INGEKOMEN
Gemeente Valkenswaard
13 DEC 2010
Nr.: 2010 10mh04505
Team: Raad
Secr.:
10 ovh 0 1044

Geacht college en raadsleden, 10.12.

Betreft HAAGSTRAAT

N.a.v. de uitspraak van de Raad van State n.a.v. de overschrijding van het bebouwingspercentage zouden wij het volgende onder de aandacht willen brengen.

Omdat de plannen van hoek Haagstraat/Willibrorduslaan reeds in 2006 (zie bijlage 1) zijn gestart willen wij graag een historisch overzicht geven. Dit is misschien wenselijk omdat in de afgelopen jaren wisselingen van college en raadsleden hebben plaatsgevonden. Het is o.i. niet mogelijk dat alle betrokkenen alle stukken aangaande Haagstraat/Willibrorduslaan kennen zoals wij die kennen. Dit is natuurlijk begrijpelijk. Wij als omwonenden hebben alleen maar deze zaak, maar u allen heeft natuurlijk veel meer zaken waar ook de aandacht naar uit moet gaan.

Wij zijn echter tot de bodem gegaan wat deze zaak betreft en inmiddels kunnen wij onszelf hierin een expert noemen.

De bouwlocatie ligt in het gebied "Valkenswaard Noord". In 2006 is men reeds begonnen met het plannen van actualiseren van het bestemmingsplan.

De percelen E3446 en E 3685 waarop de bouwvergunning is aangevraagd hebben de bestemming M(maatschappelijk). Dit is nog uit de tijd van de Jozefkerk en daarna kinderdagverblijf de Horizon en daarnaast de gezinsvervangende tehuizen van O.C.B.

Woningbelang koopt deze percelen om hier woningbouw te ontwikkelen.

Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast worden omdat op deze percelen geen woningbouw is toegestaan. De bestemming van de percelen wordt veranderd van "Maatschappelijk"(M) naar wonen (W).

De afdeling R.O. besluit om vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien (zie bijlage 2) voor de percelen E3446 en E 3685 een bebouwingspercentage toe te staan van 50% dit in tegenstelling tot perceel E3686 (Jozefplein) waarvoor een bebouwingspercentage van 70% wordt aangegeven. Hierdoor ontstaat geen zwaar accent in de hoek. Dit is zeer logisch omdat E 3446 en E 3685 samen 1345 m^2 beslaan en E 3686 1789m^2.

Aldus komt het op deze wijze te staan op de bestemmingsplankaaart van het voorontwerp.

Echter woningbelang gooit roet in het eten. Zij willen hier een appartementencomplex bouwen met 36 appartementen met een parkeerkelder. Een en ander is te duur en het college geeft toestemming om geen parkeerkelder te bouwen. Er mag niet geparkeerd worden in de omgeving van het college. Zij past wel de parkeernorm aan. (zie bijlage 3) Het gebouw valt erg groot uit. Omdat het actualiseren van het bestemmingsplan nog in een voorontwerpstadium is, besluit het college om het bebouwingspercentage van alle drie de percelen te veranderen naar 60%. Dit gaat lijnrecht in tegen haar eerder ingenomen standpunt om geen zwaar accent in de hoek te creëren. Maar aangezien het college en woningbelang een gezamenlijk belang hebben (de prestatieafspraken) wordt deze verandering in het bestemmingsplan toch toegepast.

Maar al snel blijkt dat het gebouw dan nog niet past op de percelen E3446 en E3685. Echter het college heeft de mogelijkheid om een ontheffing toe te passen van maximaal 10% voor een geringe afwijking. Dit is zeer onlogisch. Het accent in de hoek dat het college vanuit stedelijk standpunt bezien niet wilde vergroten wordt nog meer vergroot.

R.O. en bouwverordeningen maken een berekening en daaruit blijkt dat het niet mogelijk is, zelfs met 10% ontheffing, om het gebouw te realiseren volgens het geldende bebouwingspercentage. (zie Bijlage 4).

Men steekt de koppen bij elkaar om tot een oplossing te komen. Dit wordt gevonden door de drie percelen E3446, E3685 en E3686 in één bouwperceel samen te voegen met een bebouwingspercentage van 60% (zie bijlage). Op deze manier past het gebouw nog niet en weer moet men 10% ontheffing toepassen. Zelfs dan lukt het nog niet! Bovendien keurt de rechter deze oplossing niet goed omdat zich, juridisch gezien, geen twee hoofdgebouwen op één bouwperceel mogen bevinden.

Dit is de stand van zake op dit moment. Het moge duidelijk zijn dat wij als omwonenden niet blij zijn met de gang van zaken. Vanuit stedenbouwkundig standpunt bezien worden wij opgezadeld met een fors en grofschalig gebouw hetgeen een grote betekenis heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, ook volgens welstand(zie bijlage).
Het aanvankelijke bebouwingspercentage van 50% is veranderd in 60% en daarbovenop is nog een ontheffing verleend van 10% waardoor het gebouw nog groter wordt. De betekenis en inhoud van een stedenbouwkundige envelop is niet alleen juridisch en procesmatig van aard. Het vooraf ontwikkelen van dit soort projectlocaties is een taak voor de gemeente en kan niet aan private partijen worden overgelaten. Deze woorden van de welstandscommissie zijn voortgesproten uit het feit dat de architect een grote vinger in de pap heeft gehad en heeft vergeten een principeverzoek voor te leggen (zie bijlage). Toen het uiteindelijke verzoek is voorgelegd waren de plannen al zover gevorderd dat er geen weg terug leek. Moeten wij door dergelijke grote fouten die er gemaakt worden met een omgeving opgescheept worden die vanuit stedenbouwkundig standpunt bezien niet door de beugel kan! Wij wonen in een wijk met welstandsniveau 3 (lage welstand) Zou het college dit ook goedgekeurd hebben in een wijk met een hoge welstand?

Wij willen nog opmerken dat R.O. en bouwvergunningen de problemen steeds hebben gezien. Zij hebben de juiste berekeningen gemaakt. Bouwverordeningen hebben zelfs aan de toenmalige wethouder Tindemans een negatief bouwadvies gegeven. Wethouder Tindemans, die niet eens R.O. in haar portefeuille had, heeft dit advies van haar medewerkers volledig genegeerd. Waarom? Hoogstwaarschijnlijk omdat de gezamenlijke afspraken die het college met woningbelang had, nl. de prestatieafspraken belangrijker werden gevonden. In het visitatierapport van woningbelang zien wij echter dat deze afspraken ruimschoots worden gehaald. Telt het maatschappelijk belang van de omwonenden niet mee? Wij zijn erg teleurgesteld in ons eigen college.

Wij hebben contact gezocht met Dhr.Hurkmans die het rapport van de welstandscommissie heeft opgesteld. Hij kon zich de zaak nog goed herinneren. Ook uw hr.Coolen van welstand heeft ons in een langdurig telefoongesprek te kennen gegeven dat het advies met een 6- is geaccepteerd. Als uzelf het rapport leest , zult u concluderen dat een 6- veel te hoog is. Echter weer liggen ten grondslag aan de goedkeuring van dit rapport de prestatieafspraken van Woningbelang en het college, die belangrijker worden gevonden . In feite is het rapport van welstand onder dwang goedgekeurd. Nogmaals willen wij vermelden dat de prestatieafspraken ruimschoots zijn gehaald. Het zou beter geweest zijn dat de belangen van deze omgeving ook erkend waren.
Met klem willen wij u nogmaals verzoeken om deze zaak nauwkeurig te bekijken. Wij als omwonenden en burgers hebben ons zoveel moeite getroost om ervoor te zorgen dat onze omgeving leefbaar blijft. Wij hopen dat we minimaal op uw aandacht kunnen rekenen.

De Raad van State heeft beslist dat het complex alleen gebouwd mag worden op E3446 en E 3685. Een klein stukje van de bebouwing (15 vierkante meter) bevindt zich op perceel E 3686. Wat ons betreft , hebben wij hier geen probleem mee. Dit is zo'n klein stukje. Al eerder hebben wij aangegeven dat deze kleine grensoverschrijding wat ons betreft o.k. is.
De Raad van State stelt verder in overweging 2.6.1 op blz.5 dat tijdens de zitting niet kan worden vastgesteld of het college bevoegd was om ontheffing te verlenen van het maximaal toegelaten bebouwingspercentage op grond van artikel 22, aanhef en tweede lid.
In de aanhef van artikel 22 staat:"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen voor (tweede lid) **geringe** afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten t.a.v. bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 %."
Dat betekent dat een "**niet geringe afwijking**" minder dan 10 % kan bedragen.
Zoals te lezen is in de e-mail van R.O. (zie bijlage 4 + 11) is er geen sprake van een "**geringe afwijking**" maar van een "**forse**". Wij vinden het zeer jammer dat het college het advies van R.O. en ook "Bouwvergunningen"niet heeft opgevolgd en zodoende haar eigen regels heeft overtreden.
Bovendien, zelfs met 10% ontheffing is het gebouw nog veel te groot als we kijken naar het bebouwingspercentage.
Ook willen wij uw aandacht voor het volgende vragen. In het verweer van Woningbelang bij de Raad van State wordt gesproken over drie situaties (zie bijlage 8)

Situatie I (totale gebied) is verworpen door de Raad van State. Dit omdat zich twee hoofdgebouwen op het bouwperceel bevinden.

Situatie III (incl. Zg en Mg , tuinen) is ook verworpen door de Raad van State. Tuingronden mogen niet meegenomen worden bij de berekening van het bebouwingsoppervlak.

Blijft over Situatie II . Woningbelang gaat ervan uit (zie bijlage 9) dat de bezwaarmakers (omwonenden) en de Voorzieningenrechter dit als de juiste situatie zien.
Dit is pertinent onjuist. Wij gaan uit van de percelen E 3685 en E 3446. Niet van situatie II waarbij een groot stuk van E3686 (219 vierkante meter) aan de oostzijde wordt meegenomen (zie bijlage 10).
Er wordt door de rechter gesproken over een klein stukje op E 3686 waarop bebouwing is voorzien. Dit is het kleine stukje (15 vierkante meter) in de zuidwesthoek waarop bebouwing is voorzien. (Hiertegen hebben wij geen bezwaar.)
Niet bedoeld wordt het stuk grond aan de oostzijde op E 3686 waarop geen bebouwing is voorzien dat 219 vierkante meter bedraagt. Dit is nl. een grote overschrijding van het bouwvlak. En hier kunnen wij uiteraard niet mee instemmen. Ook de Raad van State zegt in haar uitspraak dat alleen E 3446 en E 3485 meegenomen mogen worden .
Overigens als we rekenen met deze grote overschrijding van 219 vierkante meter dan nog past het gebouw niet.
Nl. oppervlakte 1576 vierkante meter
Opp. Nieuw gebouw 1050 vierkante meter
Bebouwingsoppervlakte is 66,6 %
Dit is meer dan 10% ontheffing die is toegestaan. Overigens alleen bij een "**geringe afwijking**" waarvan hier geen sprake is. (zie e-mails R.O. en afd.bouwvergunningen 11).
Waarom komt de gemeente tot een uitkomst van 65,1% ????
Dit komt omdat de gemeente uitgaat van een oppervlak van het gebouw uit eerdere plannen, nl ongeveer 1026 vierkante meter.
De entree van het gebouw is daarna op advies van welstand aangepast en er is een lichtstraat gerealiseerd waardoor de oppervlakte is vergroot, nl. tot ruim 1050 vierkante meter. (zie bijlage 12)

Als je rekent met de juiste oppervlaktemaat nl. 1050 vierkante meter dan is het bebouwingsoppervlak 66,6 %.

Ons eerdere voorstel in een bemiddelingspoging om één laag van 9 appartementen niet te bouwen, blijft staan. Bouwtechnisch is dit goed mogelijk omdat er twee identieke lagen zijn.
Het gebouw is dan veel minder fors en grofschalig. Bovendien willen wij in dat geval akkoord gaan met de forse overschrijding van het bebouwingspercentage.

Wij willen u danken voor uw aandacht en verblijven met vriendelijke groet
Namens omwonenden
Fam.van Hirtum
Antoniusstraat 46
5552LP Valkenswaard
Tel:0402041731

12 bijlagen