Notulen

Gespreksverslag m.b.t. bestemmingsplan
"De Singel 35 e.o. te Harkema"

Datum: 23 januari 2023
Tijd: 15:00 uur tot 16:00 uur

Aanwezig:
De heer [redacted] namens (contactpersoon namens initiatiefnemer)
De heer [redacted] (initiatiefnemer / eigenaar)

De heer [redacted] (belangenbehartiger omwonenden)
De heer [redacted] wonende aan de [redacted] te Harkema.
Mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te Harkema (afgemeld).

Vanuit de gemeente:
De heer [redacted] (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening)
Mevrouw [redacted] (jurist grondzaken)

Opening
De heer [redacted] opent het gesprek en vertelt in het kort de aanleiding. Vervolgens volgt een korte voorstelronde.

Agenda
De heer [redacted] geeft aan een agenda te hebben opgesteld, die hopelijk zoveel als mogelijk recht doet aan de bedoeling van dit gesprek, namelijk ondervinden of er bij beide partijen nog ruimte is voor toenadering. De opbouw betreft:
1. een toelichting op het gelopen proces tot nu toe;
2. hoe de aanwezigen de wijziging van het bestemmingsplan zien en
3. wat ieders beleving is over (het ontstaan van) de in de zienswijze aangehaalde erfdienstbaarheid.

Proces nieuwe initiatieven
De heer [redacted] geeft een stapsgewijze toelichting op hoe het proces tot nu toe is verlopen:
- Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage: inspraak en overleg van 15 september 2022 t/m 13 oktober 2022;
- Inspraakreactie ontvangen, van gemeentelijk antwoord voorzien en verwerkt / opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage: van 4 oktober 2023 t/m 15 november 2023;
- Zienswijze ontvangen, brief dateert 9 november 2023;
- In een navolgende mail wordt door indieners de suggestie gedaan om een tweede gesprek te arrangeren omdat het al ruim 1 jaar geleden is dat er met elkaar gesproken is.

Achtkarspelen Postbus 2 | 9285 ZV Buitenpost | Stationsstraat 18 | gemeente@achtkarspelen.nl | www.achtkarspelen.nl
Tytsjerksteradiel Postbus 3 | 9250 AA Burgum | Raadhuisweg 7 | gemeente@t-diel.nl | www.t-diel.nl

De heer [redacted] geeft aan dat het niet de bedoeling is dat de gemeente een standpunt inneemt. Het gesprek is bedoeld om beide partijen een toelichting te laten geven en elkaar aan te geven waar kansen en mogelijkheden liggen. Uiteraard is de gemeente wel bereid om daar waar mogelijk vragen te beantwoorden.

Mondelinge toelichtingen
De heer [redacted] begint met een korte toelichting over de ontstane situatie en de mogelijke oplossing die gezien wordt. Het is niet dat het bouwplan absoluut ongewenst is. Echter, ligt nu een wijziging van het bestemmingsplan voor waarover omwonenden inhoudelijk wat mogen vinden. De gehele situatie rondom het (erfdienstbaarheid) pad aan de achterzijde heeft tot vervelende situaties geleid dan wel ergernissen. De nieuwe planologische situatie biedt nu de kans om deze situatie aan te passen, waaronder begrepen het afzien van de gevestigde erfdienstbaarheid door initiatiefnemer. Dit wordt gelet op de inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan ook als meer dan redelijk gezien. Er is al een bestaande in- / uitrit vanaf het erf van initiatiefnemer naar de Fiifhuzen. De initiatiefnemer gebruikt deze toegang niet voor het bereiken van de tandartswoning en tandartspraktijk. De in-/ uitrit en stalen toegangshek is te zien op foto in conceptbestemmingsplan. Immers, biedt het perceel waarop een nieuwe woning is geprojecteerd voldoend ruimte om een eigen in- en uitrit te creëren. Dan kan de huidige greppel worden hersteld, de in de greppel aangebrachte hemelwaterafvoer- / doorvoerbuis worden verwijderd en dit deel van de greppel weer worden uitgegraven en de ervaren wateroverlast worden opgelost.

De heer [redacted] sluit zich aan bij de toelichting van de heer [redacted] en vult aan dat er op dit moment al veel wateroverlast wordt ervaren, ontstaan door het dichtgooien van de greppel. Door deze weer open te graven, wordt dit opgelost. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat de heer [redacted] op termijn alles gaat verkopen. Het is dus erg onzeker hoe het pad in de toekomst gebruikt gaat worden en hoe de verhouding met de nieuwe gebruikers zal zijn.

De heer [redacted] geeft aan niet te snappen waarom we bij elkaar zitten als het gaat om de aangehaalde erfdienstbaarheid en benadrukt dat er (juridisch) onderscheidt moet worden gemaakt tussen het bestuursrechtelijk spoor en het privaatrechtelijk spoor. De hele discussie over de erfdienstbaarheid staat los van het nu in procedure genomen bestemmingsplan. De heer [redacted] en de heer [redacted] willen graag praten over oplossingen als het gaat om de ervaren wateroverlast, de omgang van het pad, enz. De erfdienstbaarheid van het pad speelt immers al vanaf 1999. Er wordt dus al ruim 23 jaar gebruik gemaakt van het pad, zonder tekenen dat er problemen zijn. Bij het horen van omwonenden dat het pad alleen als privépersoon mag worden gebruikt, heeft de heer [redacted] direct gehandeld door het personeel van de tandartspraktijk aan de voorzijde aan De Singel te laten parkeren. De heer [redacted] houdt zich dan ook aan alle afspraken die zijn vastgelegd in de notariële akte erfdienstbaarheid. Daarnaast heeft de heer [redacted] conform afspraak elk jaar financieel bijgedragen aan onderhoudskosten. Recentelijk heeft de heer [redacted] nog gevraagd naar de te verwachten onkosten voor het onderhoud voor het komende jaar. Toen is er aangegeven dat de heer [redacted] niets hoeft te betalen, aangezien hij geen rechten heeft. Zowel de heer [redacted] als de heer [redacted] zijn verbaasd over de manier waarop nu ineens gehandeld wordt over het gebruik van het pad. Wat is er gebeurd? De achterliggende gedachte hiervan?

Een discussie over het gebruik van het achterpad waar ook de bewoners aan de Fiifhuzen gebruik van maken is in deze ruimtelijke procedure helemaal niet aan de orde omdat dit een privaatrechtelijke kwestie is. De verkopende makelaars en notarissen hebben destijds geen dan wel onvoldoende kadastrale recherche gedaan. Nu sprake is van een privaatrechtelijke kwestie kan het bestemmingsplan definitief worden goedgekeurd en vastgesteld. Ook wordt nog aangehaald dat er absoluut geen sprake is van een in- en uitrit noch een verharding dan wel een zichtbaar pad die leidt tot de praktijk.
Tot slot merkt de heer [redacted] op een gevoel van onrecht te ervaren / een gevoel van chantage. Reden hiertoe is dat de heer [redacted] tussen de regels laat doorschemeren in beroep te gaan als niet wordt ingegaan op de aangedragen oplossingen.

De heer [redacted] benadrukt nogmaals dat het pad al ruim 20 jaar in gebruik is, zonder enige problemen te ervaren. Het ontstaan van de discussie over of er wel of geen sprake is van een erfdienstbaarheid, wordt wel begrepen, maar die discussie moet niet in het bestuursrechtelijke spoor worden gevolgd. De betreffende notaris en makelaar hadden beter hun “huiswerk” moeten doen.

De heer [redacted] is een andere mening toegedaan en geeft nogmaals aan dat in zijn beleving de erfdienstbaarheid niet los kan worden gezien van het bestuursrechtelijke deel. Met name omdat de ruimtelijke situatie veranderd en er kansen en mogelijkheden zijn om de toegang aan de achterzijde naar de huidige tandartspraktijk anders in te richten. Dat er fouten zijn gemaakt in de koopakte van de heer [redacted] staat niet ter discussie. Het standpunt blijft dat de inhoud van aanwezige aktes niet leidt tot een andere oplossing dan de aanleg van een eigen in- en uitrit op het perceel waarop de nieuwe woning is gedacht. De heer [redacted] geeft nog aan dat in de erfdienstbaarheid ook expliciet is opgenomen dat het pad alleen voor privédoeleinden mag worden gebruikt. Nu sprake is van een tandartsenpraktijk met een maatschappelijke functie, kunnen bij dit privégebruik, vraagtekens worden gezet.

Indien initiatiefnemer nu niet wil ingaan op de wens van de buren om alleen via eigen erf de praktijk en de nieuw te bouwen woning te bereiken, wordt de situatie er definitief niet beter op. Nu is er één eigenaar waarmee moet worden onderhandeld. Na een definitief goedgekeurd en vastgesteld bestemmingsplan en verkoop van de bouwkavel en gebouw van praktijk zijn er drie partijen om mee te dealen. In de huidige situatie is geen buurweg of noodweg nodig.
Stel dat bewoners van Fiifhuzen bij civiele procedure de erfdienstbaarheid aanvechten omdat prima over eigen erf gereden kan worden en in het gelijk worden gesteld kan de initiatiefnemer na verkoop bouwkavel aan de Fiifhuzen niet meer over eigen erf naar de ondergrondse parkeerkelder.

De heer [redacted] antwoord dit risico niet groot te achten en dit risico neemt. Daarnaast is de geschetste invulling een aanname. Er is nog helemaal geen sprake van concrete toekomstplannen. Nogmaals wordt herhaald dat initiatiefnemers zich blijven houden aan de notariële afspraken. Ook als de situatie veranderd.

De heer [redacted] merkt op dat het meest wel is gezegd en de interpretatie van de inhoud van de notariële akte erfdienstbaarheid op verschillende manier wordt gelezen. Reden waarom mevrouw [redacted] is aangeschoven.

Mevrouw [redacted] geeft een toelichting over de inhoud van de besproken erfdienstbaarheid en de gepasseerde koopakte. Niet ter discussie staat dat in 1999 een notariële akte erfdienstbaarheid is getekend / gevestigd op het besproken pad. De vraag is alleen, waarom deze erfdienstbaarheid niet is terug te lezen in de meerdere op een later tijdstip gepasseerde koopaktes. In dit kader kan niet anders worden geconcludeerd dat zowel de verkopende partij als de verkopend makelaar hebben verzuimd om de notaris opdracht te verlenen tot een nader kadastraal onderzoek.

Redelijkerwijs had ook de notaris bij het opstellen van de akte deze constatering kunnen doen aangezien het pad op meerdere percelen is aangesloten.
Dat de erfdienstbaarheid niet zichtbaar is in het kadaster is niet vreemd, aangezien deze akte is opgevolgd door een andere akte. Daarmee is de erfdienstbaarheid naar "de achtergrond" verschoven. Uiteraard had deze erfdienstbaarheid in de opvolgende akte van levering vermeld moeten worden.
Ten aanzien van het privégebruik wordt opgemerkt dat dit niet in verwarring moet worden gebracht met de bestuursrechtelijke planologische situatie. Immers, is privégebruik in privaatrechtelijke sfeer anders gedefinieerd.

De heer [redacted] merkt op dat het heersend erf en leidend erf in verhouding tot elkaar moeten staan. Het heersende erf kan niet dusdanig bezwaard worden ten nadele van het lijdende erf.

Conclusie
Het gesprek leidt niet tot concrete oplossingen. De heer [redacted] ziet alleen mogelijkheden als de heer [redacted] afziet van de erfdienstbaarheid en overgaat tot het realiseerden van een eigen in- en uitrit.
De heer [redacted] en de heer [redacted] willen denken in oplossingen als het gaat om het voorkomen van wateroverlast of anderszins, maar niet door het inleveren van een bestaand recht. Laatstgenoemde volgt een ander spoor. Dit recht bestaat immers al ruim 20 jaar.
Alle partijen vinden het overigens spijtig dat ze er niet met elkaar uit kunnen komen.

Noodzakelijke procedure en relevante wettelijke mogelijkheden
De heer [redacted] merkt naar aanleiding van de getrokken conclusie op dat de gemeente nu aan zet is om alle belangen af te wegen en de gemeenteraad voor te stellen om al dan niet tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Alhoewel niet specifiek gemeld is het wel goed om de vervolgstappen te benoemen:

1. Vaststelling door de gemeenteraad (**inspreekrecht omwonenden**)
2. Vaststellingsbesluit ter inzage voor **beroep** (wettelijk 6 weken)
3. Beroep wordt inhoudelijk behandeld door de Raad van State

Afspraken vervolg
Niet concreet afgesproken, maar gebruikelijk is dat de verslaglegging door de gemeente wordt opgesteld en in concept wordt toegestuurd naar beide partijen. Beide partijen krijgen de mogelijkheden om eventuele aanvullingen nog door te geven. Vervolgens wordt het definitieve verslag toegestuurd.

Sluiting
De heer [redacted] bedankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit iets over 16.00 uur het gesprek.