ADVOCATENKANTOOR ZWINKELS

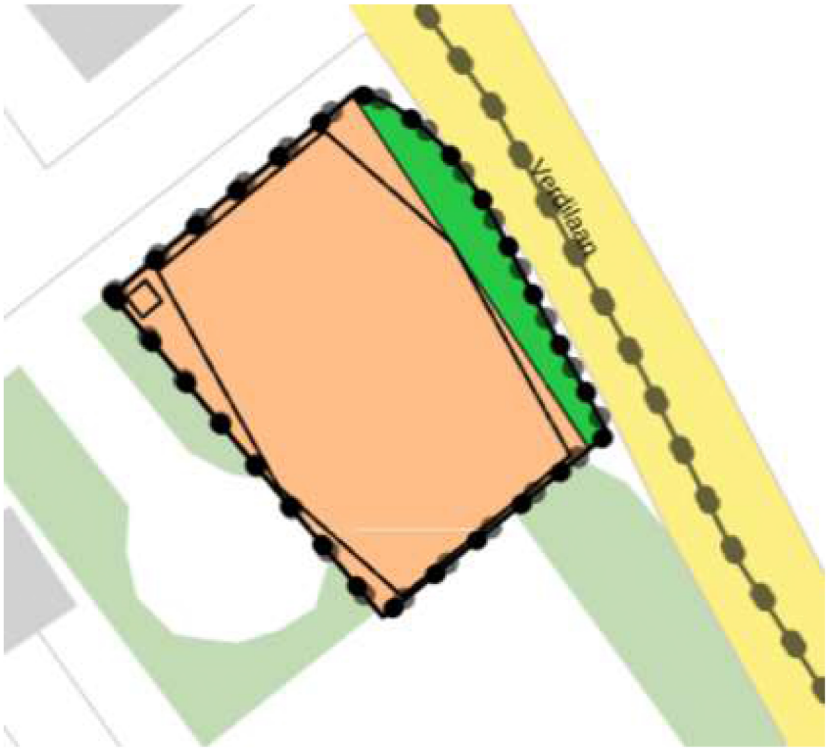
Hoorzitting commissie ruimte 2 februari 2021

Dossier : A-227
Namens : bestuur Adrianusparochie (indiener zienswijze 9)
Van : mr. drs. B.J.P.M. Zwinkels
d.d. : 31 januari 2021

Betreft : ontwerp bestemmingsplan “nabij Dijkweg 11 te Naaldwijk”

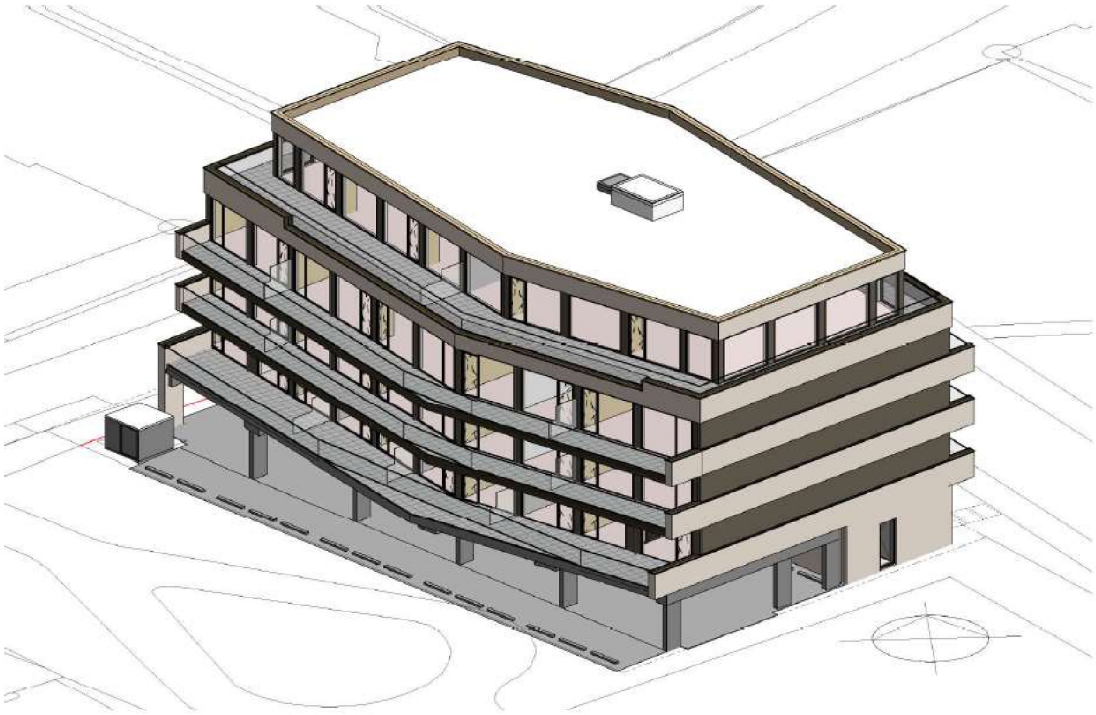
Het bestuur van de Adrianusparochie heeft als indiener 9 een zienswijze ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. De parochie vindt het bouwplan te massaal voor deze locatie. De parochie is eigenaar van het parkje met piëta onmiddellijk naast het bestemmingsplan en van de begraafplaats achter het bestemmingsplan. Het plan heeft daarop een negatieve invloed.

In december 2020 is de bouwvergunning voor het appartementengebouw aangevraagd, zodat inmiddels ook duidelijk is hoe het gebouw eruit gaat zien. Het blijkt dat de projectontwikkelaar het bouwvlak zoals hieronder in een zeshoek is aangegeven, ook volledig volbouwt. De parochie constateert dat het nauwelijks mogelijk zal zijn om het gebouw te bouwen of zelfs te gebruiken zonder op het terrein van de begraafplaats of het voorterrein te komen. Ook worden vijf bouwlagen gebouwd inclusief parkeergarage op de begane grond en daarboven vier verdiepingen met woningen.



Uit de bouwaanvraag blijkt bijvoorbeeld dat op de begane grond een loopdeur is gepland die uitkomt op een smalle strook van slechts circa 70 cm van grond die eigendom is van de projectontwikkelaar. Het parochiebestuur zal niet toestaan dat via haar grond gebruik wordt gemaakt van deze deur. Als op de erfgrens een schutting wordt gezet, dan is deze loopdeur niet eens meer bruikbaar, omdat er dan een te smalle toegang is. Als het geen loopdeur maar een raam betreft, maakt cliente ook bezwaar. Zij zal zowel voor een raam als een deuropening geen toestemming geven en is dit ingevolge artikel 5.50 BW ook niet verplicht. (zie punt 14 en 15 van de zienswijze).
De gemeente voorziet in het kader van artikel 5.50 BW nu al problemen en spreekt in het nota van beantwoording over eventuele plaatsing van uitzichtbelemmerende schermen op de 1, 2 en 3e verdieping van de balkons die binnen 2 meter liggen en uitzien op de begraafplaats. Dit moet in overleg tussen de projectontwikkelaar en de kerk worden geregeld. Deze problemen van de balkons plus de problemen bij de uitgang/raam op de begane grond krijgt de parochie op zijn dak om op te lossen. Van de gemeente mag een andere houding worden verwacht.

Het college noemt dit uitvoeringsaspecten. Dit is echter onjuist. Zoals blijkt uit de tekening van het bestemmingsplan, reikt het bouwvlak aan de zuidwestelijke kant tot de perceelsgrens met de parochie, en aan de zuidoostelijke kant valt de grens van het bouwvlak zelfs samen met de perceelsgrens met de begraafplaats. Hierdoor lokt het college uit om tot op de perceelsgrens te bouwen en daarmee de wettelijke regels van het burenrecht (geen ramen/ deuren binnen 2 m van de erfgrens) te overtreden. De op de plan verbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen zelfs nog worden overschreden blijkens artikel 6.2 van het bestemmingsplan.



Tekening uit de bouwaanvraag van december 2020

Het parochiebestuur vraagt zich af waarom aan de projectontwikkelaar zoveel ruimte wordt geboden, ruimte die overduidelijk ten koste gaat van háár grond en háár belangen.

- De zichtlijn naar de Adrianuskerk gaat verloren nu hier een gebouw van vijf verdiepingen wordt gebouwd;
- ten onrechte is bouwen tot aan de perceelsgrenzen met grond van de parochie toegestaan, en behoeft geen 2 m afstand tot de erfgrens aangehouden te worden zoals gebruikelijk is. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden van de parochie zeer;
- het college staat de projectontwikkelaar toe zijn gronden vrijwel volledig bebouwen; tegelijkertijd vindt het college dat de begraafplaats en het parkje met de piëta groen moet blijven en mogelijk zelfs als monument moet worden aangewezen;

Met name dit laatste is meten met twee maten: De projectontwikkelaar maakt maximaal gebruik van zijn grondoppervlak en krijgt daarvoor de ruimte. De parochie wordt maximaal ingeperkt, met mogelijk zelfs een zeer ongewenste aanwijzing van de begraafplaats als monument. De parochie wil het parkje op het voorterrein behouden, en de begraafplaats daarachter ruimen. Over dit onderwerp zend ik u bijgaande brief met bijlage.

Bijlage: brief met tekening inrichting parkje