

ECLI:NL:RBOBR:2024:4140

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum uitspraak	04-09-2024
Datum publicatie	29-10-2024
Zaaknummer	24/1411 en 24/1429
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Omgevingsvergunning voor nieuwbouwcomplex met parkeergarage in Eindhoven. De rechtbank is van oordeel dat het college de parkeerbehoefte (uiteindelijk) wel juist heeft bepaald maar het gebruik van deelautos onvoldoende heeft geborgd. Dat doet de rechtbank in een aanvullend voorschrift.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK OOST-BRABANT

Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

Bestuursrecht

zaaknummers: SHE 24/1411 en SHE 24/1429

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 4 september 2024 in de zaken tussen

[eiser] , uit [woonplaats] , eiser 1,

(gemachtigde: mr. J. van den Hoorn),

[eisers] , uit [woonplaats] , eisers 2,

(gemachtigde: mr. G.R.R. Knarren),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven, het college

(gemachtigden: mr. A. Huiswoud en A. Peters).

Als derde-partij neemt aan de zaken deel: **Mosaic Microliving 040 Noord-Brabantlaan B.V.,** te Eindhoven (vergunninghoudster).

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank de beroepen van eiser 1 en eisers 2 (gezamenlijk: eisers) tegen het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan vergunninghoudster voor het realiseren van een nieuwbouwcomplex met parkeergarage, kantoor en woningen aan de [adres] in Eindhoven. Eisers zijn het niet eens met de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwcomplex, met name vanwege de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat en de parkeerdruk in de omgeving.

1.1. Het college heeft de omgevingsvergunning met het besluit van 15 januari 2024 verleend. Het is een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in het artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aan de omgevingsvergunning is onder meer het voorschrift verbonden dat vergunninghoudster voor het gebruik van 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 8 parkeerplaatsen in het restgebied een storting van 50.000,00 in het mobiliteitsfonds moet doen. De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

1.2. Het college heeft op de beroepen gereageerd met een verweerschrift. Eisers hebben daarna nog aanvullende beroepsgronden en een nieuw stuk ingediend.

1.3. De rechtbank heeft de beroepen op 3 juli 2024 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eiser 1, de gemachtigde van eiser 1, een deel van eisers 2 en de gemachtigde van eisers 2, de gemachtigden van het college en namens vergunninghoudster [naam] en [naam] .

1.4. Na de zitting heeft het college een schriftelijke reactie ingediend. Eisers en de derde-partij hebben hierop gereageerd. Nadat geen der partijen in de daarvoor geboden termijn heeft aangegeven prijs te stellen op een tweede zitting, heeft de rechtbank het onderzoek gesloten met toepassing van artikel 8:57 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Beoordeling door de rechtbank

2. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt.

De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 4 augustus 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

3. De rechtbank beoordeelt of het college de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwcomplex met parkeergarage, kantoor en woningen aan de [adres] heeft mogen verlenen. Zij doet dat aan de hand van de beroepsgronden van eisers.

4. De rechtbank komt tot het oordeel dat de beroepen van eisers gegrond zijn maar dat de omgevingsvergunning met wat verbeteringen in stand kan blijven. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft. De relevante (wettelijke) regels die worden genoemd in deze uitspraak zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

5. Op deze zaken is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft onder meer tot gevolg dat diverse termijnen worden verkort, waaronder de termijn voor het indienen van de beroepsgronden. Ook heeft dit gevolgen voor een eventueel in te stellen hoger beroep.

Feiten en omstandigheden

6. De rechtbank gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden.

- Vergunninghoudster heeft op 4 augustus 2022 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouwcomplex met een parkeerkelder, kantoor- en werkruimtes en 75 huurappartementen aan de [adres] in [woonplaats] (bouwlocatie). Het bestaande kantoorgebouw van vergunninghoudster op de bouwlocatie zal worden gesloopt.
- Eisers wonen in de directe nabijheid van het nieuwbouwcomplex.
- De bouwlocatie ligt tussen Noord-Brabantlaan aan de zuidzijde en de Koenraadlaan en de Beukenlaan aan de oostzijde. Noordwestelijk van de bouwlocatie ligt de woonwijk Drents dorp, met voornamelijk eengezinswoningen.
- Op de bouwlocatie zijn de bestemmingsplannen "Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)", "Paraplubestemmingsplan waterberging" en "Paraplubestemmingplan parkeren kamerbewoning en woningsplitsing 2021" van toepassing. De bouwlocatie heeft in het bestemmingsplan "Halve Maan 2013 (De Lieve-Drents Dorp" de bestemming "Gemengd -1" met een bouwvlak.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 5.1 van het bestemmingsplan "Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)", omdat wonen binnen de bestemming "Gemengd-1" niet is toegestaan. Ook wordt de voor de bouwlocatie geldende maximale bouwhoogte van 12 meter overschreden en komt het bouwplan gedeeltelijk buiten het bouwvlak op de planverbeelding te liggen.
- Het college heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3º, van de Wabo. Vanaf 31 mei 2023 tot en met 12 juli 2023 heeft een ontwerp van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen. Diverse bewoners van de Zevenaarlaan hebben hierover hun zienswijzen bekend gemaakt bij het college.

7. In het bestreden besluit heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan verleend. Er zijn voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden, waaronder het voorschrift over de afkoop van de benodigde parkeerplaatsen.

8. Eisers vinden dat een gebouw met een hoogte van 43 meter niet in de omgeving past. De locatie is gelegen in een zogenoemd laagbouwmilieu. Deze gebieden hebben minder potentie voor hoogbouw omdat dit de leefbaarheid van de buurt niet bevordert. Zij zijn van mening dat in het bestreden besluit niet is onderbouwd waarom een gebouw van 43 meter met een forse toename in bouwhoogte en bouwvolume in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Een dergelijk gebouw is in afwijking van het gemeentelijke beleid (de Hoogbouwvisie). De concentratie van veel woningen op een kleine oppervlakte in een woontoren draagt niet bij aan een goed woon- en leefklimaat. Ter zitting hebben eisers aangegeven dat zij bang zijn voor een belemmering van uitzicht door de hoge toren die midden in het zicht staat en leidt tot vermindering van het woongenot en de leefbaarheid in de wijk, vooral door verkeers- en parkeeroverlast.

8.1. Het college benadrukt in het verweerschrift dat het gebouw niet overal 43 meter hoog is en op een bijzondere plek staat, namelijk zowel bij de woonwijk Drents Dorp als het stedelijk knooppunt met de Beukenlaan, dat als entree van de stad fungeert. Alleen het accent op de hoek van de Noord-Brabantlaan en Koenraadlaan wordt 43 meter hoog. Volgens het college is het project niet in strijd met vastgesteld en kenbaar gemeentelijk beleid. Het project is bovendien voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), die positief heeft geadviseerd over het bouwplan. Het standpunt van eisers dat het bouwplan niet in de omgeving zou passen, is niet onderbouwd en bovendien subjectief. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy omdat het bouwplan op 60 meter afstand van de dichtstbijgelegen woning wordt gerealiseerd waarbij tussen de nieuwbouw en de woningen nog enkele grote bomen staan. Het bouwplan voorziet verder in terugliggende loggias en groene buffers op de randen van de dakterrassen.

8.2. Desgevraagd heeft het college ter zitting aangegeven dat een hoogbouwbeleid is vastgelegd in 2008 (naar de rechtbank aanneemt in de notitie 'De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwbeleid gemeente Eindhoven' (hoogbouwnotitie). Het doel van de hoogbouwnotitie is het bieden van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwinitiatieven. Hoogbouw in Eindhoven wordt in de notitie onderscheiden in meerdere categorieën waaronder de M categorie tot 45 meter. In gebieden die bekend staan als zogenoemde laagbouwmilieus wordt een norm voor maximaal vijf bouwlagen genoemd. De woonwijk Drents Dorp ligt in een laagbouwmilieugebied. In de ruimtelijke criteria voor hoogbouw worden aanwijzingen gegeven voor de stedenbouwkundige, milieutechnische en maatschappelijke onderbouwing van hoogbouwinitiatieven. Daarna zijn andere visies vastgesteld, waaronder de verdichtingsvisie gemeente Eindhoven uit 2020. Partijen hebben daar niet naar verwezen en de rechtbank ziet geen aanleiding zelf te onderzoeken of de vergunning is verleend in strijd met deze visies.

8.3. De rechtbank ziet de hoogbouwnotitie niet als een vastgestelde beleidsregel in de zin van artikel 1:3, vierde lid van de Awb. Dat neemt niet weg dat het college wel zal moeten motiveren of het initiatief past in de hoogbouwnotitie en (als het niet past) waarom hiervan wordt afgeweken. Per slot van rekening is het project ook in strijd met het geldende bestemmingsplan en zal het college ook moeten motiveren of afwijking van het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat er een positief advies ligt van de CRK dat eisers onvoldoende hebben weerlegd. Het projectgebied ligt zelf in een laagbouwmilieu. Het college heeft echter voldoende onderbouwd dat het project ligt op een bijzondere plek, op de rand van de woonwijk Drents Dorp en nabij een van de entrees van de binnenstad van Eindhoven. Het enkele feit dat het project ligt in een laagbouwmilieu als benoemd in de hoogbouwnotitie, wil niet zeggen dat het college reeds daarom de vergunning had moeten weigeren.

In de ruimtelijke onderbouwing is verwezen naar bezonningsstudies. Hieruit volgt dat alleen bij laagstaande zon in de vroege ochtend van het voor- en najaar er meer schaduw dan voorheen zal vallen op enkele tuinen aan de Zevenaarlaan. Dit hebben eisers niet betwist. Het college heeft ook hierin geen aanleiding hoeven zien om de vergunning te weigeren. Het college heeft voldoende gemotiveerd waarom geen sprake is van een onevenredige aantasting van privacy. Een woontoren heeft tot gevolg dat er meer mensen op een kleine oppervlakte gaan wonen. Dit kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid, vooral voor verkeer binnen de wijk en parkeren binnen de wijk. Eisers hebben hier aparte beroepsgronden tegen gericht die de rechtbank hierna zal bespreken. De beroepsgrond slaagt niet.

9. Eisers vrezen vooral parkeeroverlast en zijn bang dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Zij hebben hun vrees onderbouwd met een contra-expertise van Bureau Kranenburg & De Weerd van 4 juni 2024 (contra-expertise). Daarin wordt het vermoeden uitgesproken dat verkeerde parkeernormen zijn gebruikt. Ook wordt in de contra-expertise onderschreven dat een storting in het mobiliteitsfonds en het gebruik van de deelauto in beginsel onvoldoende onderbouwd zijn en in hoeverre de storting in het gemeentelijke mobiliteitsfonds de ontbrekende 8 parkeerplaatsen kan vervangen. Verder lijkt bij het bepalen van de parkeerdruk in de omgeving (in antwoord op de vraag of in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is) niet het juiste gebied te zijn onderzocht.

9.1. Het college heeft aangegeven dat aan het bestreden besluit een onafhankelijk parkeeronderzoek ten grondslag ligt van bureau Goudappel. Hierbij is in overeenstemming met het geldende beleid getoetst aan de Actualisatie Nota parkeernormen 2019, die is aangepast en gepubliceerd op 24 maart 2023. Dit is conform het paraplubestemmingsplan Parkeren, Kamerbewoning en woningsplitsing 2021(Paraplubestemmingsplan).

De parkeerbehoefte is berekend op 18 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen, 3 parkeerplaatsen voor bezoekers en 25 parkeerplaatsen voor het kantoor. Door drie deelautos in te zetten kunnen maximaal 12 parkeerplaatsen worden uitgespaard. Er komt een parkeergarage voor 24 autos. Er moeten 18 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte. n. Tien parkeerplaatsen kunnen ingevolge het beleid worden opgevangen in openbaar gebied. De resterende 8 plaatsen moeten worden afgekocht door middel van een storting in het mobiliteitsfonds worden

gedaan. Daartoe is in het bestreden besluit overwogen dat vergunninghoudster 50.000,00 is verschuldigd (althans dat leidt de rechtbank uit het bestreden besluit af). Binnen de woonwijk Drents Dorp zijn 18 parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied zonder dat de aanvaardbare parkeerbezetting van 90% wordt overschreden. Bij het bepalen van de omvang van het zoekgebied van parkeergelegenheid in openbaar gebied is rekening gehouden met de verschillende gebruikers van het pand.

- 9.2. Vergunninghoudster heeft aangegeven dat een overeenkomst wordt gesloten voor het gebruik van de deelautos. Het is de bedoeling om de deelautos in de parkeergarage te plaatsen. Zij heeft geen bezwaar om dit in de vergunning vast te leggen.
- 9.3. Na de zitting heeft het college gereageerd op de contra-expertise. Het college heeft uitgelegd aan welk beleid is getoetst. Ook heeft het college uitgelegd hoe het onderzoeksgebied voor parkeergelegenheid in openbaar gebied is bepaald en nader onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de verschillende gebruikersgroepen van het pand. Voor bezoekers en gebruikers van het kantoor is gekozen voor een zoekgebied van 400 meter, voor bewoners van 100 meter. In de werkdagmiddag moeten er 19 parkeerplaatsen zijn voor kantoorpersoneel en bezoekers binnen 400 meter afstand. Op de werkdagavond moeten er 12 parkeerplaatsen zijn voor bezoekers binnen 400 meter. Op de werkdagnacht moeten er 3 parkeerplaatsen in openbaar gebied zijn voor bewoners. Op de zaterdagavond moeten er 9 parkeerplaatsen zijn binnen 400 meter voor bezoekers. Op alle momenten zijn er binnen een acceptabele loopafstand voldoende parkeerplaatsen in openbaar gebied waarbij de bezettingsgraad onder de 90% blijft. Dit leidt het college af uit het inleidende parkeeronderzoek van Goudappel waarin een zoekgebied van 250 meter loopafstand is gehanteerd.
- 9.4. Eisers hebben in reactie op het antwoord van het college aangegeven dat zij het eens zijn met de gehanteerde parkeernormen en de bepaling van het zoekgebied, maar niet met de kritiek op de uitgangspunten en de continuïteit van het gebruik van deelautos.
- 9.5. De rechtbank is van oordeel dat het college aan het juiste beleid heeft getoetst. Ook heeft de gemeente in de nadere reactie voldoende onderbouwd hoe het onderzoeksgebied van het openbare gebied is bepaald. Dat was onvoldoende duidelijk in het bestreden besluit. De rechtbank is verder van oordeel dat de berekening van de bijdrage in het parkeerfonds voldoende duidelijk is en voldoende is geborgd in het bestreden besluit.
- 9.6. De bepaling van de omvang van de parkeerbehoefte hangt af van de uitgangspunten en de continuïteit van het gebruik van deelautos. Hierover overweegt de rechtbank het volgende. De mobiliteitscorrectie als gevolg van inzet van deelautos in Eindhoven is bij deze rechtbank eerder aan de orde geweest in de tussenuitspraak en einduitspraak over tijdelijke woningen nabij de Castiliëlaan.¹ Ook hierbij is er van uitgegaan dat door de inzet van één deelauto vier autos in het restgebied worden vervangen. De rechtbank achtte dit voldoende aannemelijk. De rechtbank ziet in deze zaak geen aanleiding voor een ander oordeel over de mobiliteitscorrectie. De rechtbank is wel van oordeel dat het gebruik van de deelautos onvoldoende is geborgd in het bestreden besluit. De enkele vermelding van dit gebruik in de ruimtelijke onderbouwing (ook al maakt deze onderbouwing deel uit van het besluit) is onvoldoende. Daarin wordt slechts één concept van één leverancier genoemd. Het gebruik van deelautos moet echter blijvend worden geborgd. Dat kan alleen in een vergunningvoorschrift. Omdat in het bestreden besluit de omvang van de parkeerbehoefte onvoldoende is geborgd, mag niet van die parkeerbehoefte worden uitgegaan. Deze beroepsgrond slaagt. De rechtbank vindt het belangrijk dat bewoners eenvoudig exclusief kunnen beschikken over een deelauto. Dat is het geval als is geborgd dat de deelautos beschikbaar zijn voor bewoners van het complex, door te verplichten dat de deelautos in de garage bij het complex worden geparkeerd en exclusief beschikbaar zijn voor bewoners.

Conclusie en gevolgen

10. De beroepen zijn gegrond en het bestreden besluit komt voor vernietiging in aanmerking voor zover het gebruik van deelautos door bewoners niet is geborgd. De rechtbank is wel van mening dat, als dat is gebeurd, het bestreden besluit voldoende zorgvuldig is voorbereid en is gemotiveerd. De rechtbank zal zelf in de zaak voorzien en het volgende voorschrift aan het bestreden besluit verbinden:

Vergunninghoudster dient er voor te zorgen dat minimaal drie deelautos exclusief ter beschikking staan aan bewoners van de vergunde wooneenheden. Deze deelautos moeten worden geparkeerd op eigen terrein.

De rechtbank zal bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dat is vernietigd.

11. Omdat de rechtbank de beroepen van eisers gegrond verklaart, moet het college aan eisers het door hen betaalde griffierecht vergoeden. Eisers krijgen ook een vergoeding voor de proceskosten die zij hebben gemaakt. Het college moet die vergoeding betalen. De vergoeding wordt met toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht als volgt berekend. De bijstand door een gemachtigde levert 2,5 punten op (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen op de zitting en een half punt voor het indienen van een reactie na zitting, met een waarde per punt van 875,00).

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit voor zover het gebruik van deelautos door bewoners niet is geborgd;
- verbindt het volgende voorschrift aan het bestreden besluit:

"vergunninghoudster dient er voor te zorgen dat minimaal drie deelautos exclusief ter beschikking staan aan bewoners van de vergunde wooneenheden. Deze deelautos moeten worden geparkeerd op eigen terrein".

- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dat is vernietigd.
- bepaalt dat het college aan beide eisers het griffierecht à 184,00 vergoedt;
- veroordeelt het college in de proceskosten van eisers, begroot op 2.187,50 (per eisende partij).

Deze uitspraak is gedaan door mr. M.J.H.M. Verhoeven, rechter, in aanwezigheid van mr. A.G.M. Willems, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 4 september 2024.

griffier	rechter
----------	---------

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Op het hoger beroep tegen deze uitspraak is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het hogerberoepschrift de gronden van hoger beroep kenbaar moeten worden gemaakt. Na de genoemde termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, wordt het hoger beroep niet-ontvankelijk verklaard. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

Bijlage

Bestemmingplan "Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)"

Artikel 5 "Gemengd-1"

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 1.44 geen geluidgevoelige functies zijn toegelaten;

met de daarbij behorende:

();

- g. parkeervoorzieningen;

().

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 - b. als maximale bouwhoogte van een gebouw geldt de hoogte die op de verbeelding is aangegeven binnen de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- ().

¹ Tussenuitspraak van 15 september 2022 (ECLI:NL:RBOBR:2022:3922) en einduitspraak van 6 december 2023 (ECLI:NL:RBOBR:2023:5659).
