

Uitspraak 202105607/1/R2

Datum uitspraak:	21 december 2022
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 13 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Veldhoven het bestemmingsplan "De Run 5601" vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van 2 appartementengebouwen die tezamen 96 wooneenheden mogelijk maken. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Veldhoven op de hoek van de Dorpstraat en De Run. [appellant sub 1] woont aan de [locatie 1] in Veldhoven en op zijn gronden bevindt zich ook een bedrijfsruimte waar hij een bedrijf uitoefent. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] in Veldhoven. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] vrezen dat het plan hun woon- en leefklimaat aantast, onder meer vanwege de in het plan voorziene maximale bouwhoogte. [appellant sub 1] vreest ook dat zijn bedrijfsvoering wordt beperkt door het plan.

eerste aanleg - meervoudig

ro - noord-brabant

Volledige tekst

202105607/1/R2.

Datum uitspraak: 21 december 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Veldhoven,

2. [appellant sub 2], wonend te Veldhoven,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Veldhoven,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juli 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "De Run 5601" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 mei 2022, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2], bijgestaan door mr. B. Benard, rechtsbijstandverlener te Leusden, en de raad, vertegenwoordigd door ir. S. Spijkers en mr. M. de Visser, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting Interesting Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door ing. A.L. van Straten, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de bouw van 2 appartementengebouwen die tezamen 96 wooneenheden mogelijk maken. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Veldhoven op de hoek van de Dorpstraat en De Run.

[appellant sub 1] woont aan de [locatie 1] in Veldhoven en op zijn gronden bevindt zich ook een bedrijfsruimte waar hij een bedrijf uitoefent. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] in Veldhoven. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] vrezen dat het plan hun woon- en leefklimaat aantast, onder meer vanwege de in het plan voorziene maximale bouwhoogte. [appellant sub 1] vreest ook dat zijn bedrijfsvoering wordt beperkt door het plan.

2. Bij uitspraak van 30 november 2021 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling het besluit van 13 juli 2021 waarbij het bestemmingsplan "De Run 5601" is vastgesteld bij wijze van voorlopige voorziening geschorst, voor zover dat betreft het zuidelijk gelegen bouwvlak, aangeduid als "gebouw B".

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de raad het plan, voor zover het "gebouw B" betreft, bij brief van 8 februari 2022 nader gemotiveerd.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beoordeling van de beroepen

Privacy, zonlicht, kamerbewoning en uitzicht

4. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat hun woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt aangetast door het plan. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] stellen in dit verband dat het plan leidt tot een inbreuk op hun privacy, omdat er vanuit de voorziene woontorens direct zicht is op hun woning en tuin. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] stellen verder dat het plan ook leidt tot een onevenredige afname van zonlicht op hun percelen. Volgens [appellant sub 1] zal dit een nadelige invloed hebben op zijn bedrijfsvoering. Er staan bedrijfsmaterialen buiten en die blijven volgens [appellant sub 1] alleen in goede staat bij de aanwezigheid van voldoende zonlicht. Mede daarom heeft [appellant sub 1] gekozen voor laagbouw van zijn bedrijfsruimte, ondanks de mogelijkheid om twee verdiepingen te bouwen. [appellant sub 1] stelt voorts dat een inbreuk op zijn woon- en leefklimaat wordt gemaakt doordat kamerverhuur of kamerbewoning in het plan niet is uitgesloten. Ten slotte stelt [appellant sub 1] dat zijn vrije uitzicht verloren gaat als gevolg van het plan.

4.1. Het perceel waarop de in het plan toegelaten gebouwen zijn voorzien mocht onder het voorheen geldende bestemmingsplan worden bebouwd binnen het bouwvlak. Dat bouwvlak lag aan de noordzijde van het perceel. Aan de zuidzijde van het perceel mocht niet worden gebouwd. In de bestaande situatie staat op het perceel een kantoorgebouw dat aan de kant van de Dorpstraat 15,7 m hoog is en bij de liftschacht 18,6 m hoog.

In het plan is het noordelijk deel opnieuw voorzien van een bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mag een getrappt woongebouw worden gerealiseerd (hierna: gebouw A) met bouwhoogten van respectievelijk 3 m, 15 m, 18 m en 21 m. Het zuidelijk deel van het perceel is nu, anders dan voorheen, ook voorzien van een bouwvlak en daar mag een niet-getrappt woongebouw (hierna: gebouw B) worden gebouwd met een bouw- en goothoogte van 25 m.

De afstand tussen enerzijds de woonpercelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderzijds het gedeelte van gebouw A waarop een bouwhoogte van 15 m of meer is voorzien, bedraagt ongeveer 45 m, respectievelijk 60 m. Dit is de korte afstand tot de in het plan voorziene bebouwing.

De afstand tussen enerzijds de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderzijds gebouw B bedraagt ongeveer 70 m, respectievelijk 75 m. De kortste afstand tussen de woonpercelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] tot gebouw B bedraagt ongeveer 30 m, respectievelijk 45 m.

4.2. Over de stelling van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] dat het plan leidt tot een inbreuk op hun privacy, overweegt de Afdeling dat niet is uitgesloten dat het plan tot enige inkijk vanuit de voorziene woongebouwen op de bestaande woonpercelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en daarmee tot een aantasting van hun privacy zal leiden. Gelet op de ligging van het plangebied, in een bebouwde omgeving, en de afstanden van de voorziene bebouwing tot de woonpercelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2], ziet de Afdeling in wat is aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de in het plan voorziene ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van [appellant sub 1] en [appellant sub 2].

4.3. Over de stelling van [appellant sub 1] dat het plan leidt tot een onevenredige afname van zonlicht, overweegt de Afdeling als volgt.

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Afdeling verwijst ter vergelijking naar haar uitspraak van 16 november 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:3321](#), onder 4.4.

In de plantoelichting staat dat in het kader van de beoordeling van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de bezonning in de omgeving van het plangebied twee bezonningstudies zijn uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de rapporten "Herontwikkeling De Run 5601 Veldhoven" van 10 februari 2020 en 21 mei 2021, beide opgesteld door De Loods, architecten en adviseurs (hierna: de bezonningstudie). In de zienswijzennota heeft de raad naar aanleiding van de bezonningstudie het standpunt ingenomen dat ten aanzien van de Dorpstraat 110 en 112 wordt voldaan aan de zogenoemde TNO-normen, in dit geval de lichte TNO-norm. De lichte TNO-norm houdt in dat tenminste twee uur per dag zon in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam kan komen in de periode tussen 19 februari en 21 oktober.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben niet aangevoerd dat de bezonningstudie gebreken of leemten bevat. De raad heeft zich op de bezonningstudie mogen baseren.

Door de raad is onderkend dat het plan zal leiden tot een toename van schaduw op de percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2]. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich onder verwijzing naar de bezonningstudie en de TNO-normen echter op het standpunt mogen stellen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare schaduwhinder op de percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2]. Daarbij heeft de raad van belang mogen achten dat het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving.

4.4. Over de effecten van mogelijke kamerverhuur of kamerbewoning, overweegt de Afdeling dat in artikel 3.4.2 van de planregels is bepaald dat kamerverhuur of kamerbewoning niet is toegestaan. Artikel 3.5.1 van de planregels voorziet in de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van een woning voor kamerbewoning, maar daarvoor is onder meer vereist dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten. Naar het oordeel van de Afdeling is in het plan voldoende geborgd dat het gebruik van de in het plan voorziene woningen voor kamerbewoning of kamerverhuur niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van [appellant sub 1].

4.5. Over de toegestane bouwhoogte en het uitzichtverlies dat hiermee gepaard kan gaan, overweegt de Afdeling dat aannemelijk is dat door de voorziene woningen het uitzicht vanuit de woning van [appellant sub 1] zal worden beperkt. Nu echter in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, en omdat het plangebied zich bevindt in een stedelijk gebied, ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de maximale bouwhoogte van 25 m een onevenredige inbreuk maakt op zijn uitzicht.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat het plan wat betreft de aspecten privacy, schaduwwerking, uitzicht en het gebruik ten behoeve van kamerverhuur niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van

[appellant sub 1] en [appellant sub 2]. De betogen slagen niet.

Verkeer

5. [appellant sub 1] betoogt dat het plan leidt tot verkeersoverlast in zijn woon- en leefomgeving. Hij stelt daartoe dat de verkeersdruk als gevolg van het plan onaanvaardbaar zal toenemen. Verder stelt [appellant sub 1] dat bij het beoordelen van de verkeerstoename ten onrechte rekening is gehouden met het gebruik van deelauto's door de toekomstige bewoners van het plangebied. Dit gebruik is volgens [appellant sub 1] niet realistisch. Ook is volgens [appellant sub 1] ten onrechte geen rekening gehouden met plannen om woningen te bouwen aan de overkant van het plangebied naast de brandweerkazerne.

5.1. In de plantoelichting, par. 4.4.1, staat dat voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan is aangesloten bij de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 381). Veldhoven is ingedeeld in de categorie "Sterk stedelijke gebied" en het plangebied bevindt zich in de zone "Rest bebouwde kom". In de berekening komt naar voren dat de voorheen geldende functie een verkeersgeneratie van 564 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal) met zich brengt. Het plan leidt volgens de berekening tot 610 mvt/etmaal. De raad heeft dit aantal naar beneden gecorrigeerd met 79 mvt/etmaal vanwege het gebruik van 5 deelauto's. De conclusie in de plantoelichting is dat de verkeersgeneratie ten opzichte van de voorgaande planologische situatie afneemt met 33 mvt/etmaal.

De Afdeling stelt voorop dat de raad alleen rekening moet houden met de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. De verkeerstoename als gevolg van toekomstige ontwikkelingen, zoals de woningen aan de overzijde van het plangebied waar nu een brandweerkazerne staat, moeten worden beoordeeld bij de voorbereiding van de besluiten in het kader van die ontwikkelingen en niet in het voorliggende plan.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich verder op het standpunt mogen stellen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige verkeerstoename. Voor dat standpunt heeft de raad kunnen uitgaan van de CROW-kencijfers. De Afdeling overweegt dat het corrigeren van het aantal verkeersbewegingen vanwege het gebruik van 5 deelauto's ten behoeve van 96 woningen in dit geval niet kan leiden tot het oordeel dat de raad is uitgegaan van een onrealistisch scenario. Daarbij betreft de Afdeling dat, ook als geen rekening wordt gehouden met het gebruik van deelauto's, de verkeerstoename met 46 mvt/etmaal zeer gering is en niet is gebleken dat de capaciteit van omliggende wegen hiermee overschreden wordt. De raad heeft zich dus op de berekening in de plantoelichting mogen baseren.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het plan zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk in de omgeving van het plangebied. Het betoog slaagt niet.

Parkeeroverlast

6. [appellant sub 1] betoogt dat het plan leidt tot parkeeroverlast in zijn woon- en leefomgeving. Hij stelt in dit verband dat het plan niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen en dat de berekening van de parkeerbehoefte onjuist is. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is volgens [appellant sub 1] ten onrechte uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 auto per huishouden voor sociale huurwoningen, 1 auto per huishouden bij huurwoningen in de vrije sector en 1,2 auto per huishouden bij koopwoningen. Deze parkeernormen zijn volgens [appellant sub 1] niet realistisch. [appellant sub 1] stelt ook dat de in andere gemeenten geldende parkeernormen uitgaan van een hoger aantal auto's per huishouden. Voorts stelt [appellant sub 1] dat ook wat betreft het bepalen van de parkeerbehoefte ten onrechte is uitgegaan van het gebruik van deelauto's.

6.1. Artikel 7.3.1 van de planregels luidt:

"a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, te worden voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

b. De in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

c. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de parkeerbalans zoals opgenomen in Bijlage 3. Indien er minder dan het maximum aantal woningen wordt gerealiseerd mag het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen naar rato worden verkleind, met dien verstande dat de parkeernorm

in acht genomen moet worden. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging bij wijzigingen in gebruik nadat dit nieuwe beleid is vastgesteld.

d. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden."

In artikel 8.3.1 van de planregels is een gelijkkluidende bepaling opgenomen met betrekking tot het gebruik.

6.2. In de plantoelichting, paragraaf 4.4.2, staat dat de parkeerbehoefte volgens het gemeentelijk parkeerbeleid wordt bepaald aan de hand van de meest recente kencijfers van CROW. Ten tijde van de vaststelling van het plan zijn dat de kencijfers zoals neergelegd in CROW-publicatie 381. Verder staat er in de plantoelichting dat volgens het gemeentelijk parkeerbeleid kan worden uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte van de geldende parkeernorm zoals uit de CROW-kencijfers volgt, indien aan het plan een gedegen mobiliteitsplan ten grondslag ligt. Aan de plantoelichting is het rapport "De Run 5601, Veldhoven. Mobiliteitsplan" van 3 februari 2020, opgesteld door adviesbureau OQ (hierna: het mobiliteitsplan), ten grondslag gelegd.

In de plantoelichting en het mobiliteitsplan is uiteengezet dat voor het plan is uitgegaan van totaal 96 woonheden, te verdelen in 40 appartementen in de vrije koopsector, 24 appartementen in de sociale huursector en 32 appartementen in de vrije huursector. Volgens de raad valt Veldhoven binnen de categorie "Sterk stedelijk" en het plangebied in het gebied "Rest bebouwde kom" als bedoeld in de CROW-publicatie. De raad is uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte van de in de CROW-publicatie opgenomen parkeernormen. Voor appartementen in de vrije koopsector is per woning uitgegaan van 1,2 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor appartementen in de vrije huursector is uitgegaan van 1 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor appartementen in de sociale huursector is uitgegaan van 0,6 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Op basis van deze parkeernormen voor dit type woningen komt de raad tot een behoefte aan totaal 123 parkeerplaatsen. Dit aantal moet volgens de raad worden gecorrigeerd naar 103 vanwege de inzet van 5 deelauto's. De raad stelt dat bij de inzet van deelauto's moet worden uitgegaan van een besparing van 5 parkeerplaatsen per deelauto. Daarbij wordt volgens de raad eveneens aangesloten bij de CROW-publicatie, waar wordt uitgegaan van een besparing van 5 tot 10 parkeerplaatsen per deelauto. Netto betekent dit volgens de raad een besparing van totaal minimaal 20 parkeerplaatsen, omdat voor de deelauto's zelf ook een parkeerplaats nodig is. De berekening van de behoefte aan 103 parkeerplaatsen is opgenomen in een parkeerbalans in bijlage 3 van de planregels.

In het mobiliteitsplan staat dat zal worden gemonitord in welke mate gebruik wordt gemaakt van deelauto's en hoe de parkeervraag zich verhoudt tot het aanbod. Indien blijkt dat meer parkeerplaatsen benodigd zijn, zullen deze op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder staat er in het mobiliteitsplan dat ook deelfietsen beschikbaar worden gesteld aan de toekomstige bewoners in het plangebied. Ook zal op kosten van de initiatiefnemer toegang tot een digitaal mobiliteitsplatform worden verleend aan de toekomstige bewoners om verschillende vormen van mobiliteit in de omgeving van het plangebied onder de aandacht te brengen en beschikbaar te stellen.

De Afdeling overweegt dat de raad bij het berekenen van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan aansluiting heeft gezocht bij CROW-publicatie 381. De door de raad gehanteerde parkeernormen voor appartementen in de vrije koopsector en appartementen in de vrije huursector en de correctie vanwege het gebruik van deelauto's zijn gebaseerd op deze CROW-publicatie. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich voor het berekenen van de parkeerbehoefte op deze parkeernormen en de correctie uit CROW-publicatie 381 vanwege het gebruik van deelauto's mogen baseren.

In CROW-publicatie 381 staat evenwel dat voor appartementen in de huursector midden/goedkoop (inclusief sociale huur) in een "Sterk stedelijk" gebied en in "rest bebouwde kom" per woning minimaal 0,9 en maximaal 1,7 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers nodig is, terwijl de raad voor het berekenen van de parkeerbehoefte ten behoeve van 24 sociale huurwoningen is uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voorts is op dezelfde dag waarop het plan is vastgesteld de Parkeernormennota Gemeente Veldhoven 2021 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven (hierna: de parkeernormennota). In deze nota is in navolging van CROW-publicatie 381 voor appartementen in de sociale huursector een parkeernorm

opgenomen van 0,9 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Toepassing van deze parkeernormen leidt ten opzichte van de tabel in bijlage 3 bij de planregels tot een toename van de behoefte aan het aantal parkeerplaatsen met 8.

De Afdeling stelt vast dat de gehanteerde parkeernorm voor appartementen in de sociale huursector in de parkeerbalans in bijlage 3 bij de planregels afwijkt van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 en de parkeernormennota, en de raad niet heeft gemotiveerd dat de gehanteerde normen in bijlage 3 bij de planregels in zoverre representatief zijn. De stelling van de raad dat het plan, na een correctie vanwege de inzet van deelauto's, leidt tot een behoefte aan 103 parkeerplaatsen volgt de Afdeling daarom niet. Het toepassen van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 en de parkeernormennota zou in dit geval leiden tot een behoefte aan 111 parkeerplaatsen. De Afdeling overweegt evenwel dat de raad ter zitting aannemelijk heeft gemaakt dat voldoende ruimte beschikbaar is om totaal 123 parkeerplaatsen aan te leggen. In dit kader is van belang dat aan alle gronden binnen het plangebied de bestemming "Wonen - Gestapeld" is toegekend en binnen die bestemming parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Nu de raad aannemelijk heeft gemaakt dat ruimte is voor totaal 123 parkeerplaatsen, is naar het oordeel van de Afdeling voldoende gemotiveerd dat de 8 extra parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en daarmee kan worden voldaan aan de parkeernormen als opgenomen in CROW-publicatie 381 en de parkeernormennota. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd over de berekening van de parkeerbehoefte geen aanleiding voor het oordeel dat het plan niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het betoog slaagt in zoverre niet.

6.3. De Afdeling overweegt verder dat in artikel 7.3.1, onderdeel a, en artikel 8.3.1, onderdeel a, van de planregels is opgenomen dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Uit de onderdelen c van die bepalingen volgt dat wordt voorzien in voldoende parkeerruimte als wordt voldaan aan de parkeerbalans als opgenomen in bijlage 3 bij de planregels en indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, dient voorts rekening te worden gehouden met deze wijziging bij wijzigingen in gebruik nadat dit nieuwe beleid is vastgesteld. Zoals hiervoor is overwogen, is op dezelfde dag waarop het plan is vastgesteld ook de parkeernormennota vastgesteld, waarin ten opzichte van de parkeerbalans in bijlage 3 bij de planregels afwijkende parkeernormen zijn opgenomen. De Afdeling overweegt dat de parkeerbalans in bijlage 3 bij de planregels ten tijde van de vaststelling en inwerkingtreding van het plan niet actueel is, omdat daarin andere parkeernormen zijn opgenomen dan in de geldende parkeernormennota. Daarmee is naar het oordeel van de Afdeling niet voldoende verzekerd dat moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De raad heeft ook niet gemotiveerd dat in dit geval van het gemeentelijk parkeerbeleid kon worden afgeweken.

Het betoog slaagt.

Geluid

7. [appellant sub 1] voert verder aan dat permanente bewoning in het plangebied zal leiden tot onaantvaardbare geluidoverlast bij zijn woning.

7.1. De Afdeling overweegt dat de voorziene woningen op ongeveer 50 m afstand van de woning van [appellant sub 1] zijn voorzien. Verder is van belang dat in het voorheen geldende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein" was toegekend aan de gronden in het plangebied. In de plantoelichting staat dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan afneemt met 33 autobewegingen per etmaal. Zoals de Afdeling hiervoor onder 5.1 heeft overwogen, mocht de raad zich op dat aantal baseren. Gelet op de afstand van de woning van [appellant sub 1] tot de voorziene woningen, de afname van het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied, alsmede de ligging in bebouwd gebied, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat de voorziene woonfunctie niet zal leiden tot onaantvaardbare geluidoverlast ter plaatse van de woning van [appellant sub 1].

Het betoog slaagt niet.

Waardevermindering

8. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan leidt tot waardevermindering van hun woningen. [appellant sub 1] stelt dat ook dat zijn bedrijfsruimte als gevolg van het plan onaantrekkelijk zal zijn voor verhuur of verkoop. [appellant sub 2] voert aan dat de raad niet heeft kunnen volstaan met een verwijzing naar de planschadeprocedure, omdat deze maar een geringe vergoeding oplevert van het daadwerkelijke nadeel.

8.1. Wat betreft de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de gebouwen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2], bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. De raad heeft terecht verwezen naar de in artikel 6.1 van de Wro voorziene mogelijkheid van tegemoetkoming in planschade.

De betogen slagen niet.

Bouwwerkzaamheden

9. [appellant sub 1] voert aan dat hij als gevolg van de bouw van de in het plan voorziene woontorens geluidoverlast zal ondervinden en dat zijn woning en bedrijfsruimte zal worden beschadigd.

9.1. Voor zover [appellant sub 1] vreest voor geluidoverlast en schade aan zijn woning en bedrijfsruimte als gevolg van de bouwwerkzaamheden, overweegt de Afdeling dat deze beroepsgrond geen betrekking heeft op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure in beginsel niet aan de orde komen. Dat is alleen anders als de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen omdat hij op voorhand had moeten inzien dat het plan vanwege de bouwwerkzaamheden en de daardoor te verwachten schade financieel niet uitvoerbaar zou zijn. De raad heeft toegelicht dat het bouwverkeer niet via de Dorpstraat langs de woning van [appellant sub 1] zal rijden, maar rechtstreeks vanaf de Kempenbaan naar het plangebied. Verder zal door de uitvoerder toezicht worden gehouden op te nemen maatregelen tijdens de sloop van het bestaande gebouw. Naar het oordeel van de Afdeling bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het plan vanwege de bouwwerkzaamheden financieel niet uitvoerbaar zou zijn.

Het betoog slaagt niet.

Stedenbouwkundige inpassing

10. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de in het plan voorziene appartementsgebouwen uit stedenbouwkundig oogpunt niet passen in de omgeving met het dorps karakter van Veldhoven Dorp. De bebouwing in de omgeving is veel lager. [appellant sub 2] verwijst in dit verband ook naar foto's waaruit dit blijkt.

10.1. De raad stelt in het verweerschrift dat het plan stedenbouwkundig passend wordt geacht. Hij wijst erop dat het plangebied is gelegen in het grensgebied tussen het dorpslint van Veldhoven en het bedrijventerrein De Run. Naast woningen zijn in de omgeving van het plangebied ook maatschappelijke en bedrijfsfuncties toegestaan. Gebouw A, aan de zijde van het dorpslint, voegt volgens de raad meer toe aan het dorps karakter van Veldhoven dan het bestaande kantoorgebouw en sluit daarbij aan. Het toevoegen van gebouw B op gronden waar in de bestaande situatie een parkeerterrein aanwezig is, leidt volgens de raad ook tot een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het gehele plangebied.

10.2. Wat betreft gebouw A, overweegt de Afdeling dat dit getrapte woongebouw een maximale bouwhoogte heeft van respectievelijk 3 m, 15 m, 18 m en 21 m. Dit gebouw is voorzien op gronden waar in de voorheen geldende planologische situatie een 4-laags kantoorgebouw met een beperkt lagere maximale bouwhoogte was toegestaan en feitelijk aanwezig was. De stedenbouwkundige impact van gebouw A verschilt niet wezenlijk ten opzichte van de bestaande situatie. Voorts is gebouw A voorzien aan de zijde van het dorpslint, de Dorpsstraat. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben niet onderbouwd bestreden dat gebouw A qua functie en hoogte aansluit bij andere bebouwing aan het dorpslint in de omgeving van het plangebied. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich wat betreft gebouw A in zijn getrapte bouwvorm op het standpunt mogen stellen dat het plan stedenbouwkundig passend is in de omgeving.

Wat betreft gebouw B, overweegt de Afdeling als volgt. Gebouw B is een niet-getrappt woongebouw met een maximale bouw- en goothoogte van 25 m. Gebouw B is voorzien op gronden waar in de voorheen geldende planologische situatie geen bebouwing was toegestaan. De Afdeling volgt de raad niet in zijn stelling dat de voorziene bebouwing op deze locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke uitstraling. De maximale bouwhoogte van 25 m sluit, anders dan de raad stelt, niet aan bij de planologische toegestane hoogte van omliggende bebouwing aan de zijde van De Run. De planologisch toegestane bouwhoogte van de nabijgelegen woningen, brandweerkazerne en de bedrijfsbebouwing in de omgeving is respectievelijk 4 m, 10 m en 12 m, en daarmee aanmerkelijk lager dan gebouw B. Voor zover de raad heeft verwezen naar het door hem op 14 mei 2019 vastgestelde ambitiedocument "Samen voor ruimtelijke kwaliteit", overweegt de Afdeling dat in het ambitiedocument is beschreven dat het vooruitloopt op de Omgevingswet en geldt als een opmaat naar de toekomstige Omgevingsvisie die diverse onderwerpen met betrekking tot de fysieke leefomgeving

samenbrengen. Het ambitiesdocument vervangt de huidige welstandsnota en geeft volgens de beschrijving sturing op het gebied van de excessenregeling in artikel 12 en 13a van de Woningwet. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich onder verwijzing naar het ambitiesdocument niet op het standpunt kunnen stellen dat gebouw B past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente met betrekking tot de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied. Gelet op het voorgaande heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling niet deugdelijk gemotiveerd dat het plan wat betreft gebouw B stedenbouwkundig passend is in de omgeving.

De betogen slagen.

Conclusie

11. Gelet op hetgeen onder 6.3 en 10.2 van deze uitspraak is overwogen, is het besluit tot vaststelling van het plan genomen in strijd met de vereiste rechtszekerheid en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).

12. De beroepen zijn gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd.

Finale geschilbeslechting

In stand laten van de rechtsgevolgen

13. De raad heeft de stelling dat het plan wat betreft gebouw B stedenbouwkundig passend is in de omgeving nader onderbouwd in de op 8 februari 2022 ingediende aanvulling op het verweerschrift.

De Afdeling ziet aanleiding om uit een oogpunt van finale geschilbeslechting in te gaan op de nadere onderbouwing van de raad. De Afdeling zal beoordelen of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb, in stand kunnen worden gelaten.

13.1. In de aanvulling op het verweerschrift van 8 februari 2022 verwijst de raad naar de op diezelfde datum door de raad vastgestelde "Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport" (hierna: de omgevingsvisie). De omgevingsvisie geeft volgens de beschrijving in de visie richting en kaders voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid in de gemeente voor de periode tot 2040. Eén van de kernopgaven van de omgevingsvisie is dat wordt ingezet op innovatie en bereikbaarheid. Het plangebied behoort tot een gebied dat in de omgevingsvisie is aangeduid als "stedelijk werkmilieu". Volgens de omgevingsvisie komt een groot deel van de groei en werkgelegenheid van Veldhoven voort uit de innovatieve bedrijvigheid van een aantal aan De Run gevestigde bedrijven, zoals ASML, Simac, VDL, Raxtar/ANC en diverse toeleveranciers. Bedrijventerrein De Run zal zich volgens de omgevingsvisie ontwikkelen tot een innovatief werklandschap, gericht op hightech bedrijvigheid. Daarbij hoort volgens de omgevingsvisie de ontwikkeling van meer gemengde woon-werkmilieus en zullen de stad en de bedrijvigheid op bepaalde delen van De Run in elkaar overlopen. Dit geldt volgens de omgevingsvisie met name in de zone ten noorden van de Kempenbaan, zoals op de kaart in de omgevingsvisie is aangeduid als "stedelijk werkmilieu", waartoe het plangebied behoort. Dit betekent volgens de omgevingsvisie dat daar woningen en voorzieningen worden toegevoegd om daarmee een gebied te creëren waar men dichterbij elkaar kan wonen, werken en recreëren. Het plangebied behoort ook tot de gebiedsopgave "Sterk Stedelijke Structuur", waarbij als opgave onder andere geldt om te streven naar verstedelijking met een voor Veldhoven nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid en hoger en gemengder bouwen dan in de rest van Veldhoven. Het plangebied behoort eveneens tot de gebiedsopgave "Dorpslinten". Daarbij geldt volgens de omgevingsvisie dat daar waar dorpslinten andere structuren kruisen, andere bebouwing passend is. Op kruispunten met meer stedelijke milieus is er volgens de omgevingsvisie ruimte voor aanpassingen die een koppeling maken tussen de dorps- en stedelijke sfeer, zoals hogere bouw of een bijzondere functie.

Gelet op de verwijzing naar en toelichting omtrent de omgevingsvisie heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling alsnog voldoende gemotiveerd dat het plan wat betreft gebouw B uit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Daarmee heeft de raad het hiervoor onder 10.2 geconstateerde gebrek hersteld. Daarom kunnen de rechtsgevolgen van het bestreden besluit van 13 juli 2021 in zoverre in stand gelaten worden.

Zelf in de zaak voorzien

14. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling verder aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien, namelijk door te bepalen dat deze uitspraak wat betreft dit plan in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

Hierbij betreft de Afdeling dat de raad met het opnemen van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voor de functie "Wonen, sociale huur" en "bewoners" in de parkeerbalans in bijlage 3 van de planregels, gelet op de ten tijde van de vaststelling van het plan meest recente CROW-publicatie, waarop de raad heeft beoogd aan te sluiten, en de ten tijde van de vaststelling van het plan op dezelfde dag vastgestelde parkeernormnota, 0,9 parkeerplaats per woning voor de functie "Wonen, sociale huur" en "bewoners" heeft bedoeld. Ook betreft de Afdeling hierbij dat de raad aannemelijk heeft gemaakt dat in het plangebied voldoende ruimte is om de extra parkeerplaatsen als gevolg van het toepassen van de hogere parkeernorm van 0,9 te realiseren. Gelet hierop zal de Afdeling de parkeerbalans in bijlage 3 bij de planregels wijzigen door de parkeernorm voor bewoners van woningen in de sociale huursector te bepalen op 0,9.

Landelijke voorziening

15. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

16. De raad moet de proceskosten vergoeden. Met betrekking tot de reiskosten van [appellant sub 1] gaat de Afdeling uit van een tarief waarvan de hoogte gelijk is aan de reiskosten per openbaar vervoer, tweede klasse. De door [appellant sub 1] verzochte vergoeding voor verzending van twee aangetekend verzonden brieven en parkeerkosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Veldhoven van 13 juli 2021 waarbij het bestemmingsplan "De Run 5601" is vastgesteld;
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het onder II. vernietigde besluit in stand blijven, met uitzondering van de in bijlage 3 "Berekeningsaantallen parkeerplaatsen/parkeerbalans" bij de planregels opgenomen norm voor het aantal parkeerplaatsen per woning behorende bij de functie "Wonen, sociale huur" en "bewoners";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit, voor zover het de in bijlage 3 "Berekeningsaantallen parkeerplaatsen/parkeerbalans" bij de planregels opgenomen norm voor het aantal parkeerplaatsen per woning behorende bij de functie "Wonen, sociale huur" en "bewoners" betreft, die komt te luiden: "0,9";
- V. draagt de raad van de gemeente Veldhoven op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Veldhoven tot vergoeding in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten:
 - a. bij [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] tot een bedrag van € 56,56, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
 - b. bij [appellant sub 2] tot een bedrag van € 1.518,-, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Veldhoven aan:
 - a. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,- vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
 - b. [appellant sub 2] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,- vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. B.P.M. van Ravels en mr. J.H. van Breda, leden, in tegenwoordigheid van mr. G.K. El-Wanni, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

w.g. El-Wanni
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 december 2022

911