

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:4057

Datum uitspraak

9 oktober 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht het verzoek van [appellant] om handhavend op te treden tegen verschillende gestelde overtredingen aangaande het pand aan de [locatie 1] in Dordrecht, afgewezen. [appellant] is eigenaar van de woning aan de [locatie 2] in Dordrecht. Deze woning grenst aan het pand [locatie 1] (hierna: het pand). Het pand is in gebruik als appartementencomplex en wordt beheerd door de VvE. Beide gebouwen hebben een monumentale status. De zuidwestelijke gevel van het pand grenst gedeeltelijk aan de woning van [appellant]. Vanuit de woning bestaat zicht op het overige deel van deze gevel. Op 21 mei 2002 heeft het college aan de toenmalige eigenaar van het pand een bouwvergunning (tegenwoordig: omgevingsvergunning) verleend voor het verbouwen van het pand. Op de bijbehorende bouwtekening staat bij zeven ramen in de zuidwestelijke gevel van het pand vermeld: "kozijn en ramen verwijderen dichtmetselen terugliggend als "blindnis" uitvoeren".

Volledige tekst

202203522/1/R3.

Datum uitspraak: 9 oktober 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Dordrecht,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 29 april 2022 in zaak nr. 20/5046 in het

geding tussen:
[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht.

Procesverloop

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft het college het verzoek van [appellant] om handhavend op te treden tegen verschillende gestelde overtredingen aangaande het pand aan de [locatie 1] in Dordrecht, afgewezen.

Bij besluit van 14 september 2020 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard, maar de afwijzing van het verzoek om handhaving in stand gelaten.

Bij uitspraak van 29 april 2022 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 juli 2024, waar [appellant], bijgestaan door mr. M.C. van Meppelen Scheppink, advocaat te Rotterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. P.J. van Bruggen, R. van Rijswijk en S. Leenhouts, zijn verschenen. Verder is op de zitting de Vereniging van Eigenaars [locatie 1] (hierna: de VvE), vertegenwoordigd door [gemachtigden], als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. [appellant] is eigenaar van de woning aan de [locatie 2] in Dordrecht. Deze woning grenst aan het pand [locatie 1] (hierna: het pand). Het pand is in gebruik als appartementencomplex en wordt beheerd door de VvE. Beide gebouwen hebben een monumentale status. De zuidwestelijke gevel van het pand grenst gedeeltelijk aan de woning van [appellant]. Vanuit de woning bestaat zicht op het overige deel van deze gevel.

Op 21 mei 2002 heeft het college aan de toenmalige eigenaar van het pand een bouwvergunning (tegenwoordig: omgevingsvergunning) verleend voor het verbouwen van het pand. Op de bijbehorende bouwtekening staat bij zeven ramen in de zuidwestelijke gevel van het pand vermeld: "kozijn en ramen verwijderen dichtmetselen terugliggend als "blindnis" uitvoeren".

[appellant] heeft het college op 17 januari 2020 verzocht om handhavend op te treden tegen verschillende gestelde overtredingen aangaande het pand van de VvE, waaronder het in afwijking van de verleende bouwvergunning niet realiseren van de blindnissen door het dichtmetselen van de ramen. Het college heeft dit verzoek afgewezen. Voor zover in dit geding van belang, leveren de niet dichtgemetselde ramen volgens het college wel een overtreding op omdat het pand op dit punt afwijkt van de bouwvergunning uit 2002, maar acht het college het onevenredig om hiertegen handhavend op te treden.

De rechtbank heeft het hiertegen gerichte beroep van [appellant] ongegrond verklaard. [appellant] is het daar niet mee eens.

Het hoger beroep

2. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat er een erfdienstbaarheid bestaat waaruit voor hem het recht voortvloeit om alle vensters, ramen, gaten en verdere openingen in de gevel, voor zover die zich niet bevinden in het gedeelte van de muur ter hoogte van het achterste gedeelte van zijn tuin, dicht te laten maken. De VvE is daaraan gebonden. Vanwege deze erfdienstbaarheid voorzag het bouwplan waarvoor op 21 mei 2002 bouwvergunning is verleend, in het dichtmaken van alle ramen in die gevel. Volgens hem is het niet onevenredig om handhavend op te treden tegen het in afwijking van de bouwvergunning nalaten van het dichtmaken van de ramen, gelet op de gevolgen voor zijn privacy. De ramen belemmeren hem in zijn plannen om een dakterras en een uitbouw te realiseren. Voor zover er van binnenuit gipsplaten voor ramen zijn gezet en voor zover ramen van matglas zijn voorzien en niet open kunnen, is dat volgens [appellant] onvoldoende, omdat deze ingrepen eenvoudig teniet kunnen worden gedaan.

2.1. Niet in geschil is dat geen blindnissen als beschreven op de bouwtekening bij de bouwvergunning uit 2002 zijn gerealiseerd, nu de kozijnen en ramen nog aanwezig zijn. Weliswaar zijn de ramen van binnenuit dichtgezet of uitgevoerd met matglas, maar dat houdt nog geen vervanging voor blindnissen in. Er is dan ook gebouwd in afwijking van deze vergunning. Dit levert een overtreding op, zoals het college in het besluit van 14 september 2020 ook heeft aangenomen. Voor zover het college naar voren heeft gebracht dat in 2003 een volgende bouwvergunning zou zijn verleend op grond waarvan de ramen niet langer hoefden te worden vervangen door blindnissen, komt daar geen betekenis aan toe, nu het college deze vergunning niet heeft kunnen overleggen.

2.2. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal bij een overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevraagd dit niet te doen. Handhavend optreden kan onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen doelen, zodat van optreden in die concrete situatie moet worden afgezien.

2.3. Het college heeft afgezien van handhavend optreden omdat dit volgens hem onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen doelen. In het besluit van 14 september 2020 heeft het college toegelicht dat het gaat om ramen met een beperkte omvang, zodat het een overtreding van beperkte afmetingen betreft. De overtreding maakt geen inbreuk op het eigendomsrecht van [appellant] of een derde. Vanuit de dichtgezette of met matglas uitgevoerde ramen bestaat geen zicht op het perceel van [appellant], zodat zijn privacy niet wordt aangetast. Verder is geen sprake van een situatie waarin de overtreding ertoe leidt dat [appellant] geen vergunning voor een dakterras op zijn perceel zal kunnen krijgen, aldus het college. In beroep heeft het college hieraan toegevoegd dat het in stand laten van de huidige situatie ook vanuit een oogpunt van bescherming van de monumentale waarden van het pand de voorkeur heeft.

2.4. Naar het oordeel van de Afdeling heeft het college zich op het standpunt mogen stellen dat het hier ook uit een oogpunt van algemeen belang een geringe en niet ernstige overtreding betreft. Voor zover [appellant] in dit verband heeft aangevoerd dat het college het standpunt omtrent de monumentale waarden niet heeft onderbouwd met een advies van de monumentencommissie, overweegt de Afdeling dat aannemelijk is dat een wijziging van het pand door het dichtmetzelen van de oorspronkelijke openingen in de gevels uit een oogpunt

van bescherming van monumentale waarden van het pand niet de voorkeur verdient boven het in stand laten van de oorspronkelijke situatie.

2.5. Voor zover [appellant] zich heeft beroepen op zijn persoonlijke belangen, overweegt de Afdeling het volgende.

De Afdeling stelt voorop dat de gestelde erfdienstbaarheid privaatrechtelijk van aard is, en daarom voor het college op zichzelf geen aanleiding hoeft te geven om handhavend op te treden.

Wat betreft de gestelde aantasting van privacy, heeft [appellant] op de zitting desgevraagd erkend dat er in de huidige situatie geen sprake is van een inbreuk op zijn privacy. Verder heeft de VvE op de zitting aangegeven dat er geen concrete plannen bestaan om de maatregelen die het zicht vanuit de ramen op het perceel van [appellant] belemmeren, ongedaan te maken. De Afdeling ziet geen reden om daar aan te twijfelen. Voor zover [appellant] aanvoert dat de huidige toestand van de ramen een belemmering vormt voor zijn plannen om een dakterras en een uitbouw te realiseren, overweegt de Afdeling dat de rechtbank ook hierin terecht geen belang van [appellant] heeft gevonden op grond waarvan het college handhavend moest optreden. [appellant] heeft geen aanvraag ingediend en heeft ook geen concreet uitgewerkt plan aan het college of een medewerker van de gemeente voorgelegd. Uit de correspondentie met medewerkers van de gemeente die [appellant] heeft overgelegd, kan niet worden afgeleid dat het college voornemens is om een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakterras of een uitbouw niet in behandeling te nemen, dan wel te weigeren vanwege privaatrechtelijke aspecten in verband met de ramen. In het e-mailbericht van 19 maart 2018 waarop [appellant] zich beroept - waarin ook staat dat er nog geen uitgewerkt bouwplan is ontvangen - is slechts in algemene zin aangegeven dat er een privaatrechtelijke belemmering speelt als wordt gebouwd binnen 2 m van de erfgrens, in het bijzonder als daar ramen zijn. In het e-mailbericht van 10 mei 2021 waarop [appellant] zich beroept, staat dat als er voor het dichtmetselen van een raam een vergunning is afgegeven, het raam op die vergunde wijze moet worden dichtgemaakt. Hierin wordt geen verband gelegd met een beslissing op een eventuele aanvraag van [appellant] om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakterras of een uitbouw. Het louter informatieve karakter van deze mededelingen blijkt ook uit de omstandigheid dat beide berichten afkomstig zijn van de gemeentelijke adviseurs over erfgoed, die zich bezig houden met monumentale waarden. De betekenis van de privaatrechtelijke kwestie voor een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning van [appellant], staat daar los van.

Gelet hierop is de rechtbank op juiste gronden tot de conclusie gekomen dat het college deugdelijk heeft gemotiveerd dat handhavend optreden tegen de nog aanwezige ramen, onevenredig is.

Het betoog slaagt niet.

2.6. De Afdeling voegt hier ten overvloede nog aan toe dat als het college een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning van [appellant] weigert, of een voornemen daartoe kenbaar maakt, op de grond dat de ramen daartoe een privaatrechtelijke belemmering opleveren, sprake zal zijn van een nieuwe situatie, in verband waarmee [appellant] dan een nieuw verzoek om handhavend optreden vanwege de afwijking terzake van de op 21 mei 2002 verleende bouwvergunning zou kunnen doen.

Conclusie

3. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

4. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.N. Witsen, griffier.

w.g. Hoekstra

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Witsen

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 9 oktober 2024

727