

## VERWEERSCHRIFT

Bezwaarschrift	van	:	de heer J.C.A. Roijers de heer J. Geominy de heer L. Rooijackers			
	d.d.	:	30 november 2022	ingekomen d.d.	:	30 november 2022 en 12 november 2022
Bestreden besluit	van	:	het college	d.d.	:	14 oktober 2022
Onderwerp	:		Wabo			
Naam behandelaar	:		mevrouw M. van Prooijen	afdeling	:	Mens en Omgeving Ondersteuning
Datum	:		10 januari 2023	aantal bijlagen	:	
Dossiernr. commissie	:		<b>22.02.060, 22.02.061 en 22.02.071</b>			

### Inhoud primair besluit

Het bestreden besluit ziet op het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van woontorens met daarin 170 appartementen op De Schimmerik 5 te Veldhoven. In dit geval is een omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' verleend voor het realiseren van de woontorens, een activiteit 'handelen in strijd' voor het graven in strijd met de dubbelbestemmingen Archeologie en een activiteit 'werken en werkzaamheden' voor het uitvoeren van de verplichtingen die voorkomen uit het afwijken van de archeologische dubbelbestemmingen.

### Wettelijk kader primair besluit

Op grond van artikel 2.1 lid 1, aanhef en sub a, b en c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is onderhavige omgevingsvergunning noodzakelijk. Op grond van artikel 2.10 Wabo mag een vergunning enkel geweigerd worden indien sprake is van conformiteit met alle in dat artikel opgesomde punten. In dit geval bleek, door de archeologische dubbelbestemming, een strijdigheid met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 Wabo hebben wij in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning verleend.

Voor de ontwikkeling van dit betreffende plan is een bestemmingsplan vastgesteld (na beroep onherroepelijk op 21 december 2022) waarin deze specifieke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De percelen waar het plan op ziet, liggen binnen het bestemmingsplan 'Bossebaan – Burgemeester Van Hoofflaan'. Hierbinnen zijn de bestemmingen 'Wonen-gestapeld', 'Verkeer' en 'Groen' toegekend en bevindt het plan zich gedeeltelijk binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Volledigheidshalve geeft het college aan dat voor wat betreft het gebruik en het bouwen van de torens geen sprake is van een strijdigheid. Wegens het oppervlak van de bebouwing mag volgens de dubbelbestemming niet zomaar, zonder archeologisch onderzoek, gestart worden met de bouw. Zowel artikel 6.3 en 7.3 van het bestemmingsplan geven de mogelijkheid om af te wijken van de archeologische dubbelbestemming indien in de vergunning verplichtingen worden opgenomen om op die manier eventuele archeologische vondsten te vinden voordat wordt gestart met de bouw en ze beschermd kunnen worden. Het college heeft in de vergunning dan ook verplicht tot het graven van proefsleuven.

Daarnaast is, voor het graven van deze proefsleuven, een vergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Ook deze vergunning is verleend, ditmaal op grond van de artikel 6.4 en 7.4 van het bestemmingsplan.

### **Totstandkoming primair besluit**

Op 5 augustus 2022 is onderhavige omgevingsvergunning aangevraagd.

Op 28 september 2022 hebben wij de beslistermijn verlengd met de wettelijke termijn van zes weken.

Op 19 oktober 2022 ontvingen wij het pro forma bezwaarschrift van dhr. Rooijackers.

Op 20 oktober 2022 hebben wij de aangevraagde omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze omgevingsvergunning zijn, naast het pro forma bezwaar, op 30 november 2022 eveneens bezwaren ontvangen van dhr. Roijers en dhr. Geominy.

Tevens hebben wij van dhr. Roijers op 15 en 23 december 2022 en 11 januari 2023 aanvullende gegevens ontvangen op zijn bezwaar. Alle stukken zijn meegenomen in dit verweerschrift.

### **Ontvankelijkheid bezwaar/bezwaarmaker**

De bestreden omgevingsvergunning is een besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht, hiertegen staat dan ook bezwaar en beroep open. De bezwaren zijn, al dan niet pro forma, tijdig ingediend. Tevens is het college van mening dat alle drie de bezwaarmakers ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Dhr. Roijers en dhr. Geominy wonen zeer dichtbij de te realiseren toren. Dhr. Rooijackers woont verder van het plan af, echter vanwege de grootte van het plan, waarbij de hoogste toren 11 verdiepingen hoog is, is het college van mening dat ook hij gevolgen van enige betekenis ondervindt na het verlenen van deze omgevingsvergunning.

### **Bezwaargronden**

Hieronder geven wij korthedshalve, samengevat en puntsgewijs de gegeven bezwaren weer, waarbij de bezwaren van de heren Roijers en Geominy tezamen worden behandeld.

1. Er heeft geen participatie plaatsgevonden met omwonenden alvorens de procedures zijn opgestart;
2. Hetgeen vergund is, is niet passend in de omgeving wegens de bouwhoogte en de onvoldoende passende groene invulling. Hierdoor komt de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving voor toekomstige bewoners in het geding;
3. Tevens wordt niet voldaan aan de inbreidingsvisie die ten grondslag ligt aan het besluit;
4. Er is onvoldoende parkeergelegenheid na het realiseren van de woontorens;
5. Er worden onvoldoende sociale en betaalbare (huur)woningen gerealiseerd;
6. De samenwerking met de muziekschool is onvoldoende uitgewerkt;
7. Er is geen rekening gehouden met de duurzaamheid van de complexen. Tevens wordt in twijfel getrokken of wordt voldaan aan de stikstofmaatregelen.
8. De klachtafhandeling door de gemeente Veldhoven, de Raad van State en de Nationale Ombudsman was niet onafhankelijk en de Raad van State heeft niet inhoudelijk geoordeeld over het plan;
9. Meerdere beleidsstukken zijn niet geëvalueerd;

Het bezwaar van dhr. Rooijackers:

10. In zijn bezwaarschrift geeft hij aan dat ten onrechte enkel huurappartementen zijn vergund. Volgens de verschillende berichtgeving was het dan ook de bedoeling dat er zowel koop- als huurappartementen gerealiseerd zouden worden.

### **Zienswijze verweerder**

Allereerst wil het college aangeven dat in deze zaak enkel de verleende omgevingsvergunning ter discussie staat. De punten met betrekking tot het bestemmingsplan en de vaststelling daarvan staat wat ons betreft niet ter discussie. Dit geldt eveneens voor hetgeen is aangegeven over de Raad van State en de Nationale Ombudsman. Hoe deze klachtafhandeling loopt is geen onderdeel van deze procedure.

### Omgevingsvergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is zodanig opgesteld dat er sprake is van een limitatief-imperatief stelsel. Dit houdt in dat het uitgangspunt is dat een vergunning wordt verleend, behalve als wordt voldaan aan één van de weigeringsgronden uit artikel 2.10 Wabo.

In dit geval voldoet het plan aan de bouwverordening, de redelijke eisen van welstand, voldoet het plan onder voorwaarden eveneens aan het Bouwbesluit en wordt voldaan aan de gebruiks- en bouwregels van de bestemmingen 'Wonen-gestapeld', 'Groen' en 'Verkeer' van het bestemmingsplan 'Bossebaan – Burg. Van Hoofflaan'.

Echter, op het perceel liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming wordt een maximaal te bebouwen oppervlak gegeven ten behoeve van de bescherming van de wellicht ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken, mits een van de genoemde voorwaarden aan de vergunning wordt verbonden. Deze vergunning is verleend door het opleggen van de verplichting tot het maken van proefsleuven alvorens met de bouw wordt gestart. Op grond van het bestemmingsplan kan op basis daarvan de vergunning desondanks toch worden verleend. Voor het graven van deze proefsleuven is, eveneens door de archeologische bestemming, een omgevingsvergunning noodzakelijk. In het kader daarvan is een vergunning aangevraagd voor het 'uitvoeren van werken, werkzaamheden'. Op grond van de gestelde toelaatbaarheden in deze vergunningplicht, heeft het college ook hiervoor een vergunning kunnen verlenen.

In dit geval is het college van mening dat de verleende omgevingsvergunning is verleend op goede gronden en conform de geldende wetgeving.

### *Participatie*

Bezwaarders geven aan dat onvoldoende met de omgeving het gesprek is aangegaan om de plannen te bespreken. Het college is van mening dat dit allereerst onjuist is. De plannen voor deze vergunning zijn al in 2017/2018 gestart waarbij met de omgeving meermaals het gesprek is aangegaan. Er zijn zelf 2 raadsvergaderingen geweest waarbij de omgeving, onder andere twee van de bezwaarmakers, hebben ingesproken.

Echter, participatie is geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Wel wordt altijd geadviseerd om met de omgeving in gesprek te gaan, de gemeente Veldhoven belooft dit zelfs met korting op de leges.

Het college is dan ook van mening dat er wel degelijk sprake is geweest van participatie en als deze mening niet wordt gedeeld, dit geen reden heeft kunnen zijn tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

### *Bouwhoogte*

Zoals blijkt uit de verleende omgevingsvergunning, blijft het plan volledig binnen de gestelde bouwhoogten uit het bestemmingsplan. De gegeven maatvoering in het bestemmingsplan is altijd leidend en op voorhand mogelijk gemaakt. Of deze hoogten wel of niet passend zijn binnen deze omgeving, staat dan ook niet meer ter discussie. Deze discussie had gevoerd kunnen worden in de procedure aangaande de

vaststelling van het bestemmingsplan en deze discussie is gevoerd, tot aan de Raad van State, maar heeft niet tot een wijziging hiervan geleid.

#### *Leefbaarheid*

In dit geval heeft het college enkel een aanvullende motivering behoeven te geven in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan vanwege de archeologische dubbelbestemmingen. Of het realiseren van 4 woontorens wel of niet zou passen binnen de omgeving is een afweging die is gemaakt tijdens het vaststellen van het onderliggende bestemmingsplan. Nu, met het verlenen van deze omgevingsvergunning, wordt exact vergund wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Het college hoeft dan ook geen aanvullende, verstrekkende motivering te verstrekken waarom dit plan past binnen het bestemmingsplan en daarmee de leefomgeving. Ook deze discussie is gevoerd tijdens de bestemmingsplanprocedure en door de Raad van State akkoord bevonden. Wel is in dit geval een aanvullende motivering gegeven waarom dit plan past binnen de redelijke eisen van welstand.

#### *Parkeergelegenheid*

Iedere aanvraag die gevolgen heeft voor de parkeersituatie in een omgeving, , wordt door het college getoetst aan parkeernormen. Er wordt bekeken of het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoende is voor het te realiseren plan. In dit geval worden 170 appartementen gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn de regels voor wat betreft het parkeren opgenomen onder artikel 14 hiervan. Hierin wordt verwezen naar de parkeerkencijfers zoals het CROW heeft opgesteld. In dit geval wordt aan deze voldoet het plan aan deze normen. Het aangevraagde plan voldoet dan ook aan de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan.

#### *Groen*

Het geldende bestemmingsplan kent een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'. In dit geval ziet deze voorwaardelijke verplichting op het realiseren van groen binnen 1 jaar na het opleveren van het laatste gebouw. Ten behoeve hiervan is een voorlopig groen document aan het betreffende besluit gevoegd. Zoals in de vergunning is aangegeven, is dit een dynamisch document.

Het college is van mening dat er sprake is van voldoende groen binnen het plan. Er is in dit geval bewust gekozen voor het bestemmen van specifieke stukken op de percelen met de bestemming Groen. Hierdoor moeten deze delen volledig conform de geldende bestemming worden ingevuld wat resulteert in groene, begroeide stukken binnen het plan.

Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het besluit wordt een groene inpassing van het plan vastgelegd. Omdat het niet op voorhand te zeggen is in hoeverre de geplande planten aanslaan, is het een dynamisch document.

#### *Duurzaamheid en stikstof*

De duurzaamheden van nieuw te realiseren woningen is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Hierin staan alle technische verplichtingen waaraan gebouwen en woningen moeten voldoen. In dit geval, zoals blijkt uit de vergunning én de bouwbesluit toetsingen, voldoet het plan aan de verplichtingen in het Bouwbesluit.

Onderhavig plan is getoetst aan de geldende regels ten tijde van het nemen van het primaire besluit. In het kader daarvan werd eveneens voldaan aan de regels in het kader van stikstofuitstoot en was hiervoor geen aanvullende Wnb-vergunning noodzakelijk.

#### Overige bezwaargronden

##### *Muziekschool*

De muziekschool is geen onderdeel van het project en deze omgevingsvergunning. Gedurende de procedure is ervoor gekozen om de muziekschool een nieuwe locatie

aan te bieden. De gemeente Veldhoven is samen met de muziekschool op zoek naar een passende locatie.

#### *Huur-en/of koopwoningen*

De gemeente Veldhoven heeft een zogenaamde woonvisie opgesteld waarin is geregeld in welke mate er sprake moet zijn van huur- en koopappartementen. In dit geval is gedurende de bestemmingsplanprocedure losgelaten dat hierin een verplicht aantal van beide aanwezig zou moeten zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan onder punt 2.2. is besloten dat er enkel huurappartementen in de complexen worden gerealiseerd. Of er een verplichting zou zijn tot realiseren van koopappartementen of juist sociale huurappartementen is voor het college geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Ook dit aspect speelt enkel een rol gedurende de bestemmingsplanprocedure. In het bestemmingsplan of andere geldende wetgeving in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt niet verplicht tot het wel of niet realiseren van koop- of (sociale)huurwoningen. Het feit dat er wellicht geen koop- of geen sociale huurappartementen worden gerealiseerd is geen onderdeel van de verleende omgevingsvergunning en derhalve niet van onderhavige procedure. Mocht dit in een private overeenkomst zijn vastgelegd, kan hiervoor een civiele procedure gestart worden wegens contractbreuk.

#### Conclusie

Op grond van het bovenstaande is het college van mening dat er sprake is van een verleende omgevingsvergunning die op goede gronden tot stand is gekomen. Het college verzoekt de commissie dan ook te adviseren het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en daarmee het bestreden besluit in stand te laten.

#### **Alternatieve geschilbeslechting**

-

#### **Hoorzitting**

Ter zitting zal het college vertegenwoordigd worden door mevrouw M. van Prooijen en mevrouw A. Schellekens.

#### **Inlichtingen**

Voor vragen omtrent dit verweerschrift kunt u terecht bij mevrouw M. van Prooijen via [omgevingsloket@veldhoven.nl](mailto:omgevingsloket@veldhoven.nl) of 14 040.