

# uitspraak

---

## RECHTBANK GELDERLAND

Zittingsplaats Arnhem

Bestuursrecht

zaaknummers: AWB 20/1246 en 20/1335

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 24 NOV 2020

in de zaken tussen

\_\_\_\_\_ e Zevenaar, eiser 1,  
\_\_\_\_\_ te Zevenaar, eisers 2  
(gemachtigde: \_\_\_\_\_),  
samen eisers,

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, verweerder  
(gemachtigde: \_\_\_\_\_).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: \_\_\_\_\_ te  
Zevenaar  
(gemachtigde: \_\_\_\_\_).

### Procesverloop

Bij besluit van 1 november 2019 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan derde-partij een omgevingsvergunning verleend.

Eisers hebben tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 7 oktober 2020. Eisers zijn verschenen en eisers 2 zijn bijgestaan door hun gemachtigde. Verweerder is vertegenwoordigd door zijn gemachtigde. Namens derde-partij is \_\_\_\_\_ verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde.

### Overwegingen

#### Feiten

1. Eisers wonen op de adressen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in Zevenaar. Derde-partij heeft een aanvraag gedaan om een omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning, die wordt verbonden met een reeds bestaande molenromp, en een uitweg op het perceel \_\_\_\_\_ in Zevenaar (hierna: het perceel). De molenromp is een 11,6 meter

hoog gemeentelijk monument dat sinds 2009 leeg staat. Derde-partij wil de molenromp integreren in een nieuw te bouwen woning. Eisers wonen op naastgelegen gronden en kijken vanaf hun woningen op de nieuwe woning uit.

#### Besluitvorming

2. Verweerder heeft de gevraagde omgevingsvergunning verleend aan derde-partij. De omgevingsvergunning ziet op de activiteiten: 'bouwen van een bouwwerk', 'uitvoeren van een werk', 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' en 'in enig opzicht wijzigen van een monument', als bedoeld in artikelen 2.1, eerste lid, onder a, b en c, en 2.2, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.1 Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar'. Het onbebouwde deel van het perceel is bestemd als 'groen'. De bestaande molenromp is bestemd als 'bedrijf'. Niet in geschil is dat de realisatie van de woning en het beoogde gebruik van de molenromp voor woondoeleinden in strijd zijn met het bestemmingsplan. Verweerder is van het bestemmingsplan afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo. Aan het bestreden besluit heeft verweerder de ruimtelijke onderbouwing te Zevenaar' ten grondslag gelegd. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### Volledig dossier

3. Eisers betogen dat onduidelijk is of verweerder alle van belang zijnde stukken heeft aangeleverd en of alternatieve tekeningen en ontwerpen bestaan.

3.1 In artikel 8:42, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staat, voor zover hier van belang, dat het bestuursorgaan binnen vier weken na de dag van verzending van het beroepsschrift aan het bestuursorgaan de op de zaak betrekking hebbende stukken zendt aan de bestuursrechter. De enkele door eisers gestelde onduidelijkheid biedt geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de op deze zaak betrekking hebbende stukken er niet zijn. Het betoog van eisers slaagt reeds daarom niet.

#### Vleermuizen

4. Eisers betogen dat er geen deugdelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezige natuurwaarden, omdat verweerder geen rekening heeft gehouden met vleermuizen in en rond de molenromp. Volgens eisers is het veldonderzoek onvolledig omdat dit onderzoek overdag plaatsvond. Eisers stellen dat er dan geen vleermuizen zijn.

4.1 Verweerder heeft de Quickscan flora en fauna van 21 augustus 2019 ten grondslag gelegd aan het bestreden besluit. In dit advies staan de resultaten van het veldonderzoek van 19 augustus 2019 tijdens welke, onder meer, is onderzocht of er vleermuizen aanwezig zijn binnen het projectgebied. Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat er in de molenromp geen sporen zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen, binnen het projectgebied geen bomen aanwezig zijn die geschikt zijn voor bewoning door vleermuizen en niet is gebleken van vliegroutes van vleermuizen die het projectgebied raken. In het advies wordt daarom geconcludeerd dat het project geen negatief effect heeft op vleermuizen.

Eisers hebben geen (deskundig) advies ingediend die deze conclusie tegensprekt. Weliswaar stellen eisers dat de bevindingen in het advies onvolledig zijn omdat het veldonderzoek

overdag heeft plaatsgevonden, maar dit betekent naar het oordeel van de rechtbank niet dat verweerder niet van dit advies mocht uitgaan. Er zijn geen aanknopingspunten dat overdag niet kan worden geconstateerd of ter plaatse vleermuizen leven. Het betoog van eisers slaagt niet.

#### Waarde woning

5. Eisers 2 betogen dat de nieuwe woning ertoe leidt dat de waarde van hun woning daalt.

5.1 Naar het oordeel van de rechtbank is dit geen ruimtelijk belang dat kan worden meegewogen in deze procedure. Het staat eisers 2 vrij om desgewenst een verzoek te doen om vergoeding van gestelde planschade. Hiervoor leent zich een andere procedure, zodat het onderwerp hier onbesproken blijft.

#### Goede ruimtelijke ordening

6. Eisers betogen dat de omgevingsvergunning in strijd met de goede ruimtelijke ordening is verleend. Volgens eisers tast de vergunde woning hun woon- en leefklimaat aan. Eisers stellen op dat het uitzicht vanaf hun woningen onevenredig zal worden belemmerd omdat de nieuwe woning hoog en kolossaal is en te dicht op hun percelen staat. Verder stellen eisers dat zij in hun privacy worden aangetast.

6.1 De rechtbank stelt voorop dat verweerder alleen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo toestemming mag verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bij de vraag of dit het geval is, heeft verweerder beleidsvrijheid. De rechtbank moet de beslissing om op de voet van voornoemde bepaling af te wijken van het bestemmingplan daarom terughoudend toetsen.<sup>1</sup> Dat neemt niet weg dat verweerder duidelijk moet motiveren welke belangen op welke wijze zijn afgewogen.

6.2 De rechtbank stelt vast dat de nieuwe woning twee bouwlagen heeft en op ongeveer 4 meter afstand van de tuin van eisers 2 is gelegen. De woning is daar ongeveer 6 meter hoog en heeft een totale lengte van 20 meter. In de achtergevel ligt een terug gelegen deel van ongeveer 6 meter lang. Dat terug gelegen deel bestaat geheel uit een glaswand. De overige delen van de achtergevel zijn grotendeels dicht uitgevoerd met enkele kleine ramen.

6.3 Verweerder is van oordeel dat het woon- en leefklimaat van eisers niet onevenredig wordt aangetast door de woning. Deze woning past namelijk wat betreft maatvoering en volume bij de omringende gebouwen. De Lentemorgen kenmerkt zich door meer kubistische gebouwen met grote ramen en platte daken van behoorlijke omvang. De rechtbank is van oordeel dat verweerder op deze wijze bij de beoordeling of de nieuwe woning in de omgeving past alleen de bebouwing aan de Lentemorgen heeft betrokken. Deze weg is een doorgaande straat met aan weerszijde forse bebouwing als een sporthal, een bibliotheek, een school en een zwembad, naast wat woningen. De woningen van eisers zijn aan de achterzijde van het perceel gelegen in een woonwijk bestaande uit woningen uit de jaren zestig met twee bouwlagen en een kap. Verweerder heeft deze bebouwing niet betrokken bij de beoordeling of de woning in de omgeving past. Daar was temeer aanleiding voor omdat de achterliggende woningen van eisers dichterbij de op te richten woning zijn

<sup>1</sup> Vergelijk de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7700.

gelegen dan de bebouwing aan de Lentmorgen.

Dat de wettelijke afstanden op grond van het burendrecht in acht worden genomen en geen strijd bestaat met civielrechtelijke regels die zien op de bescherming van de privacy, maakt verder nog niet dat de woning vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Verweerder moet de aantasting van het woon- en leefklimaat van eisers duidelijk bij vergunningverlening betrekken. Nergens in de besluitvorming is echter kenbaar afgewogen of de 6 meter hoge, 20 meter lange achtergevel op korte afstand van de tuin van eisers, in het bijzonder eisers 2, ruimtelijk aanvaardbaar is. De belangen van eisers zijn nergens duidelijk afgewogen tegenover het belang van derde-partij bij deze woning en het, wel door verweerder steeds benadrukt, belang voor het geven van een nieuwe en nuttige bestemming aan de molenromp.

De ter zitting ingenomen standpunten van verweerder dat eisers geen recht hebben op blijvend vrij uitzicht en geen sprake is van inbreuk op de privacy omdat het in de lijn der verwachtingen lag dat er bebouwing zou komen, zijn in het kader van deze afweging niet doorslaggevend. Hoewel geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, betekent dit nog niet dat alle dit uitzicht aantastende bebouwing uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zou zijn. Verder is de stelling dat de realisatie van bebouwing op deze plek in de lijn der verwachtingen lag, nog geen reden om aan te nemen dat bebouwing in de huidige omvang en op de huidige afstand tot de tuin van eisers uit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar is.

Kortom, verweerder heeft in de besluitvorming onvoldoende duidelijk gemaakt op welke wijze de nieuwe woning past bij de (achter gelegen) omliggende woningen die niet aan de Lentmorgen zijn gelegen. Verder zijn niet kenbaar de belangen van eisers beschreven en is niet duidelijk beschreven waarom deze belangen minder zwaar wegen dan de belangen bij de bouw van de woning en nuttige bestemming van de molenromp. Het betoog van eisers slaagt.

#### Monumentale waarden molenromp

7. Eisers betogen dat de aanbouw van de woning de monumentale waarden van de molenromp aantast. De molenromp wordt voor meer dan de helft opgenomen in de woning. Volgens eisers gaat hierdoor een groot deel van de cultuurhistorie verloren.

7.1 Verweerder heeft het advies van de monumentencommissie van 4 april 2018 ten grondslag gelegd aan het bestreden besluit. In het advies staat dat de monumentencommissie voorwaardelijk akkoord is met het project.

Naar het oordeel van de rechtbank blijkt uit het advies niet wat de monumentale waarden van de molenromp zijn en waarom die door de realisatie van het project niet worden aangetast. In het advies van 4 april 2018 worden vooral aspecten betrokken die er op zien om te voorkomen dat bij de uitvoering van de werkzaamheden schade ontstaat aan het monument. Volgens het advies dienen namelijk voor de aanvang van de werkzaamheden een werkschrijving en een terreininrichtingsplan te worden aangeleverd omdat duidelijkheid moet worden verkregen over de vraag of de werkzaamheden gevolgen hebben voor de monumentale waarden van de molenromp.

In het advies is nog wel overwogen dat de deuren en kozijnen op de begane grond zo rank en slank mogelijk zijn en dat de pui zoveel mogelijk naar achteren is geplaatst en in een donkere kleur is uitgevoerd, zodat een onopvallende toevoeging ontstaat. Waarom deze aspecten ertoe leiden dat het monumentale karakter van de molenromp niet wordt aangetast, wordt niet geëxpliciteerd. De rechtbank is dus van oordeel dat het advies geen inzicht geeft in waarom de nieuwe woning de monumentale waarden van de molenromp niet aantast. Het betoog van eisers slaagt.

---

Conclusie

8. Uit het voorgaande volgt dat het bestreden besluit niet zorgvuldig is voorbereid en niet deugdelijk is gemotiveerd. Daarmee is het bestreden besluit genomen in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

9. Het beroep is gegrond. De rechtbank zal het bestreden besluit vernietigen.

9.1 Bij een vernietiging van een besluit behoort de rechtbank de mogelijkheden tot definitieve beslechting van het geschil te onderzoeken. In het voorliggende geval leent de aard van de vastgestelde gebreken zich niet voor een andere wijze van herstel dan door verweerder. Verweerder dient bij de nieuwe beslissing op de aanvraag te onderzoeken en vooral te motiveren hoe de nieuwe woning past bij de (achter gelegen) omliggende woningen die niet aan de Lentemorgen zijn gelegen en of de woning het woon- en leefklimaat van eisers niet onevenredig hard raakt. Daarbij dient verweerder het uitzicht en de privacy van eisers te betrekken, in relatie tot de omvang van de woning en de korte afstand tot de percelen van eisers. Verder dient verweerder te motiveren welke monumentale waarden van de molenromp beschermenswaardig zijn, wat de effecten van het project op deze monumentale waarden zijn en of die effecten aan vergunningverlening in de weg staan. Omdat verweerder nog een nadere afweging dient te maken, acht de rechtbank definitieve beslechting van het geschil thans niet mogelijk. Verweerder zal dus opnieuw op de aanvraag van eisers moeten beslissen met inachtneming van deze uitspraak. De rechtbank stelt hiervoor een termijn van zes weken.

Proceskosten

10. Verder veroordeelt de rechtbank verweerder in de door eisers 2 gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.050,- (1 punt voor het beroepsschrift en 1 punt voor het verschijnen op een zitting, met een waarde van € 525,- per punt en wegingsfactor 1).

Niet gebleken is dat eiser 1 proceskosten heeft gemaakt die voor vergoeding in aanmerking komen.

11. Tot slot bepaalt de rechtbank dat verweerder het door eisers betaalde griffierecht van € 178,- afzonderlijk vergoedt.

### Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt verweerder op om binnen zes weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen op de aanvraag met inachtneming van deze uitspraak;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eisers 2 voor een bedrag van € 1.050,-;
- bepaalt dat verweerder het door eiser 1 betaalde griffierecht van € 178,- vergoedt;
- bepaalt dat verweerder het door eisers 2 betaalde griffierecht van € 178,- vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.J.W.P. van Gastel, rechter, in tegenwoordigheid van mr. T. Gelo, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op:

24 NOV 2020

T. Gelo

griffier

rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

24 NOV 2020

### Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening of om het opheffen of wijzigen van een bij deze uitspraak getroffen voorlopige voorziening.

Voor kopie conform

De voorzitter van de  
raad van State