

Spreektekst van een belanghebbende omwonende

*ten behoeve van punt 18 – vaststelling bestemmingsplan Nieuwersluis - van de raadsvergadering
van 1 oktober 2024*

Ingezonden op 30 september 2024

Met verbijstering heb ik kennisgenomen van de notitie vragen commissievergadering 10 september 2024. De in de notitie gegeven antwoorden op de valide bezwaren van de omwonenden van de Rijksstraatweg 39-41 zijn feitelijk en juridisch onjuist, maar bovendien misleidend. Uw raad en uw college dient de belangen van haar burgers te behartigen en te beschermen. De notitie geeft hiervan geen blijk. Sterker nog, kennelijk doen alleen de belangen van de ontwikkelaar ertoe. Met de belangen van de omwonenden, onze belangen, wordt geen rekening gehouden en op onze vraag om aandacht daarvoor, wordt duidelijk geen acht geslagen.

Deze laakbare houding leidt ertoe dat de omwonenden zich moeten gaan verweren en uw gemeente in rechte zullen moeten betrekken. Dit terwijl de oplossing zo eenvoudig is, maar daar wenst het college om onduidelijke redenen geen rekenschap van te geven. Het bestemmingsplan inclusief de ontwikkeling moet er coûte que coûte doorheen worden gedrukt.

Participatie: er is geen participatie geweest. Dat de ontwikkelaar zijn plannen heeft gepresenteerd betekent nog niet dat er sprake is van participatie. De december 2023 bijeenkomst is hierbij cruciaal. Tijdens deze bijeenkomst lichtte de ontwikkelaar zijn plan voor het eerst in zijn volledigheid toe. De toelichting werd door de ontwikkelaar halverwege de avond afgebroken omdat hij vond dat de omwonenden te kritisch waren. Daarna heeft de ontwikkelaar zijn plan niet aangepast. Sterker nog, er is een notaris geïnstrueerd die dreigt met boetes en omwonenden is medegedeeld dat de ontwikkelaar met ontwikkeling stopt als de omsluiting van de Rijksstraatweg 39-41 niet via de noordzijde van het terrein, via de Stationsweg, plaatsvindt.

Bouwen op de erfgrans: uw college stelt dat bouwen op de erfgrans ex. artikel 5:50 BW in een bestemmingsplan mag als er geen sprake is van een evident karakter. Volgens uw college is een privaatrechtelijke belemmering pas evident als die belemmering zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld.

In onderhavig geval zou het voornamelijk gaan om de privacy en het (uit)zicht op de naastgelegen percelen. Ondanks dat er tegen de erfgrans een aanbouw in de vorm van een serre (glas) is beoogd, is er niet direct sprake van (uit)zicht op de naastgelegen percelen. De serre is op de 'begane grond' beoogd en er is geen sprake van een (extra) verdieping. Gelet op de bestaande erfafscheiding(en), waar de serre tegenaan zal komen te staan, is ervan uit de serre geen (uit)zicht op de percelen.

Punt is dat in het bestemmingsplan een bouwvlak wordt ingetekend en niet een serre. Dit betekent dat op de erfgrans ook een gebouw van 3,70 meter hoog mag worden gebouwd. De gemiddelde schutting is 2 meter, dus dan toornt is gebouw 1,70 meter boven de schutting uit. En waaruit blijkt dat geen er geen verdieping in de serre komt. Als dat zo dan dient dit expliciet het bestemmingsplan te worden opgenomen. Er wordt bovendien met geen woord gerept over het bouwvlak direct op de erfgrans van de bewoners van de Stationsweg 1, 3a, 3b en 5. Op dit bouwvlak kan een gebouw van 5 meter hoog op de erfgrans worden gebouwd.

Hoe zou u het vinden als direct op uw erfgrans een gebouw van 3,70 meter en 5 meter hoog wordt gebouwd? U zal dan ook wijzen op de hoofdregel: een minimale afstand van 2 meter tot de erfgrans. Hiervan kan slechts worden afgeweken als de bewoners instemmen met een dergelijke bouw. Van instemming is geen sprake. Dus uw gemeente aanvaardt dan er notabene in een bestemmingsplan een evidente privaatrechtelijke schending.