

# Collegeadvies Besluit op aanvraag omgevingsvergunning tot aanpassing/wijziging van een bestaande vergunning aan de Anemonelaan 2 (744537)

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Zaaknummer:         | 835614         |
| Datum:              | 1 oktober 2024 |
| Vergaderdatum:      | 8 oktober 2024 |
| Naam opsteller:     |                |
| Naam team:          | VTH            |
| Portefeuillehouder: |                |

## Onderwerp

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning tot aanpassing/wijziging van een bestaande vergunning aan de Anemonelaan 2 (zaaknummer 744537).

## Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met de gevraagde aanpassing van de op 4 maart 2021 verleende vergunning voor het plaatsen van een mechanische installatie op het dak van Basisschool De Meent aan de Anemonelaan 2 in Waalre (zaaknummer 157068). Dit betreft de met de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk 744537 gevraagde aanpassing om de voorwaarde van de omkasting uit de omgevingsvergunning met zaaknummer 157068 te laten vervallen en te vervangen door de verplichting om blijvende groenvoorzieningen op het perceel Anemonelaan 2 te realiseren.

## Inleiding

### Eerdere omgevingsvergunning (157068)

Op 4 maart 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van mechanische ventilatie op het dak van Basisschool De Meent aan de Anemonelaan 2 in Waalre (zaaknummer 157068). Deze installatie – bestaande uit units en leidingen – waren al eerder zonder vergunning geplaatst.

Op 16 april 2021 heeft de toenmalige welstandcommissie geoordeeld dat de bestaande situatie een exces betreft. Aanvrager heeft een aantal opties voorgelegd om de installatie aan het zicht te onttrekken, waarbij de commissie haar voorkeur uitspreekt voor de optie van een houten omheining rond de installatie, uitgevoerd in een donkere kleur. De commissie overweegt in dit advies als volgt:

*"Als oplossing ziet de commissie een mogelijkheid voor het plaatsen van een opbouw die de installaties uit het zicht halen. De voorkeur gaat uit naar de variant (3) met de houten omheining. Wel moet de kleurstelling donkerder worden uitgevoerd, gelijk aan de kleur*

van de dakrand.

*Het plaatsen van extra begroeiing, zoals wordt voorgesteld in variant 1 ziet de commissie niet als voldoende oplossing voor het probleem. Wel wordt het toevoegen van extra begroeiing altijd gestimuleerd en kan in combinatie met bovengenoemde oplossing voor een verdere inpassing zorgen.*

*Hierop verder gedacht vraagt de commissie zich af of er mogelijkheden zijn andere vormen van begroeiing toe te passen? Het maken van een groen dak met hogere zichtbare begroeiing direct rondom de opbouwen kan leiden tot een beter beeld en worden gezien als handreiking naar de omgeving."*

Vervolgens zijn aangepaste tekeningen ingediend met een omkasting om de mechanische installatie heen. Deze zijn voorgelegd aan de welstandscommissie, in de vergadering van 4 juni 2021. De welstandscommissie heeft deze akkoord bevonden, waarbij zij nog wel de bouwkundige tekeningen opvraagt en in overweging meegeeft om de lamellen (de omkasting) een tint donkerder uit te voeren.

Op 15 juli 2021 is het plan nogmaals besproken in de welstandscommissie, met de ingediende bouwkundige tekeningen. De commissie heeft het plan in die vergadering geaccordeerd.

De installatie is door Tritium beoordeeld op het aspect geluid en is akkoord bevonden (ook zonder de omkasting wordt voldaan aan de eisen op het gebied van geluid).

Op 29 juli 2021 is de gevraagde vergunning voor de mechanische installatie inclusief de omkasting, verleend.

### **Bezwaar en beroep tegen de verleende vergunning**

Tegen de verleende vergunning is bezwaar ingediend, dat zag op het onderdeel geluid. Naar aanleiding hiervan heeft er op 13 oktober 2021 een gesprek plaatsgevonden tussen de school en een aantal omwonenden. Vanuit de school is bij dat gesprek aangegeven dat (onder meer) de omkasting niet kan worden gerealiseerd gedurende de bezwaar- en eventuele beroepsprocedure. Als de vergunning immers niet overeind blijft in deze procedure(s), is sprake van een flinke desinvestering bij realisatie van de omkasting. Het verslag van dit gesprek is toegevoegd als *bijlage 1*.

In de beslissing op bezwaar van 27 december 2021 is het bezwaar – conform het advies van de bezwaarschriftencommissie – ongegrond verklaard. Vervolgens is nog beroep ingediend. De rechtbank heeft in de uitspraak van 24 oktober 2023 enkel een voorschrift aan de vergunning toegevoegd, namelijk dat de mechanische ventilatie tussen 16:00 en 05.30 uur moet zijn uitgeschakeld.

*N.B. De rechtbank overweegt in de uitspraak wel dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (waar aan wordt voldaan) geldt op de gevel van woningen, maar niet in de tuin bij een woning. De rechtbank oordeelt bovendien dat het college geen aanleiding had om van vergunninghouder te verwachten dat deze extra geluiddempende maatregelen treft.*

### **Handhavingsverzoek onderdeel geluid**

Naast het bezwaarschrift dat door een aantal omwonenden is ingediend tegen de verleende vergunning op het onderdeel geluid, is in 2021 ook een handhavingsverzoek ingediend door deze omwonenden, dat eveneens zag op het aspect geluid. Omdat Tritium heeft onderbouwd dat (ook zonder de omkasting) wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor geluid, is dit verzoek destijds afgewezen.

### **Omkastingsprocedure is lopende de procedure niet gerealiseerd**

Vergunninghouder heeft lopende de bezwaar- en beroepsprocedure de omkastingsprocedure niet gerealiseerd. Zie hiervoor ook het verslag van het gesprek van 13 oktober 2021, dat hiervoor is besproken.

Op 27 februari 2024 ontvingen wij een brief van de advocaat van het schoolbestuur, met het verzoek om in gesprek te komen. Dit gesprek zijn we vanuit Vergunningen aangegaan, op 14 maart 2024. Vanuit het schoolbestuur is tijdens dat gesprek een offerte uit 2021 overgelegd met de kosten van het aanbrengen van een omkastingsprocedure, waar een bedrag van [REDACTED] wordt geoffreerd (*bijlage 2*). Vanwege de hoge kosten, is de school na gaan denken over mogelijke alternatieven om de mechanische installatie aan het zicht te onttrekken of in te passen. Naar aanleiding daarvan heeft de school een aanvraag ingediend om de in 2021 verleende omgevingsvergunning (zaaknummer 157068) te wijzigen. Dit is de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning, met zaaknummer 744537. Daarin wordt een groene inpassing als alternatief aangedragen. In afwachting op besluitvorming op die aanvraag hebben we als gemeente niet actief opgetreden tegen het feit dat de omkastingsprocedure tot op heden niet is gerealiseerd.

In de brief van 26 april 2024 (*bijlage 3*) heeft de school de reden van de nieuwe aanvraag toegelicht aan de omwonenden.

In september 2024 is de offerte voor het aanbrengen van de omkastingsprocedure nog geïndexeerd naar de prijzen van nu, daar komt een bedrag uit van [REDACTED] (*bijlage 4*).

### **Verzoek omwonenden aan school tot realisatie omkastingsprocedure**

Op 12 december 2023, 16 februari 2024 en 16 maart 2024 hebben een 3-tal omwonenden brieven aan de school gestuurd, met daarin het verzoek om de omkastingsprocedure alsnog te plaatsen (*bijlage 5*).

### **Aanvraag omgevingsvergunning aanpassing vergunning**

Op 22 april 2024 diende de school de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning in (kenmerk 744537), voor het aanpassen van de vergunning met kenmerk 157068. Kort gezegd wordt gevraagd om de voorwaarde van de omkastingsprocedure te laten vervallen en te vervangen door de verplichting om blijvende groenvoorzieningen op het perceel Anemonelaan 2 te realiseren.

### Beoordeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voormalige welstandscommissie)

De aanvraag van 22 april 2024 is meerdere malen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In het advies van 15 mei 2024 overweegt de commissie als volgt:

*"De architect en de directeur van de basisschool geven een uitvoerige uitleg over een vergunningsaanvraag om de luchtbehandelingskasten (LBK's) aan het zicht te onttrekken door middel van groenvoorzieningen. De commissie kan echter geen advies geven over een groenplan. De commissie geeft enkel advies over het ingediende bouwplan. Kanalen zonder zichtschermen zijn niet akkoord. Bovendien blijft de eerder verleende vergunning van kracht waarbij de LBK's aan het zicht zijn onttrokken door architectonische schermen, zoals beschreven in de verleende omgevingsvergunning van 2021 met zaaknummer 157068. De commissie geeft de architect nog als suggestie mee om architectonische schermen te ontwerpen die reversibel zijn, zodat ze in de toekomst ook bij een mogelijk nieuwbouwproject hergebruikt kunnen worden. De overweging wordt ook mee gegeven om alleen architectonische schermen toe te passen bij de LBK's die zichtbaar zijn vanuit de achtertuinen en openbare ruimtes. De commissie zal geen advies uitbrengen over groenvoorzieningen en kan dit niet meewegen in de beoordeling. Verder wacht de commissie af hoe de aanvrager dit traject wil voortzetten. De commissie geeft geen akkoord op een wijziging van de bestaande vergunning."*

In het advies van 21 augustus 2024 overweegt de commissie:

*"Ondanks de toelichting van de architect en de directeur van de basisschool blijft de commissie bij haar advies dat de huidige opzet van de installaties op het dak niet voldoet aan de welstandsnota en aan redelijke eisen van welstand. De commissie beoordeeld het plan hierbij in zijn huidige context, los van hetgeen is besproken in het vorige (vergunde) plan.*

*Daarbij heeft ditzelfde gesprek plaatsgevonden ten tijde van het vergunde plan en is het toetsingskader (de welstandsnota) niet gewijzigd. Conclusie toen en conclusie nu blijft daarom dat technische installaties een ondergeschikte rol moeten spelen t.o.v. het bouwwerk en geen negatieve invloed mag hebben op de omgevingskwaliteit. Dit is dan ook de reden waarom in het vorige plan een omheining is gekomen in de vergunning.*

*De voorgenomen tijdelijkheid van de aanvraag en de onderbouwing dat de kosten fors zijn in relatie tot de tijdelijkheid, acht de commissie als valide argument. Daarbij biedt de plaatsing van de groenvoorziening als oplossing voor de achterburen een mooie kans voor vergroening van het gebied, dat daardoor ook in de nieuwe planvorming aanwezig is (het groen is dan immers beplant).*

*Probleem is echter dat de aanvraag geen tijdelijke vergunning betreft, maar een permanente. Het vastgestelde beleid biedt in dit geval geen ruimte om de tijdelijkheid mee te nemen in de beoordeling. Ook kan de commissie geen advies geven over een groenplan. Zoals gezegd; de commissie geeft enkel advies over het ingediende bouwplan.*

#### **CONCLUSIE**

*In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om niet akkoord te gaan. Alhoewel de motivering om af te wijken voorstelbaar zijn, gelet op de voorgenomen tijdelijkheid, heeft de commissie geen bevoegdheid om af te wijken van het beleid (als hierboven onderbouwd). Deze bevoegdheid ligt bij het college."*

#### **Aanvullende gesprekken met partijen**

Op 2 mei 2024 zijn we vanuit team Vergunningen op verzoek van de 3 omwonenden die eerder het bezwaar en het handhavingverzoek indienden, met deze 3 omwonenden in gesprek gegaan. In dit gesprek is het voortraject besproken en hoe deze 3 omwonenden dit hebben ervaren (met name communicatie tussen de school en de omwonenden).

Vervolgens ontvingen we een brief van deze 3 omwonenden van 6 mei 2024, getiteld 'Bezwaarschrift' (bijlage 6). Omdat er nog geen besluit is genomen op de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 744537, hebben we richting de omwonenden aangegeven dat er nu nog geen bezwaarmogelijkheid openstaat.

Op 6 mei 2024 hebben de 3 omwonenden ook een brief aan de school gestuurd, waarin ze hun onvrede uiten over de gang van zaken naar aanleiding van de indiening van de nieuwe aanvraag, met kenmerk 744537 (bijlage 7).

Op 17 juni 2024 zijn we nogmaals in gesprek gegaan met de school. Hierbij hebben we gevraagd of er vanuit de school bereidheid is om in gezamenlijk overleg tussen alle betrokken partijen te bekijken of er een mogelijkheid is om tot een door alle betrokken partijen gedragen oplossing te komen. Dit kan met ons als gemeente of samen met een onafhankelijke mediator. De school gaf aan bereid te zijn om een dergelijk overleg aan te gaan.



In de mail van 24 juni 2024 (*bijlage 8*) hebben we de 3 betrokken omwonenden gevraagd of zij bereid zijn om een dergelijk gesprek aan te gaan.

In de brief van 27 juni 2024 komt naar voren dat de omwonenden om hun moverende redenen (zie de brief in de *bijlage 9*) in beginsel niet in gesprek willen om tot een gezamenlijke, gedragen oplossing te komen. Aan het einde van de brief geven ze tenslotte aan dat ze alleen in gesprek willen als de school de omkasting realiseert en voldoet aan nog wat aanvullende voorwaarden. Daar kan de school zich echter niet in vinden. Daardoor heeft er geen gesprek plaatsgevonden.

### **Standpunten partijen**

#### ✓ *Standpunt school*

Vanwege deze hoge kosten en het feit dat deze school binnen een termijn van een x aantal jaren wordt gesloopt en vervangen zal worden door een geheel nieuw schoolgebouw, gaat de voorkeur van de school uit naar het realiseren van een groene inpassing (bomen), met groen dat ook zal blijven staan in de nieuwbouw.

#### ✓ *Standpunt 3 omwonenden*

De 3 omwonenden die de brieven hebben geschreven en waar we het gesprek mee hebben gehad willen minimaal dat de omkasting wordt gerealiseerd en dat we als gemeente de school dus houden aan de voorwaarde uit de verleende omgevingsvergunning met kenmerk 157068.

#### ✓ *Standpunt aantal andere omwonenden*

Vanuit de directeur van de school hebben we begrepen dat er ook een ander geluid klinkt onder omwonenden. Hieronder de samenvatting van de mondelinge reacties van deze omwonenden, in de woorden van de directeur van de school:

*"Dat ze vooral graag knopen zien doorgehakt. Zowel voor de uiteindelijke nieuwbouw als ventilatie.*

*Ze kijken graag naar de toekomst en zien dan graag een mooi gebouw verrijzen met een zo natuurlijk mogelijke omgeving, waarin omgevingsgroen is opgenomen.*

*Waarbij aandacht is voor alle hoeken. Dus zicht vanuit de Clivialaan (achter het voetbalveld) alsook de directe achterburen en zicht vanuit de Geraniumlaan.*

*Liever geld investeren dat toekomstgericht en duurzaam is dan een tijdelijke oplossing door middel van een omkasting.*

*Ze willen dan wel graag dat het groen dit najaar nog wordt geplaatst. Daar willen wij uiteraard graag aan meewerken."*

Een aantal omwonenden heeft dit ook per brief van 1 oktober 2024 bevestigd (*bijlage 10*).

### **Beoogd resultaat**

Een blijvende en duurzame oplossing vinden voor de inpassing van de bestaande mechanische installatie op het dak van BS De Meent, Anemonelaan 2 in Waalre.

### **Argumenten**

#### Argumenten om de gevraagde vergunning te verlenen (mee te werken)

1. Gezien de hoogte van het bedrag om een omkasting te realiseren, is dat een behoorlijke desinvestering als je bedenkt dat de school binnen enkele jaren zal worden gesloopt en nieuwbouw daarvoor in de plaats zal komen. De hoogte van het bedrag is ook niet iets wat op voorhand verwacht had kunnen worden.
2. Met een blijvende groenvoorziening profiteert de nieuwbouw – en daarmee een maatschappelijke voorziening, namelijk een school – straks ook van de kosten die nu gemaakt worden voor deze groene inpassing.

3. Vanwege noodzakelijke bouwkundige aanpassingen is het geen reële optie om te voldoen aan de suggesties vanuit de commissie van 15 mei 2024, namelijk om architectonische schermen te ontwerpen die reversibel zijn, zodat ze in de toekomst ook bij een mogelijk nieuwbouwproject hergebruikt kunnen worden. Of om alleen architectonische schermen toe te passen bij de LBK's die zichtbaar zijn vanuit de achtertuinen en openbare ruimtes. De stalen constructie van de school zelf moet namelijk aangepast worden om de schermen op een veilige manier te bevestigen, en dat is de grootste kostenpost. Bovendien is het uitgangspunt dat bij de nieuwbouw de mechanische installatie wordt geïntegreerd in het nieuwe ontwerp, waardoor geen losse elementen op het dak komen te staan en er ook geen omkasting/schermen nodig zullen zijn.
4. Zowel de toenmalige welstandscommissie als de huidige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bieden wel openingen voor het groen inpassen van de mechanische ventilatie.  
Uit het advies van 16 april 2021:  
*"Het plaatsen van extra begroeiing, zoals wordt voorgesteld in variant 1 ziet de commissie niet als voldoende oplossing voor het probleem. Wel wordt het toevoegen van extra begroeiing altijd gestimuleerd en kan in combinatie met bovengenoemde oplossing voor een verdere inpassing zorgen.  
Hierop verder gedacht vraagt de commissie zich af of er mogelijkheden zijn andere vormen van begroeiing toe te passen? Het maken van een groen dak met hogere zichtbare begroeiing direct rondom de opbouwen kan leiden tot een beter beeld en worden gezien als handreiking naar de omgeving."*  
En uit het advies van 21 augustus 2024:  
*"De voorgenomen tijdelijkheid van de aanvraag en de onderbouwing dat de kosten fors zijn in relatie tot de tijdelijkheid, acht de commissie als valide argument. Daarbij biedt de plaatsing van de groenvoorziening als oplossing voor de achterburen een mooie kans voor vergroening van het gebied, dat daardoor ook in de nieuwe planvorming aanwezig is (het groen is dan immers beplant)."*
5. Geluid is geen issue meer, omdat is aangetoond dat de mechanische ventilatie ook zonder de omkasting voldoet aan de geluidsnormen. Bovendien heeft de rechtbank hierover ook nog een voorschrift aan de vergunning met kenmerk 157068 toegevoegd. Het gaat dus alleen over het esthetische vraagstuk. Het plaatsen van groen door middel van een landschappelijke inpassing is dan een structurele en duurzame oplossing, ten opzichte van de tijdelijke oplossing van de omkasting.

## Kanttekeningen

### Argumenten om niet mee te werken

6. De school heeft al vanaf 2021 de verplichting om de omkasting te realiseren. De school heeft ook zelf geen bezwaar tegen dit voorschrift ingediend.
7. De school heeft er zelf voor gekozen om de omkasting niet te realiseren en om te wachten tot na de uitspraak van de rechtbank. Ook na de uitspraak van 24 oktober 2023 is niks gedaan om de omkasting te realiseren of om in ieder geval de mechanische ventilatie anderszins aan het zicht te onttrekken, bijvoorbeeld door alvast groenvoorzieningen te realiseren en/of de mechanische installatie in een andere, minder opvallende kleur te spuiten. Al is het wel voorstelbaar dat de school eerst duidelijkheid wil over de wijze van inpassing, voordat zij kosten gaat maken.

## Kosten en dekking

N.v.t.

## Duurzaamheid

Een groene inpassing die blijvend is past binnen de duurzaamheidsdoelstellingen.

## **Burgerparticipatie**

De meningen van diverse omwonenden zijn betrokken bij dit voorstel.

## **Inclusieve samenleving**

N.v.t.

## **Communicatie**

Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Daarnaast worden de 3 omwonenden waarmee we eerder in gesprek zijn geweest als extra 'service' ook op de hoogte gesteld van het besluit.\_

## **Kernboodschap**

N.v.t.

## **Vervolprocedure en planning**

Afhankelijk van het standpunt van uw college zijn de volgende opties mogelijk:

1. als uw college geen medewerking wil verlenen aan de gevraagde aanpassing van de vergunning met kenmerk 157068, weigeren we de aanvraag met kenmerk 744537 in mandaat en zullen we handhavend op moeten treden tegen het niet uitvoeren van het voorschrift over de omkasting uit de vergunning met kenmerk 157068;
2. als uw college besluit om de gevraagde vergunning met kenmerk 744537 – waarin wordt gevraagd om aanpassing van het voorschrift over de omkasting uit de vergunning met kenmerk 157068 – te verlenen, handelen we die aanvraag in mandaat af met als uitgangspunt dat het alternatief van een groene inpassing vanuit ons als gemeente akkoord is.

Tegen het besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.

## **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

N.v.t.

## **Bijlagen ter informatie**

1. Verslag gesprek school en omwonenden d.d. 13 oktober 2021.
2. Offerte aanbrenge omkasting prijspeil 2021.
3. Brief school aan omwonenden met reden nieuwe aanvraag 744537, d.d. 26 april 2024.
4. Offerte aanbrenge omkasting prijspeil 2024.
5. Brieven 3 omwonenden aan school verzoek plaatsen omkasting d.d. 12 december 2023, 16 februari 2024 en 16 maart 2024.

6. Brief 3 omwonenden getiteld 'Bezwaarschrift' d.d. 6 mei 2024.
7. Brief 3 omwonenden aan de school, over gang van zaken aanvraag 744537.
8. Mail d.d. 24 juni 2024 aan de 3 omwonenden met voorstel gezamenlijk overleg tussen partijen.
9. Brief 27 juni 2024 met reactie 3 omwonenden op voorstel gezamenlijk overleg.
10. Brief omwonenden van 1 oktober 2024, eens met blijvend groenplan.