



ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

AANGETEKEND

Het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Capelle aan den IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Datum	26 juni 2025	Behandeld door	Dhr. mr. J. van Bergen
Ons kenmerk	01772167	E-mail	██████████@arag.nl
Uw kenmerk	1883474/1894676	Telefoonnummer	06-██████████
Onderwerp	Reactie op bezwaar		

Geacht college,

Namens cliënt, Bos Autoschade gevestigd te Bermweg 274 (2906LH) Capelle aan de IJssel, en tevens handelend namens ██████████, dien ik hierbij een reactie in op het bezwaarschrift d.d. 25 april 2025 tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijfspand op de Bermweg 274 (2906LH) Capelle aan den IJssel. Een kopie van de verleende omgevingsvergunning is bijgesloten in de bijlage (*zie bijlage 1*).

Cliënt kan zich geheel niet vinden in het bezwaarschrift en verzoekt u derhalve het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten. Het navolgende wordt overwogen.

1. Gronden van bezwaar

1.1. *Goede ruimtelijke ordening / Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Bezwaarmaker is mening dat het plan in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL).

De aanvraag omgevingsvergunning is door cliënt op 15 september 2023 ingediend. Daarmee is de Wabo van toepassing. In deze reactie wordt daarom uitgegaan van de toets op basis van de *goede ruimtelijke ordening*. Gemakshalve worden in dit stuk de GRO en de ETFAL als gelijkwaardig behandeld.

Cliënt heeft een omgevingsvergunning verkregen voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. In het onderhavige geval wordt in bouwhoogte met 8,5 cm afgeweken van de toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan. Uitsluitend ten aanzien van deze afwijking dient getoetst te worden aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige is het plan in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan en bestaat er geen beoordelingsruimte.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat geen van de aangevoerde gronden aantoont dat de beperkte overschrijding van de bouwhoogte leidt tot strijd met een goede ruimtelijke ordening / ETFAL. In het navolgende worden de afzonderlijke bezwaren besproken.

1.2. *Schade aan woning*

Bezwaarmaker is van oordeel dat het bouwplan zal leiden tot beschadiging van haar woning. Reeds hierom zou het bouwplan geen doorgang kunnen vinden.

Bezwaarmaker heeft haar stelling geenszins onderbouwd met objectieve gegevens. Er bestaat geheel geen aanleiding om aan te nemen dat de bouwplannen zullen leiden tot schade. Hierbij merken cliënten op dat zij uiteraard er alles aan doen om eventuele schade te voorkomen. De bouwplannen zijn zorgvuldig opgesteld door een architect en aannemer.

Het bezwaar is privaatrechtelijk van aard en valt daarom buiten de bestuursrechtelijke toets van het college. De ongegronde vrees voor mogelijke schade in de toekomst kan vergunningverlening daarom niet in de weg staan. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

1.3. *Aantasting woongenot*

Bezwaarmaker voert aan dat sprake is van een inbreuk op haar privacy, doordat in het bouwplan ramen worden gerealiseerd waar vanuit zicht bestaat op haar perceel.

Het betreft wederom een bezwaar van privaatrechtelijke aard. Zoals gezegd bestaat in casu alleen beoordelingsruimte met betrekking tot de afwijking van 8,5 cm. Het overige is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Cliënt is daarom primair van standpunt dat de afwijking geen ruimte biedt om de privaatrechtelijke belemmering bij de besluitvorming in overweging te nemen. Het dakkapel is op basis van het bestemmingplan in beginsel juridisch aanvaardbaar. De afwijking van 8,5 cm in bouwhoogte maakt de aanvaardbaarheid van het dakkapel op deze locatie niet anders.

Indien u onverhoopt van oordeel bent dat de afwijking van 8,5 cm in het geval van het dakkapel aan de achterzijde weldegelijk maakt dat er ruimte bestaat voor een belangenafweging, draagt cliënt subsidiair aan dat een privaatrechtelijke belemmering uitsluitend aan vergunningverlening in de weg kan staan wanneer het *evident* is (vgl. ABRvS 14 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN1099). Uitzicht op het perceel van bezwaarde is enkel evident onrechtmatig indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het in strijd is met artikel 5:50 BW: er moet sprake zijn van rechtstreeks zicht op het naburig perceel binnen twee meter van de erfgrens.

In vaste rechtspraak van de Afdeling is geoordeeld dat uit de bewoordingen van artikel 5:50 BW moet worden afgeleid dat er een verschil bestaat tussen rechtstreeks uitzicht, rechthoekig gemeten vanaf de opening, en "schuin uitzicht". Uit de bewoordingen van artikel 5:50 BW kan naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer worden afgeleid dat onder het daarin

verwoorde verbod ook het "schuin uitzicht" dient te worden begrepen (vgl. ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3539 & ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3153).

Uitsluitend indien vanuit de positie dat men voor de raam staat er recht naar voren kijkend uitzicht bestaat op een naburig erf, is er strijdigheid met artikel 5:50 BW. Schuin uitzicht is in dat geval het zicht dat er is indien er schuin uit het raam wordt gekeken. Dit uitzicht telt niet mee.

In het onderhavige geval is er vanuit het venster van het dakkapel *geen rechtstreeks uitzicht* op het perceel van bezwaarmaker. Recht naar voren kijkend bestaat enkel zicht op het eigen perceel. Het uitzicht is daarom niet in strijd met artikel 5:50 BW en dus is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering die vergunningverlening in de weg staat.

Concluderend kan het bezwaar niet leiden tot vernietiging van het besluit. Noch dient u naar aanleiding van dit bezwaar extra voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

1.4. *Bezwaarmaker voelt zich ingesloten*

Bezwaarmaker vervolgt door te beweren dat een massaal bouwwerk naast haar gerealiseerd wordt, waardoor zij zich ingesloten voelt. Bezwaarmaker acht het daarom noodzakelijk dat het bouwplan wordt aangepast.

Het standpunt van bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt in bouwhoogte afgeweken met slechts 8,5 cm ten opzichte van de toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan. De extra hoogte van 8,5 cm is met het blote oog nauwelijks waarneembaar en de ruimtelijke impact hiervan is verwaarloosbaar. De geringe afwijking leidt niet tot strijd met de goede ruimtelijke ordening / ETFAL.

Bovendien heeft het college deugdelijk gemotiveerd waarom de afwijking aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden. Het college geniet op dit punt een discretionaire bevoegdheid.

1.5. *Schaduwwerking*

Bezwaarmaker beweert dat het bouwplan zal leiden tot schaduwhinder op haar perceel.

Allereerst wordt opgemerkt dat bezwaarmaker de stelling geheel niet heeft onderbouwd. In dit geval is het niet aannemelijk dat het bouwplan zal leiden tot onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving door toename van schaduwhinder.

Zoals gezegd wordt in bouwhoogte slechts 8,5 cm afgeweken van de toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan. De toets met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening / ETFAL dient enkel toegepast te worden ten aanzien van het afwijkende deel. Het overige deel is immers op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan.

Dit betekent dat bezwaarmaker moet aantonen dat de afwijking van 8,5 cm in bouwhoogte leidt tot een dusdanige toename van schaduw op haar perceel dat sprake is van een onevenredige aantasting van woon- en leefomgeving.

In een uitspraak heeft de Afdeling bepaald dat een toename van 30% extra schaduwwerking nog niet onevenredig is (ABRVs 20 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2544):

“Een dakopbouw mag maximaal 30% extra schaduwwerking teweeg brengen op omliggende percelen ten opzichte van de bestaande situatie”.

In het onderhavige geval is het niet aannemelijk dat de afwijking in bouwhoogte van 8,5 cm zal leiden tot meer dan 30% toename van schaduwwerking, waardoor van onevenredigheid geen sprake is. Hierdoor bestaat geen strijd met de goede ruimtelijke ordening / ETFAL. Concluderend kan het bezwaar niet leiden tot vernietiging van het besluit.

1.6. Verkeer- en parkeerdruk

Bezwaarmaker beweert dat de bouw van het bedrijfspand zal leiden tot een forse toename van verkeers- en parkeerdruk. Wederom heeft bezwaarmaker geen stukken ter onderbouwing aangevoerd.

Cliënten geven aan dat het autobedrijf geheel geen werknemers in dienst heeft. Ook na de verbouwing blijft dit het geval. Verder leidt de verbouwing niet tot meer klandizie of een grotere hoeveelheid klussen. Enkel ontstaat meer ruimte en gemak om de werkzaamheden te verrichten. Cliënten voegen hieraan toe dat op het eigen terrein verder ruim voldoende parkeergelegenheid bestaat. Het plan leidt daarom niet tot een verhoogde verkeers- of parkeerdruk. Het bezwaar dient derhalve ongegrond verklaard te worden.

1.7. Participatie

Bezwaarmaker is van oordeel dat de aanvraag en de vergunningverlening niet correct zijn behandeld doordat geen zij niet individueel op de hoogte is gesteld van de bouwplannen en niet voldoende benaderd is voor participatie.

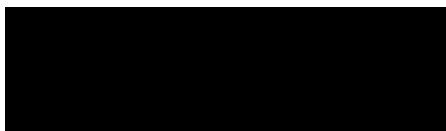
Zowel de aanvraag als het besluit zijn op correcte wijze gepubliceerd en daarmee openbaar gemaakt. Bezwaarmaker is daarmee voldoende op de hoogte gebracht. Uit het enkele feit dat tijdig bezwaar is ingediend blijkt dat bezwaarmaker voldoende geïnformeerd was en dat haar belangen geenszins geschaad zijn. Noch voor cliënten, noch voor het college bestond een verdere verplichting om bezwaarmaker bij het proces te betrekken.



2. Verzoeken

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u het bezwaar ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning in stand te laten.

Met vriendelijke groet,



ARAG rechtsbijstand
Dhr. mr. J. van Bergen