

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:4419

Datum uitspraak

29 juli 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 6 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht aan Merwestreek Projecten B.V. (vergunninghoudster) een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfsruimte aan de Carneool 148 in Dordrecht. Het bouwplan van Merwestreek Projecten B.V. ziet op realisatie van een bedrijfsruimte van 9 meter hoog op het perceel, waarbij voor zowel de achtergevel als de (noordelijke) zijgevel van de bedrijfsruimte wordt afgeweken van artikel 4, lid 4.2.2, aanhef en onder c, van de planregels. [appellant] woont aan de [locatie] in Dordrecht. Zijn perceel grenst aan het perceel en hij kijkt vanuit de achterzijde van zijn woning tegen de achtergevel van de bedrijfsruimte aan, die tot op zijn perceelsgrens is voorzien.

Volledige tekst

202402095/1/R3.

Datum uitspraak: 29 juli 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], gevestigd in Dordrecht,

appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 25 maart 2024 in zaak nr. 22/4518 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht.

Procesverloop

Bij besluit van 6 juni 2019 heeft het college aan Merwestreek Projecten B.V. (vergunninghoudster) een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfsruimte aan de Carneool 148 in Dordrecht (het perceel).

Bij besluit van 8 november 2022 heeft het college opnieuw op het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar beslist en dit bezwaar (wederom) ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 25 maart 2024 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

Het college nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 16 juli 2026, waar [appellant] en [persoon], bijgestaan door mr. J.B. Evenboer, advocaat in Dordrecht, en het college, vertegenwoordigd door M.J.A. Verhees en mr. E.A. van der Lugt, advocaat in Dordrecht, zijn verschenen. Voorts is op de zitting Merwestreek Projecten B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], als partij 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 (de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 23 januari 2019. Dat betekent dat in dit geval het recht, zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Op het perceel rust op grond van het bestemmingsplan "Dordtse Kil" (het bestemmingsplan) de bestemming "Bedrijf". Het perceel bevat een bouwvlak en de toegestane bouwhoogte is maximaal 9 meter. In artikel 4, lid 4.2.2, aanhef en onder c, van de planregels is bepaald dat voor niet aan de weg gelegen perceelsgrenzen voor gebouwen een afstand van ten minste 2,5 meter uit die perceelsgrens geldt. Op grond van artikel 4, lid 4.3, aanhef en onder b, van de planregels kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2, aanhef en onder c, van de planregels en dicht bij de perceelsgrens worden gebouwd indien de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast en er geen brandtechnische problemen ontstaan.

3. Het bouwplan van Merwestreek Projecten B.V. ziet op realisatie van een bedrijfsruimte van 9 meter hoog op het perceel, waarbij voor zowel de achtergevel als de (noordelijke) zijgevel van de bedrijfsruimte wordt afgeweken van artikel 4, lid 4.2.2, aanhef en onder c, van de planregels.

Bij besluit van 6 juni 2019 heeft het college met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1°, van de Wabo een omgevingsvergunning voor dit bouwplan verleend.

4. [appellant] woont aan de [locatie] in Dordrecht. Zijn perceel grenst aan het perceel en hij kijkt vanuit de achterzijde van zijn woning tegen de achtergevel van de bedrijfsruimte aan, die tot op zijn perceelsgrens is voorzien.

5. [appellant] heeft bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning. Dit bezwaar heeft het college bij besluit van 4 december 2019 ongegrond verklaard. De rechtbank heeft het hiertegen gerichte beroep bij uitspraak van 22 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3107, gegrond verklaard. Volgens de rechtbank blijkt uit het besluit van 4 december 2019 niet dat het college de belangen van [appellant] volledig heeft onderkend en dat het deze belangen heeft afgewogen tegen het belang dat met de afwijking van het bestemmingsplan wordt gediend. Volgens de rechtbank had het college dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel moeten doen, omdat de gevolgen voor [appellant] naar het oordeel van de rechtbank door het verkorten van de afstand tot de perceelsgrens zijn verergerd. De rechtbank heeft om deze reden het besluit van 4 december 2019 vernietigd en het college opgedragen opnieuw op het door [appellant] gemaakte bezwaar te beslissen met inachtneming van haar uitspraak.

6. Bij besluit van 8 november 2022 heeft het college opnieuw op het door [appellant] gemaakte bezwaar beslist en dit bezwaar wederom ongegrond verklaard. Het college heeft in dit besluit uiteengezet dat het een onderzoek heeft laten doen naar de gevolgen van het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid voor de afname van zicht op de lucht vanuit de woning van [appellant], de lichtinval in diens woning en de bezonning. Vervolgens heeft een stedenbouwkundige op basis van deze bezonningsstudie nader advies heeft uitgebracht. Op basis van deze bezonningsstudie en het nader advies heeft het college het belang van de vergunninghoudster zwaarder laten wegen dan het belang van [appellant]. Het college heeft wel alsnog aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden die inhouden dat de achtergevel van de bedrijfsruimte binnen zes maanden na deze beslissing op bezwaar niet reflecterend moet zijn uitgevoerd en dat tegen die gevel doelmatige beplanting met klimplanten moet worden gerealiseerd en in stand gehouden.

7. De rechtbank heeft het hiertegen gerichte beroep van [appellant] ongegrond verklaard.

8. [appellant] is het niet eens met het oordeel van de rechtbank en heeft hiertegen hoger beroep ingesteld.

Hoger beroep

9. [appellant] betoogt ten onrechte dat de rechtbank heeft miskend dat het bestemmingsplan geen afwijking toestaat voor bouwen tot op de perceelsgrens. Artikel 4, lid 4.3, van de planregels bepaalt dat dichter bij de perceelsgrens mag worden gebouwd. Hiermee wordt niet uitgesloten dat tot aan die grens mag worden gebouwd.

10. [appellant] betoogt ook dat de rechtbank heeft miskend dat de ruimtelijke structuur en de bebouwingskarakteristiek onevenredig worden aangetast en dat er geen rekening is gehouden met de brandveiligheid. Ook om deze redenen had niet van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik mogen worden gemaakt, aldus [appellant].

10.1. De rechtbank moet uitgaan van de juistheid van de oordelen die zij in een eerdere uitspraak uitdrukkelijk en zonder voorbehoud heeft gegeven als tegen die uitspraak geen hoger beroep is ingesteld. Dit is anders als die oordelen nauw verweven zijn met wat in het

beroep tegen het nieuwe besluit aan de orde is gesteld. In dat geval kunnen die oordelen wel ter discussie worden gesteld. In hoger beroep gelden dezelfde uitgangspunten (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 7 augustus 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2711](#), onder 6).

10.2. De rechtbank heeft in haar uitspraak van 22 april 2022, onder 13.4, overwogen dat geen grond bestaat voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de ruimtelijke structuur, de bebouwingskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast doordat het bedrijfsgebouw op minder dan 2,5 meter van de perceelsgrens mag worden gebouwd. Volgens de rechtbank is het bouwplan niet in strijd met artikel 4, lid 4.3, aanhef en onder b, onderdeel 1, van de planregels. Verder heeft de rechtbank in de uitspraak van 22 april 2022, onder 13.4, overwogen dat er door een brandveiligheidsdeskundige advies is uitgebracht over de brandveiligheid en dat het college op grond van dat advies tot de conclusie kon komen dat er door het bouwen tot aan de perceelsgrens geen brandtechnische problemen ontstaan en dat het bouwplan daarom niet in strijd is met artikel 4, lid 4.3, aanhef en onder b, onderdeel 2, van de planregels.

Tegen deze uitdrukkelijke en zonder voorbehoud gegeven oordelen heeft [appellant] geen hoger beroep ingesteld. Gelet hierop moet van de juistheid van deze oordelen worden uitgegaan.

10.3. Het betoog slaagt niet.

11. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank heeft miskend dat zijn belangen niet goed zijn afgewogen. In dit kader voert [appellant] allereerst aan dat de rechtbank niet bij haar oordeel heeft betrokken dat een muur van 9 meter hoog een enorme impact heeft op zijn leef- en woonomgeving en het bestaande uitzicht door de bedrijfsruimte geheel is verdwenen, wat voor hem traumatiserend is. Zon en schaduw vormen maar een klein deel van de verstoring van zijn woongenot en hij wordt als enige zo erg getroffen, aldus [appellant]. Ook heeft de rechtbank ten onrechte geen aandacht besteed aan het door [appellant] aangevoerde punt dat de realisatie van de bedrijfsruimte leidt tot hittestress. Verder voert [appellant] in dit kader aan dat de rechtbank ten onrechte geen aandacht heeft besteed aan het stedenbouwkundig advies dat [appellant] heeft laten opstellen, terwijl wel met terugwerkende kracht een bezonningsstudie en een aanvullend stedenbouwkundig advies aan de omgevingsvergunning ten grondslag zijn gelegd. [appellant] wijst er bovendien op dat in het aanvullend stedenbouwkundig advies van het college niet is ingegaan op zicht op de hemelkoepel, terwijl in de bezonningsstudie is aangegeven dat hierover mogelijk nader stedenbouwkundig advies gewenst is. Ten slotte voert [appellant] aan dat de rechtbank heeft miskend dat het op de weg van het college lag om in het kader van de belangenafweging alle drie de in het aanvullend stedenbouwkundig advies geschetste opties te (laten) onderzoeken. Het college heeft dit ten onrechte nagelaten en heeft ten onrechte gekozen voor de voor de vergunninghoudster minst vergaande optie. Gelet hierop heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat zijn woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, waardoor er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening, aldus [appellant].

11.1. 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.

11.2. De Afdeling stelt vast dat het bestemmingsplan de realisatie van een gebouw van 9 meter hoog mogelijk maakt op het perceel. Dit betekent dat de ruimtelijke gevolgen van die bouwhoogte al bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgewogen en dat die ruimtelijke gevolgen in deze procedure over de omgevingsvergunning niet meer ter discussie kunnen worden gesteld. Alleen de eventuele ruimtelijke gevolgen van die delen van het gebouw die afwijken van het bestemmingsplan kunnen in deze procedure nog aan de orde worden gesteld. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 1 april 2026,

ECLI:NL:RVS:2026:1836, onder 8. Gelet hierop heeft de rechtbank de hoogte van de bedrijfsruimte en de gestelde toename van hitte bij [appellant] terecht niet bij haar oordeel betrokken.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

11.3. Ook het betoog van [appellant] dat de rechtbank ten onrechte geen aandacht heeft besteed aan het stedenbouwkundig advies dat hij heeft laten opstellen, slaagt niet. Op de zitting bij de Afdeling heeft [appellant] verduidelijkt dat hij hiermee het welstandsadvies, gedateerd op 29 mei 2020, bedoelt. De rechtbank heeft dit welstandsadvies beoordeeld in haar uitspraak van 22 april 2022 en (onder 14.2) overwogen dat in dit advies, anders dan het advies van de welstandscommissie, niet is uitgegaan van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Gelet hierop heeft de rechtbank in het advies van 29 mei 2022 geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het college zich niet had mogen baseren op het advies van de welstandscommissie. Tegen dit uitdrukkelijk en zonder voorbehoud gegeven oordeel heeft [appellant] geen hoger beroep ingesteld. Dit betekent dat van de juistheid van dit oordeel moet worden uitgegaan.

11.4. In de bezonningsstudie is het zicht vanuit de woning van [appellant] op de twee varianten van de bedrijfsruimte (te weten de bedrijfsruimte die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en de bedrijfsruimte die nu is vergund) weergegeven. In de studie is uiteengezet dat er sprake is van het wegnemen van het zicht op een klein deel van de hemelkoepel als gevolg van de verleende afwijking en dat dit met name wordt veroorzaakt door de mogelijkheid om de hal verder naar het noorden te bouwen. Het is echter lastig om objectief te bepalen of dit verschil onevenredig groot is. Op dit punt is mogelijk nader stedenbouwkundig advies gewenst, aldus de conclusie van de bezonningsstudie op dit punt.

[appellant] voert op zichzelf terecht aan dat het aanvullend stedenbouwkundig advies geen nader onderzoek bevat naar de invloed van de vergunde afwijking op zijn zicht op de hemelkoepel. Dit betekent echter niet dat dit advies daarmee ondeugdelijk is of dat het college de omgevingsvergunning om die reden niet heeft mogen verlenen. In dat kader is van belang dat het college er in het besluit op bezwaar van 8 november 2022 terecht op heeft gewezen dat er geen recht op of norm voor een bepaalde hoeveelheid zicht op de lucht of hemelkoepel bestaat. Gelet hierop en nu in de bezonningsstudie en in het besluit op bezwaar is onderkend dat als gevolg van de verleende afwijking het zicht van [appellant] op de hemelkoepel voor een klein deel wordt weggenomen, hoefde hiernaar geen nader onderzoek te worden gedaan.

Het betoog slaagt ook in zoverre niet.

11.5. In het aanvullend stedenbouwkundig advies is uiteengezet dat het terugplaatsen van de oostgevel op 2,5 meter afstand van de achtertuinen van de woningen, inclusief brandgang,

naar verwachting (op basis van de bezonningsstudie) de aanwezige harde confrontatie, met name door de hoogte van 9 meter, niet veel zal verzachten. Daarnaast ontstaat er dan een 'loze' ruimte tussen de brandgang en het bedrijfspand van 2,5 meter. De vraag is of een dergelijke aanpassing voldoende in verhouding zal staan tot wat dit voor de bewoners oplevert en de gevolgen voor het bedrijf. In het advies worden vervolgens drie opties ter onderzoek aangeboden, te weten i) de optie voor het geheel of gedeeltelijk verlagen van het pand, ii) de optie om de noordhoek van de bedrijfsruimte 'af te knippen' en iii) de optie de gevel richting de achtertuinen te verzachten, bijvoorbeeld door het laten begroeien met beplanting.

In het besluit op bezwaar van 8 november 2022 heeft het college uiteengezet dat de gemeente een stedenbouwkundig belang heeft bij het verlenen van de gevraagde afwijking. Volgens het college kan het pand stedenbouwkundig gezien als begin/beëindiging van het rijtje bedrijfsgebouwen dienen en is de afwijkende vorm en de hoogte daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Wanneer er in deze situatie een afstand van 2,5 meter tot de erfgrans wordt aangehouden wordt de ruimtelijke structuur aangetast doordat het pand dan niet meer in lijn ligt met de belendende bebouwing, aldus het college.

Vervolgens is het college ingegaan op de in het aanvullend stedenbouwkundig advies genoemde opties en op de wensen van [appellant], waaronder de wens dat de bedrijfsruimte met een lessenaarsdak gerealiseerd moet worden en de wens dat de bedrijfsruimte 2,5 meter uit de perceelsgrens moet worden gerealiseerd. Het college heeft in dit kader gemotiveerd uiteengezet dat het bestemmingsplan een gebouw met een hoogte van 9 meter toestaat en dat daarom niet kan worden voldaan aan de wens van [appellant] voor een lessenaarsdak. Verder heeft het college in dit kader gemotiveerd uiteengezet dat het evenmin voldoet aan de wens van [appellant] om het gebouw 2,5 meter naar achteren te plaatsen, omdat uit de bezonningsstudie blijkt dat het verschil dat dit voor wat betreft de gevolgen voor de woning en het perceel van [appellant] oplevert dusdanig klein is dat die gevolgen acceptabel te noemen zijn. Ook heeft het college gemotiveerd uiteengezet dat het optie ii uit het aanvullend stedenbouwkundig advies niet proportioneel acht, aangezien de impact daarvan voor de vergunninghouder groot is terwijl de opbrengst daarvan voor [appellant] gering is. Het college heeft ten slotte uiteengezet dat het heeft vastgesteld dat de uitvoering van de achtergevel leidt tot hinderlijke reflectering van zonlicht en daarom alsnog aan de omgevingsvergunning de voorschriften verbonden dat die achtergevel niet reflecterend moet worden uitgevoerd en daartegen een doelmatige beplanting met klimplanten moet worden gerealiseerd en in stand gehouden. Daarmee heeft het college uitvoering gegeven aan optie iii uit het aanvullend stedenbouwkundig advies.

Gelet op deze door het college in het besluit op bezwaar van 8 november 2022 gegeven motivering, hoefde het geen nader onderzoek te doen naar de in het aanvullend stedenbouwkundig advies genoemde opties i en ii. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat de belangen van [appellant] voldoende zijn meegewogen en dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant], waardoor er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt ook in zoverre niet.

12. Voor zover, ten slotte, [appellant] erop heeft gewezen dat de vergunninghouder nog geen uitvoering heeft gegeven aan de twee aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften die zien op de achtergevel, geldt dat dit een handhavingsskwestie is die buiten de reikwijdte van deze procedure valt.

Conclusie

13. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank moet worden bevestigd.

14. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. I.S. Ouwehand, griffier.

w.g. Daalder

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Ouwehand

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 29 juli 2026

752