

## OMGEVINGSVERGUNNINGEN, BELANGENAFWEGINGEN EN PRIVAATRECHT

### Vraagstelling

Kan het stadsdeelbestuur overgaan tot het weigeren van een vergunningaanvraag als omwonenden van mening zijn dat hun ruimtelijke belangen, zoals privacy, daglicht- of zonlicht, etc worden aangetast of als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd buiten toestemming of medeweten van de VvE?

### Inleiding

Voorop staat het uitgangspunt dat bij het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning alle ter zake relevante ruimtelijke belangen in beeld moeten worden gebracht. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden die zijn toegestaan in het bestemmingsplan is de aanname dat die ruimtelijk belangen al betrokken zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan en dus zijn verdisconteerd in de regels van het bestemmingsplan. Indien een bouwplan niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan moet overwogen worden of een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend kan worden. Daarbij moeten de belangen die ruimtelijk van belang zijn worden betrokken.

Bij het inzichtelijk maken van die belangen moet onderscheid gemaakt worden tussen verschillende begrippen:

1. Privé of private belangen
2. civielrechtelijke / privaatrechtelijke belangen
3. evidente privaatrechtelijke belemmeringen

#### 1. Privé of private belangen

De eigen belangen van omwonenden zoals privacy, daglicht- of zonlicht, etc kunnen bij het verlenen van zo'n vergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden aangetast. Daarmee zijn die private belangen ruimtelijk relevant en moet dus betrokken worden bij de afweging of een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Anders gesteld: belanghebbenden worden geacht altijd in staat te zijn om hun private belangen in te brengen bij de beslissing op een omgevingsvergunning om af te wijken, hetzij voorafgaand aan de vergunningverlening dan wel na afloop in de bezwaarschriftenprocedure. Daarmee is niet gezegd dat die belangen altijd zodanig zwaar wegen dat de vergunningverlening geblokkeerd wordt. Dat zal steeds van de concrete situatie afhangen.

#### 2. Civiele rechten

Van de private belangen moet onderscheiden worden de civiele rechten. Die regelen de rechtsbetrekking tussen burgers / omwonenden onderling. Voor louter civiele of privaatrechtelijke belangen of regels die slechts gelden binnen de rechtsbetrekking van de aanvrager en een omwonende (of andere partij zoals een VvE) is binnen de ruimtelijke toepassing van deze richtlijnen geen plaats. Het is ten principale ongewenst dat de overheid een positie inneemt over de wijze waarop **rechtspersonen** zich in hun onderlinge relatie juridisch verhouden. Te meer daar die juridische verhouding afhankelijk van de situatie en het moment kan verschillen en wisselen. Bijvoorbeeld: een besluit van de VvE kan op een volstrekt willekeurig ander moment door andere invloeden weer een andere inhoud krijgen. Het zou niet logisch zijn als de overheid bij de besluitvorming over de ruimtelijke wenselijkheid van een initiatief zich van die op zichzelf willekeurige besluitvorming afhankelijk maakt. Dat geldt voor de positie van belendende percelen. Eigendomsposities kunnen wijzigen. Het is ongewenst als de ruimtelijke besluitvorming van die variabelen afhankelijk zou zijn.

### **3. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen**

Een uitzondering moet in die context gemaakt worden voor de zogenaamde kenbare en daarmee evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Het is in beginsel aan de burgerlijke rechter om te oordelen of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het bouwen, dan wel gebruiken van een bouwwerk. In zeer uitzonderlijke gevallen moet het voor het bestuur bij het toetsen van een vergunning direct inzichtelijk zijn of te wel kenbaar (en daarmee evident) dat er belemmeringen zijn om de vergunning te verlenen. In die gevallen is het bestuur gehouden om de gevraagde vergunning te weigeren. Van zo'n situatie is in de praktijk eigenlijk hoogst zelden sprake, juist omdat een private verhouding, die wellicht zo'n belemmering impliceren, aan verandering onderhevig kunnen zijn.

#### **Conclusie / Beantwoording**

Bij het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan moeten alle ruimtelijke relevante belangen gewogen worden. Als de belangen van bijvoorbeeld een buurman ruimtelijk relevant zijn dan is het bestuur gehouden om die belangen mee te wegen bij de beslissing op die aanvraag. Het is echter niet zo dat het inbrengen van die belangen automatisch betekent dat die belangen zwaarder wegen dan die van de aanvrager van de vergunning. Dat is steeds afhankelijk van de situatie. Belanghebbenden zijn bij elk besluit per definitie in staat om hun belangen in te brengen of kenbaar te maken aan het bestuur: hetzij vooraf aan de vergunningverlening dan wel na het besluit in bezwaar / bestuurlijke heroverweging.

Het bestuur treedt niet in de civiele verhouding en rechten tussen burens onderling. De ruimtelijke afweging en daarmee de beslissing op een vergunningsaanvraag kan niet afhankelijk worden gemaakt van de wijze waarop belanghebbenden / burens zich op dat moment verhouden. Dit uitgangspunt leidt slechts uitzondering als een privaatrechtelijke belemmering direct kenbaar en daarmee van evident belang moet zijn voor het bestuur. In dat geval kan een vergunning niet verleend worden.