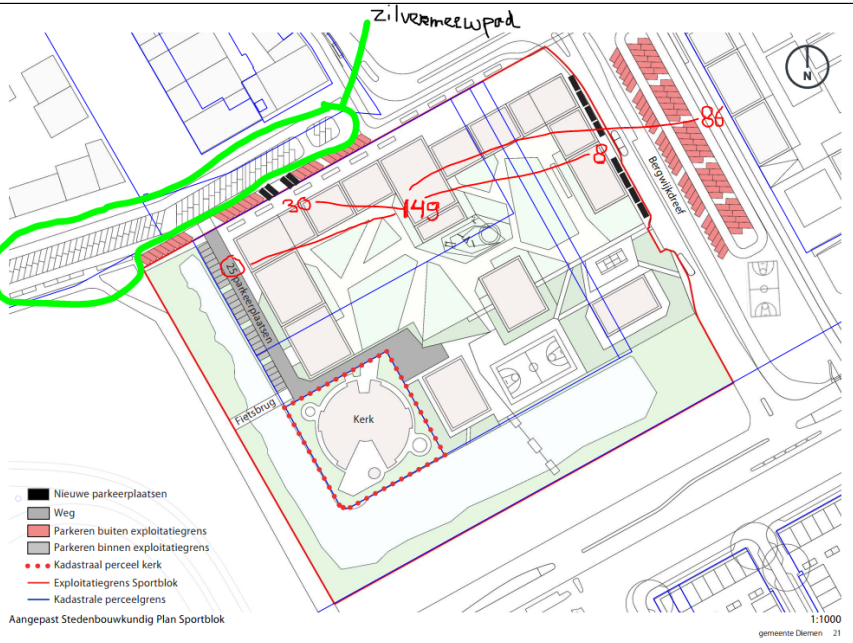
Datum: 21 november 2023,
Bestemd voor: Portefeuillehouder J. Prins.
Betreft: Technische vragen over Aanpassing stedenbouwkundig plan Sportblok – Holland Park Zuid.

Geachte heer Prins,

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team/ Pfh.
OD	1		Uit ervaring weten we dat de erfdienstbaarheid altijd wordt vastgelegd op een plattegrond van de kavel bij de koopakte. Juist om latere discussie te voorkomen. De Kerk betwist de huidige aanpassing. Om tot een goede besluitvorming te komen de **volgende vraag**. Kan de plattegrond, zoals bijgevoegd bij de koopakte van de kerk, met de ingetekende erfdienstbaarheid worden toegevoegd aan de raadsstukken?	Wij hebben geen beschikking over deze tekening. Uit eerdere navraag bij het Kadaster blijkt dat deze tekening ook niet in de kadastrale registers is opgenomen.	TPJ / Hans Prins
OD	2		Ook graag een toelichting bij de plattegrond op welke wijze de gemeente de erfdienstbaarheid heeft toegepast in de voorliggende aanpassing?	Ondanks dat desbetreffende tekening niet beschikbaar is, kan uit de akte wel worden opgemaakt wat de erfdienstbaarheden inhouden en heeft het college deze belangen meegenomen in het nu voorliggende aangepaste stedenbouwkundige plan. Het betreft twee relevante bepalingen, gevestigd in 1992: *A. "het recht van erfdienstbaarheid van weg om over de op voormelde kaart met rood aangegeven weg gelegen op het dienstbaar erf, te komen van het heersend erf en te gaan naar de openbare straatweg genaamd Bergwijkdreef" en vice versa;"* Het dienstbaar erf in deze bepaling is het erf van De Key, het heersend erf is van Filadelfia. In het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt geborgd dat Filadelfia een goede ontsluiting houdt van en naar de Bergwijkdreef, alleen zal de routering anders worden. In de akte is ook opgenomen dat: *"De uitoefening van de erfdienstbaarheden dient op de voor de eigenaars van het dienstbaar erf*	TPJ / Hans Prins

				minst bezwarende wijze te geschieden." Als het belang van Filadelfia geborgd is (ontsluiting van en naar de Bergwijkdreef), staat dit daarom een eventuele verlegging van de route niet in de weg. Het college is van mening dat dit belang goed geborgd is in het aangepaste stedenbouwkundig plan. B. "*de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienstbaar erf om te gedogen dat de eigenaars, gebruikers en bezoekers van het heersend erf of de op dit erf gebouwde opstallen, hun wagens, auto's, motoren, rijwielen en andere vervoermiddelen in de ruimste zin des woords, op het, op voormelde kaart met blauw aangegeven terrein te parkeren. Op het met blauw aangegeven terrein zullen éénhonderd twintig parkeerplaatsen worden aangelegd voor gemeenschappelijk gebruik voor de eigenaars, gebruikers en bezoekers van het heersend en het dienstbaar erf. […] Indien op enig moment de parkeervoorzieningen op het dienstbaar erf worden verplaatst zal het gebruiksrecht met behoud van het vastgelegde aantal onverminderd gelden."* Hieruit volgt dat Filadelfia het recht heeft om op het terrein van het dienend erf (het terrein van De Key) te parkeren en dat 120 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd en behouden voor gemeenschappelijk gebruik voor zowel De Key als Filadelfia. Deze 120 plekken zijn dus niet exclusief voor bezoekers van Filadelfia en ze mogen ook worden verplaatst. In het aangepaste stedenbouwkundige plan komen 149 parkeerplekken terug in de directe omgeving van Filadelfia, en daarbovenop nog een ruime hoeveelheid aan het Zilvermeeuwpad, zie onderstaande tekening.	

				 Weliswaar liggen er daarvan “slechts” 25 op het dienend erf (perceel De Key, én nog eens 260 parkeerplaatsen in de te realiseren parkeerkelder), maar liggen er daarbovenop in de directe omgeving ruimschoots voldoende plekken voor al het bezoek van Filadelfia. De 120 plekken in 1992 waren gebaseerd op functies die toen op deze locatie gevestigd waren. In de huidige situatie is de parkeernorm veranderd. In de huidige situatie, gebaseerd op actuele normen, zou Filadelfia uitkomen op een parkeeraantal van 20. Hierin is in het aangepaste stedenbouwkundige plan ruimschoots voorzien, met een overloop in de directe omgeving. Voor bezoek van Filadelfia dat slecht ter been is, kan, bij nadere detailuitwerkingen van het plan, de 25 nabijgelegen plekken specifiek worden gereserveerd voor (mindervaliden) bezoek van de kerk. Dit is alleszins redelijk en billijk. Het college is van mening dat het parkeerbelang van Filadelfia dan ook goed geborgd is in het aangepaste stedenbouwkundig plan.	

				We gaan er daarmee ook vanuit dat de grondeigenaren (De Key en Filadelfia) op termijn in goed onderling overleg deze erfdienstbaarheden een andere invulling kunnen geven. Mochten de grondeigenaren hier niet uitkomen dan zal de rechter gevraagd worden zich uit te spreken over de vraag of de belangen van Filadelfia, voortvloeiend uit de erfdienstbaarheden, voldoende geborgd blijven. Dit is een civiele rechtszaak tussen de grondeigenaren van het dienend erf en heersend erf en daarmee geen zaak voor de gemeente.	
OD	3		In de raadsvoordracht staat dat de kerk de aanpassing ter informatie heeft gekregen. Over deze werkwijze een **Vraag.** Waarom ter informatie en niet in goedoverleg?	Voorafgaand aan het verstrekken van de informatie is reeds meermaals overleg gevoerd. Die overleggen hebben niet geresulteerd in andere afspraken of inzichten (zie ook het antwoord op vraag 2). De aanpassingen van het bestemmingsplan en (nu) het stedenbouwkundig plan betreffen bovendien beleidsarm doorgevoerde aanpassingen, waarmee de bestemming en het behoud van Filadelfia op de huidige locatie niet worden aangetast.	TPJ / Hans Prins

Alvast hartelijk dank voor uw reactie,

Fractie Ons Diemen.