INGEKOMEN
Gemeente Valkenswaard
21 MEI 2012
Nr.: 12inkl01991
Team: Raad
Secr.:
12 OVb00455

Valkenswaard 2012-05-18
Betreft: BOUWPLAN WONINGBELANG HOEK HAAGSTRAAT/WILLIBRORDUSLAAN

Zaaknummers: 201203633/1/A1 en 201203633/2/A1

Geachte Raadsleden,

Wij willen afsluiten met een samenvatting van hetgeen wij in eerdere stukken aan u hebben kenbaar gemaakt i.v.m. bovengenoemde zaak.

Voor de duidelijkheid zullen wij "de verbeelding/kaart" van de oude kadastrale situatie en de nieuwe kadastrale situatie laten neerleggen in de raadszaal. Tevens zijn hierbij gevoegd relevante stukken. Wij verwachten van u, de vertegenwoordigers van de burgers, dat u hiervan notitie zult nemen.

Samenvatting:

In het laatste Hoger Beroep van 11 mei 2012 is door de Afdeling uitgesproken:

1 De actuele situatie is geldig.

2 Het bouwvlak is niet vergroot.

3 Het balkon mag niet worden meegeteld bij de berekening van het oppervlak van het gebouw.

Onze toevoeging:

1 De actuele situatie moet betreffen de actuele bestemmingsplansituatie, niet de actuele kadastrale situatie. De situatie van de kadastrale percelen geeft de eigendomsverhoudingen weer. Het Bouwbesluitperceel hoeft niet samen te vallen met het kadastrale perceel. (zie stukken raadszaal Ministerie van VROM). Mocht het College toch uit willen gaan van de nieuwe kadastrale percelen dan zal een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden waar u, raadsleden uw goedkeuring aan moet verlenen, indien u het daar mee eens bent. Eerder kan niet worden gebouwd omdat dat in strijd is met het bestemmingsplan, de wet.
2 Volgens de Afdeling, het College en Woningbelang is het "bouwvlak" waarop het bebouwingspercentage wordt berekend, niet vergroot. Dit zou betekenen dat de eerder uitgesproken beslissingen van de Afdeling in stand blijven, immers het "bouwvlak" is nog hetzelfde als in de eerder uitgesproken Hoger Beroepen.
Maar dit is niet juist. Aanvankelijk was het "bouwvlak" 1.345 m². Nu is het na de kadastrale wijziging 1.584 m². Dit is een forse verandering waardoor de bebouwingsmogelijkheid verandert. Dit kan alleen bewerkstelligt worden door een ontheffing indien de 10% niet wordt overschreden, of door een bestemmingsplanwijziging. Dit is niet gebeurd. De rechter beslist marginaal, het aanpassen van deze beslissing aan de wet is een zaak van College en Raad.
3 Het balkon ligt onder het dak en er moet worden gemeten volgens de verticale projectie, d.w.z. vanaf het dak verticaal naar beneden. Alles wat daarbinnen valt hoort volgens het plan (artikel 2.1.7), meegeteld te worden bij de berekening van het grondoppervlak van het gebouw. De plantoetser van de gemeente heeft het bij de beoordeling van de bouwvergunning zo opgemeten. Dit is later door de advocaat van Woningbelang onjuist veranderd.

Raadsleden, draag er zorg voor dat gebouwd wordt volgens de regels van het bestemmingsplan.

Omwonenden Haagstraat/Willibrorduslaan