

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3334

Datum uitspraak

10 juni 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 21 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam aan Ruimer Leven B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het herstellen van de fundering, het intern verbouwen en het maken van een uitbouw aan de achterzijde van het pand op de begane grond, het maken van een kelder onder het gebouw en de uitbouw en het maken van een koekoek aan de voor- en achterzijde op het adres [locatie] in Amsterdam. Het bouwplan voorziet onder meer in de bouw van een kelder onder de woning op het perceel. Op de kelder zal aan de achterkant op de begane grond een uitbouw met een diepte van 2,5 m worden gebouwd. Het bouwplan is op meerdere onderdelen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stadion- en Beethovenbuurt 2012". In hoger beroep spitst het geschil zich toe op de vergunde uitbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel.

Volledige tekst

202304583/1/R1.

Datum uitspraak: 10 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Amsterdam,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 26 mei 2023 in zaak nr. 22/5087 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 21 juli 2021 heeft het college aan Ruimer Leven B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het herstellen van de fundering, het intern verbouwen en het maken van een uitbouw aan de achterzijde van het pand op de begane grond, het maken van een kelder onder het gebouw en de uitbouw en het maken van een koekoek aan de voor- en achterzijde op het adres [locatie] in Amsterdam.

Bij besluit van 14 september 2022 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit, onder toevoeging van twee voorschriften, in stand gelaten.

Bij uitspraak van 26 mei 2023 heeft de rechtbank, voor zover hier van belang, het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 9 april 2026, waar [appellant], bijgestaan door mr. C.E. van der Meijs, advocaat in Zoetermeer, en het college, vertegenwoordigd door M.G. Spiegelenburg, zijn verschenen.

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 (Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 12 maart 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bouwplan voorziet onder meer in de bouw van een kelder onder de woning op het perceel. Op de kelder zal aan de achterkant op de begane grond een uitbouw met een diepte van 2,5 m worden gebouwd. Het bouwplan is op meerdere onderdelen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stadion- en Beethovenbuurt 2012".

In hoger beroep spitst het geschil zich toe op de vergunde uitbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel. Om deze uitbouw mogelijk te maken heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 4, aanhef en onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Bij de gebruikmaking van die bevoegdheid hanteert het college de "Beleidsregels afwijking omgevingsvergunning" (beleidsregels). Hierin is vastgelegd dat voor aan- en uitbouwen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, geen afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, tenzij zich een van de genoemde uitzonderingen voordoet. Het college heeft aan

zijn besluit ten grondslag gelegd dat sprake is van een van deze uitzonderingen en dat het bouwplan dus voldoet aan de beleidsregels. Omdat in de beleidsregels al rekening is gehouden met de gevolgen van een uitbouw voor de lichtinval van buurpanden, ziet het college in de beperkte afname van lichtinval in de woning van [appellant] geen reden om van de beleidsregel af te wijken.

[appellant] woont naast het perceel en verzet zich tegen de verleende omgevingsvergunning. Hij vreest voor aantasting van zijn woongenot.

Overdracht eigendom

3. Op de zitting heeft [appellant] gezegd dat de passage in het hogerberoepsschrift over de overdracht van de eigendom van het pand op het perceel geen beroepsgrond is.

De gronden van het hoger beroep

4. [appellant] voert aan dat de rechtbank had moeten oordelen dat het bouwplan in strijd is met artikel 3.77 van het Bouwbesluit 2012. Onder verwijzing naar de door hem in bezwaar overgelegde bezonningsstudie heeft hij hierover aangevoerd dat de daglichtinval in zijn woning nu al niet voldoet aan het Bouwbesluit en de daarin opgenomen wettelijke NEN-norm voor daglichttoetreding en dat er met de uitbouw nog minder daglicht in zijn woning zal komen. Volgens [appellant] is verlening en gebruikmaking van de omgevingsvergunning daarom in strijd met artikel 1a van de Woningwet.

[appellant] heeft verder aangevoerd dat het college bij de vergunningverlening onvoldoende rekening heeft gehouden met de negatieve gevolgen die de uitbouw zal hebben op zijn gezondheid en woongenot door de afname van lichtinval in zijn woning. Bij de totstandkoming van de beleidsregels is dat volgens [appellant] niet voldoende meegenomen. Omdat duidelijk is dat de uitvoering van het bouwplan zal leiden tot onrechtmatige hinder had het verder op de weg van het college gelegen om ter voorkoming van civiele procedures te komen tot afstemming van alle belangen, aldus [appellant].

4.1. Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. De bestuursrechter oordeelt niet zelf of verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De bestuursrechter beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen.

4.2. Het college heeft aan zijn besluit ten grondslag gelegd dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Dat de uitbouw aan de achterzijde van de woning op zichzelf voldoet aan de normen van afdeling 3.11 van het Bouwbesluit over daglichttoetreding is ook niet in geschil. [appellant] stelt echter dat in zijn woning nu al niet wordt voldaan aan de daglichttoetredingsnormen uit het Bouwbesluit en dat de uitbouw dit nog erger maakt. Deze gestelde strijd met de daglichteisen van het Bouwbesluit gaat dus niet over het bouwplan dat het college moet toetsen. De rechtbank heeft daarin dan ook terecht geen grond gezien voor het oordeel dat sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

4.3. Maar dat neemt niet weg dat de gevolgen voor lichtinval in de woning van [appellant] uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel moeten worden meegewogen in de belangenafweging die het college moet verrichten bij het verlenen van de

omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo. Het college mocht zich voor de uitbouw baseren op de beleidsregels. De rechtbank vond dat terecht ook. In de beleidsregels is onder regel 5 "Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken" een regeling opgenomen die de bouw van een uitbouw van maximaal 2,5 m diep binnen het beschermd stadsgezicht "Plan Zuid" toestaat. Niet in geschil is dat de uitbouw voldoet aan de in de beleidsregels opgenomen voorwaarden. Anders dan [appellant] betoogt, volgt uit de beleidsregels en de daarbij behorende motivering dat in de beleidsregels al rekening is gehouden met de gevolgen van een uitbouw voor het woongenot van de bewoners van buurpanden. Niet in geschil is dat de uitbouw zal leiden tot een afname van lichtinval in de woning van [appellant]. Zoals het college op de zitting heeft toegelicht, zijn de beleidsregels vastgesteld voor stadsdeel Zuid, waar veel vergelijkbare bouwblokken met deze hoogte zijn. In de afweging van alle belangen, vooral die van mensen die willen bouwen en die van hun burens, is er in het beleid voor gekozen ook dan een beperkte uitbouw mogelijk te maken. In wat [appellant] aanvoert ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat het college het beleid in zijn situatie niet had mogen toepassen. De rechtbank heeft dan ook terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college had moeten afwijken van zijn beleidsregels.

Er is geen reden om te oordelen dat het college uit een oogpunt van zorgvuldigheid met bijvoorbeeld een omgevingsdialoog tot afstemming van de conflicterende belangen had moeten komen. Ook is er geen reden om te oordelen dat zogenoemde privaatrechtelijke belemmeringen aan vergunningverlening in de weg staan. 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. De enkele stelling van het bestaan van onrechtmatige hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek en van het ontbreken van de noodzakelijke toestemming van de vereniging van eigenaren voor uitvoering van de verbouwing is onvoldoende voor het oordeel dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Het betoog slaagt niet.

5. De door [appellant] aangevoerde grond dat het college de nog niet gebruikte omgevingsvergunning op grond van artikel 2.33, tweede lid, van de Wabo moet intrekken, omdat meer dan 26 weken zijn verstreken na de inwerkingtreding ervan, kan in deze procedure geen rol spelen. Deze procedure gaat uitsluitend over het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. De Afdeling laat deze grond dan ook buiten beschouwing.

Conclusie

6. Het hoger beroep is ongegrond. De Afdeling bevestigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen.

7. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak, voor zover aangevallen.

Aldus vastgesteld door mr. D.A. Verburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. G.J. Deen, griffier.

w.g. Verburg
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Deen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 juni 2026

604

BIJLAGE

Burgerlijk Wetboek

Artikel 5:37

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Bouwbesluit 2012

Artikel 3.77

1. Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden
2. Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 3.77 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

Artikel 3.78

1. Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan de in tabel 3.77 gegeven oppervlakte.