

Smartnewz AR 2019/2287

Dakgoot boven perceel buurvrouw is evidente privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van omgevingsvergunning



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329 [↗](#) - Op SmartNewz sinds: 26 april 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest heeft een omgevingsvergunning verleend voor het verhogen van het dak van de bestaande aanbouw op een perceel te Oegstgeest. De eigenaresse en bewoonster van het aangrenzende perceel kan zich niet verenigen met de verlening van de omgevingsvergunning, onder meer omdat de wijze van afwatering vanaf het verhoogde dak volgens haar inbreuk maakt op haar eigendomsrecht en omdat het uitzicht vanuit haar woning en achtertuin als gevolg van het verhoogde dak zal verslechteren.

Voor de verhoging van het dak van de aanbouw kan een omgevingsvergunning verleend worden. Dit betreft een bevoegdheid van het college. Gelet op de aanhef van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo mag de verhoging van het dak niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het college moet in zoverre een belangenafweging maken, waarbij het beleidsruimte heeft. Dat de verhoging van het dak tot enige aantasting van het uitzicht en woongenot van appellant leidt is wel van belang, maar de rechtbank heeft terecht overwogen dat die aantasting niet zodanig is dat het college zich bij afweging van de belangen niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat zich in zoverre geen strijd met een goede ruimtelijke ordening voordoet.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (in onder meer de uitspraak van 27 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ2527), is voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan voorzien is op grond die in eigendom is aan een ander en die ander niet in realisering ervan berust en er niet in hoeft te berusten (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling 17 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY0377).

De Afdeling stelt vast dat het bouwplan voorziet in plaatsing van een dakgoot boven het perceel van appellante. Reeds dit levert naar het oordeel van de Afdeling, los van de vraag hoe de afwatering plaatsvindt, een evidente privaatrechtelijke belemmering op. Duidelijk is immers dat appellante als eigenaar niet berust in de plaatsing van een dakgoot boven haar perceel. Dat met de plaatsing van de dakgoot een reeds aanwezige dakgoot wordt verlengd, kan verder geen reden zijn om te oordelen dat appellante zou moeten berusten in de plaatsing. De reeds aanwezige dakgoot hangt namelijk niet boven het perceel van appellante, maar boven percelen van andere burens. Vaststaat dat met het bouwplan voor het eerst wordt voorzien in plaatsing van een dakgoot boven het perceel van appellante.

Hier komt bij dat blijkens de in hoger beroep ingebrachte stukken en het verhandelde ter zitting bij de Afdeling tussen partijen niet (langer) in geschil is dat het bouwplan leidt tot afwatering op het perceel van appellante. De stelling van het college dat het mogelijk is om met wijzigingen van ondergeschikte aard in het bouwplan afwatering op haar perceel te voorkomen, doet er niet aan af dat het bouwplan zoals thans vergund tot afwatering op dat perceel leidt. Appellante berust daar als eigenaar niet in en hoeft daar niet in te berusten. Gelet op het bepaalde in artikel 5:52, eerste lid, van het BW is ook in zoverre sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Mr.drs. C.C.J. (Carmen) Hartendorf (Lexquis)

WETINGANG

Burgerlijk Wetboek Boek 5 artikel 52 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

activiteit, afwijkactiviteit, belangenafweging, civielrechtelijke belemmering, omgevingsvergunning bouwen, ruimtelijke onderbouwing