar een toestemmingsbrief en bouwtekening uit 1931. Maar de berging op de bouwtekening uit 1931 komt niet overeen met de berging zoals die op de bouwtekening bij de aanvraag als "bestaand" is weergegeven. De berging op de bouwtekening uit 1931 is lager en heeft, in tegenstelling tot de bestaande berging, een volledig schuin aflopend dakvlak. De bij de bovenverdiepingen behorende bouwtekening uit 1985 toont eveneens, anders dan de bestaande berging, een berging met een geheel schuin aflopend dak. Ook lijkt het daarbij om een lager bouwwerk te gaan dan de berging zoals die op de bouwtekening bij de aanvraag als "bestaand" is weergegeven. Gelet op het voorgaande is niet aannemelijk gemaakt dat de berging zoals die op de bouwtekening bij de aanvraag als "bestaand" staat legaal gebouwd of aanwezig is. Dat betekent dat de bouwtekening een onjuist uitgangspunt bevat. In de aan de omgevingsvergunning ten grondslag liggende adviezen, die zijn opgenomen als bijlage en inhoudelijke overwegingen bij de omgevingsvergunning, wordt van de legale status van de als "bestaand" weergegeven berging uitgegaan waardoor er geen volledige beoordeling van de afwijking van het bestemmingsplan en de belangen van [appellanten] plaatsgevonden heeft. Dat heeft de rechtbank niet onderkend. Daarom heeft de rechtbank ten onrechte aanleiding gezien om de

rechtsgevolgen van het besluit van 25 juli 2022 in stand te laten.
Het betoog slaagt in zoverre.

5.3. Omdat het college, met inachtneming van het vorenstaande, een nieuwe afweging over het bouwplan moet maken, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het bespreken van de argumenten over de woonbelangen van [appellanten]. De Afdeling zal hierna uit het oogpunt van finale geschilbeslechting wel beoordelen wat [appellanten] over de privaatrechtelijke belemmeringen heeft aangevoerd.

- Evident privaatrechtelijke belemmeringen

5.4. Een zogenoemde privaatrechtelijke belemmering kan in de weg staan aan de verlening van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De burgerlijke rechter en niet de bestuursrechter moet als eerste beoordelen of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het uitvoeren van een activiteit. De bestuursrechter zal daarom alleen oordelen dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vergunningverlening in de weg staat als die belemmering evident is.

Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de bouw van een bouwwerk de toestemming van een ander vereist is en die ander die toestemming niet geeft en ook niet hoeft te geven.

5.5. De rechtbank is gemotiveerd op de grond van [appellanten] over de evidente privaatrechtelijke belemmeringen ingegaan. De Afdeling kan zich vinden in het oordeel van de rechtbank dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen evident aan de vergunningverlening in de weg staan en in de onder 9.5 van de uitspraak van de rechtbank opgenomen overweging, waarop dat oordeel is gebaseerd.

Conclusie

6. Het hoger beroep is gegrond. De uitspraak van de rechtbank zal worden vernietigd, voor zover de rechtbank de rechtsgevolgen van het besluit van 25 juli 2022 in stand heeft gelaten. Het college heeft het motiveringsgebrek met de aanvullende motivering van 20 juni 2023 namelijk niet hersteld. Het college moet zich vergewissen van de relevante feiten en omstandigheden en aan de hand daarvan een nieuwe afweging maken over het bouwplan. Met het oog op een efficiënte afdoening van het geschil ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht te bepalen dat tegen het nieuwe besluit alleen bij haar beroep kan worden ingesteld.

Proceskosten

7. Het college moet de proceskosten van [appellanten] vergoeden. Voor [persoon] bestaat geen aanleiding voor een vergoeding van de gemaakte proceskosten, omdat de vernietiging van het besluit van 25 juli 2022 door de rechtbank impliceert dat [persoon] zich ter verdediging van een rechtens niet houdbaar gebleken besluit in de procedure heeft gemengd en omdat ook niet is gebleken van bijzondere omstandigheden die desondanks aanleiding geven voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep van [appellant A] en [appellant B] gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 19 december 2023 in zaak nr.

22/4378, voor zover de rechtbank de rechtsgevolgen van het besluit van 25 juli 2022 in stand heeft gelaten;

III. bepaalt dat tegen het te nemen nieuwe besluit alleen bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld;

IV. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Haarlem tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.868,00 toe te rekenen aan door een derde beroepsmatige verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen, het college aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

V. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Haarlem aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor behandeling van hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 559,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen, het college aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. C.C.W. Lange, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.C.M. Wijgerde, griffier.

w.g. Lange
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Wijgerde
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 mei 2026

672-1168

Bijlage

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

[...];

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan [...],

[...].

Artikel 2.12

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

[...];

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of;

[...].

Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

[...].

4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

[...]"

Bestemmingsplan "Oude Stad"

Artikel 17.2.1:

[...];

b.de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

c.de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;

[...].