

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Prins Bernhardlaan 8b

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4

Bijlagen

- 1. Zienswijze**
- 2. Brief van Bosselaar Strengers legal Partners
dd. 27 juli 2023.**

1.Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan 8b Soest heeft vanaf 25 mei 2023 tot en met 6 juli 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk een vrijstaande woning te realiseren.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er is een zienswijzen ingediend namens de direct omwonenden. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Als bijlage is de zienswijze en brief met juridische onderbouwing toegevoegd.

2.Zienswijze

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij drie zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
01					3 juli 2023

De ingediende zienswijze is in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	ZIENSWIJZE 1
1.1	<p>Ingenieurs en adviesbureau SPA WNP heeft in opdracht van de bewoners aan de Prins Bernhardlaan 8a, c,d,e,f, 10 en 12 het bestemmingsplan getoetst en is tot een aantal bevindingen gekomen:</p> <p>A De toegang tot de beoogde woning vindt niet plaats via de openbare weg. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat er "recht van overpad" zou zijn voor de nieuw te realiseren woning. SPA WNP geeft aan dat dit onjuist is omdat het een nieuwe woning betreft. Zij zijn van mening dat zonder een regeling met betrekking tot het gebruik van het grindpaadje de woning in het geheel niet toegankelijk is. In de brief wordt verwezen naar de leidraad Fysieke leefomgeving van de gemeente soest inzake vereiste die gesteld worden aan een erftoegangsweg. Het betreffen eisen ten aanzien van de inrichting en toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers, hulpdiensten etc. Het grindpad dat toegang geeft tot deze nieuwe woning voldoet volgend SPA WPN niet aan die vereisten. Daarnaast verwijzen zij naar het bouwbesluit en de eisen voor toegankelijkheid van woningen.</p> <p>Reactie gemeente Er is geen sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die uitvoering van het bestemmingsplan onmogelijk maken. Dat volgt uit de juridische onderbouwing die door de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente is aangeleverd en als bijlage is bijgevoegd. Recht van overpad is een erfdienstbaarheid en kan ontstaan door vestiging en of door verjaring. (artikel 5:72 BW). Alle omwonende aan en gebruikers van het pad maken al sinds jaar en dag gebruik van het pad. Er is dan ook sprake van erfdienstbaarheid door verjaring. Ook al wordt een perceel gesplitst dan nog geldt er op grond van de wet dat erfdienstbaarheid ook voor het nieuwe perceel geldt. Hierbij wordt afgewogen of de verzwaring van de erfdienstbaarheid door toevoeging van 1 woning op basis van redelijkheid en billijkheid aanvaardbaar wordt geacht. De nieuwe woning grenst niet aan de openbare weg, en daarom is er geen inrit benodigd die aan de openbare weg aan zal sluiten. Om die reden worden er vanuit beleid inritvergunningen geen voorwaarden gesteld. Er ligt nog geen uitgewerkt bouwplan. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak en de daarbij behorende regels een woning te realiseren. De toetsing inzake toegankelijkheid van de woning op basis van het bouwbesluit wordt gedaan bij de vergunningaanvraag. In het bouwbesluit zijn echter voor vrijstaande woningen geen eisen opgenomen voor de bereikbaarheid. Voor woongebouwen wel. Maar daar is hier geen sprake van.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p> <p>B. Verkeersbewegingen als gevolg van toevoegen woning en beroep of bedrijf aan huis Als gevolg van de nieuwe woning ontstaan er extra verkeersbewegingen (max. 8 per dag volgens CROW cijfers). Dit wordt als veel ervaren. Er wordt verwezen naar de "Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis" en men is van mening dat diverse</p>

	<p>activiteiten die op die lijst staan teveel verkeersbewegingen veroorzaken voor het grindpad. Specifiek wordt genoemd (loonbedrijf, hoveniersbedrijf, diverse fabrieken, detailhandel, dienstverlening met veel bezoekers etc.).</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>De CROW indicatie van maximaal 8 extra verkeerbewegingen per 24 uur is niet een onevenredig grote toename van verkeer. Beroep en bedrijf aan huis is in het bestemmingsplan gedefinieerd en afgebakend, waarbij rekening is gehouden met de aard, omvang en impact op de omgeving. Er zijn alleen activiteiten toegestaan die passen binnen milieucategorie 1 en 2 hetgeen activiteiten zijn die qua milieubelastende aspecten gecombineerd kunnen worden met de woonfunctie. Horeca en detailhandel zijn uitgesloten. In de regels is opgenomen dat beroep en bedrijf aan huis is toegestaan mits geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.</p> <p>Conclusie</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p> <p>C. Milieuaspecten van beroep en bedrijf aan huis in relatie tot omliggende woningen</p> <p>In de paragraaf milieuzonering wordt alleen ingegaan op eventuele hinder van bedrijven uit de omgeving op de beoogde woning.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Zie reactie punt 1.1.b.</p> <p>Conclusie</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p> <p>D. Bomenkap door verdichting</p> <p>Als gevolg van het beoogde bestemmingsplan treedt er een verdichting op van een gebied dat nu voornamelijk groen is. Zoals uit de boomeffectrapportage blijkt, moeten er in ieder geval een aantal bomen worden gekapt voor het realiseren van het plan. Zorgen worden geuit over herplantplicht en of er bij de uitwerking van het plan niet nog meer bomen gekapt dienen te worden. Men wil inzicht in de anterieure overeenkomst en verankering van de herplantplicht in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en eigenaar van het perceel. Deze is niet openbaar. Met de afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst is voldoende geborgd dat de herplantplicht wordt nageleefd indien van toepassing. Er heeft een boomeffectrapportage plaatsgevonden. Daaruit is naar voren gekomen welke bomen een ontwikkeling kunnen bemoeilijken. Hierbij is gekeken welke bomen binnen het bouwvlak of directe omgeving daarvan eventueel gevaar lopen. Bomen die vergunning plichtig zijn kunnen niet zonder vergunning gekapt worden. Voor andere bomen is het aan de eigenaar zelf de afweging te maken deze te handhaven of verwijderen.</p> <p>Conclusie</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p> <p>E. Mogelijke lichthinder</p> <p>Als gevolg van een nieuwe woning ontstaat er ook mogelijk lichthinder bij bestaande woningen als gevolg van autoverkeer, buitenverlichting, maar ook vanuit de woning zelf. Onduidelijk is op welke wijze lichthinder naar de omgeving wordt voorkomen.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Voor lichthinder bij woningen zijn geen wettelijke regels gesteld. Alleen voor sportvelden en assimilatiebelichting bij glastuinbouw. In het activiteitenbesluit is wel een zorgplicht opgenomen. Bij het bepalen van het bouwvlak is rekening gehouden met voldoende afstand om eventuele lichthinder te voorkomen.</p>
--	--

	<p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p> <p>F. Bijbehorende bouwwerken (en vergunningsvrije bouwwerken) Er is op geen enkele manier vastgelegd dat deze bouwwerken op voldoende afstand van de perceelsgrens van de omliggende percelen worden gesitueerd. Aangezien dit ook voor een aan huis gebonden bedrijf, zoals genoemd onder 2 en 3, gebruikt mag worden is eventuele hinder naar de omgeving niet uit te sluiten.</p> <p>Reactie gemeente Aan het aan huis verbonden beroep zitten voorwaarden verbonden wat betreft aard en omvang. Voor de toegestane bebouwing is een maximum van 124m² bebouwingsoppervlakte opgenomen en een maximum bouwhoogte van 5 meter. Dit is in relatie tot de omvang van de kavel een beperkte bouwmogelijkheid. Voor vergunningsvrij bouwen gelden de regels Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bebouwingsoppervlakte is zo gesitueerd op de kavel, dat er de minste kans op eventuele overlast naar aangrenzende percelen kan ontstaan.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.2	<p>Eerdere formele afwijzingen Er wordt verwezen naar twee brieven van de gemeente met afwijzing van eerdere verzoeken. Zij geven aan dat rond 1965 en in 2003 een eerdere poging is gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen door voormalige eigenaren van Prins Bernhardlaan 8-B. Deze verzoeken zijn destijds afgewezen. Zij zijn van mening dat de situatie onveranderd is en snappen niet waarom nu wel medewerking wordt verleend.</p> <p>Reactie gemeente De woningmarkt laat de laatste jaren een enorme krapte zien en de woningbehoefte is groot. Hiermee is de situatie van 1965 en 2003 niet te vergelijken met de huidige situatie. Daarnaast is het huidige verzoek het mogelijk maken van de bouw van 1 vrijstaande woning. De eerdere aanvragen hadden betrekking op plannen voor de bouw van een dubbel woonhuis en zijn daarmee niet vergelijkbaar.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p>
1.3	<p>Masterplan wonen: aangewezen nieuwbouwlocaties In het op de gemeente Soest gerichte beleidsplan Masterplan Wonen Soest zijn 50 nieuwbouwlocaties aangewezen. Het kavel Prins Bernhardlaan 8-B maakt daar geen onderdeel van uit.</p> <p>Reactie gemeente Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt kan medewerking worden verleend aan de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Prins Bernhardlaan 8B in Soest, waarbij de voorkeur uitgaat naar een levensloopbestendige woning. Woningbouw moet binnen de rode contour plaatsvinden. Zowel provinciaal beleid als gemeentelijk beleid is hier op gericht. Voor de grotere projecten zijn 50 mogelijke locaties aangegeven. Dit betekent niet dat kleinschalige inbreiding niet tot de mogelijkheden behoort. Uit het Masterplan Wonen Soest blijkt dat er als gevolg van de vergrijzing een grote vraag is naar woningen voor senioren. Grondgebonden levensloopbestendige woningen, zoals in dit plan het uitgangspunt is (een bouwlaag met een kap), zijn hiervoor een goed alternatief.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p>

1.4	<p>Masterplan wonen: 2% boven € 400.000,- Er wordt verwezen naar een percentage opgenomen in een tabel in het masterplan. Men gaat ervan uit dat dit een harde voorwaarde betreft en er slechts 2% van de nieuwbouwwoningen een waarde mogen hebben van € 400.000,- of meer. En dat dit percentage reeds bereikt is waardoor de woning niet meer gerealiseerd kan worden.</p> <p>Reactie gemeente Het college heeft op 19 april 2022 een principe besluit genomen over de toevoeging van een vrijstaande woning op deze kavel. Daar ligt een integrale afweging aan ten grondslag. In het masterplan Wonen is een woningbouwscenario aangegeven, bestaande uit een wenselijke woningbouwprogramma dat het meest tegemoetkomt aan onze kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest. De 2% waar aan wordt gerefereerd is onderdeel van dit woningbouwscenario. Een scenario is geen hard beleidsuitgangspunt maar een streven in kwalitatieve zin. Het toevoegen van een woning op deze locatie draagt bij aan de kwantitatieve behoefte.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p>
1.5	<p>Participatiebijeenkomst In de aanloopfase hebben de bewoners van Prins Bernhardlaan 8-B een participatieavond georganiseerd. Men is van mening dat het participatietraject niet goed is doorlopen omdat er geen gemeente ambtenaar bij aanwezig was en het verslag aanvankelijk geen goede weergave van de reacties zou weergeven.</p> <p>Reactie gemeente Om te bepalen welk niveau van participatie nodig is kan een initiatiefnemer de zelfscan op de website van de gemeente doorlopen. Voor het onderhavige plan geldt het participatieniveau 1. Dit houdt in dat direct omwonenden en burens geïnformeerd dienen te worden over het plan en eventuele zorgen geïnventariseerd worden. Dit kan bijvoorbeeld middels een mail, gesprek, groepsapp of website. Voor het onderhavige plan hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden waarvan verslag is gemaakt. U geeft aan dat u als buurtbewoners correcties in de notulen hebben kunnen doorvoeren. De initiatiefnemer heeft voldoende geparticipeerd horende bij de aard en omvang van het plan.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p>
1.6	<p>Duur van het proces De buurtbewoners zijn van mening dat ze verkeerd zijn ingelicht over de startdatum van het proces. Tijdens de participatiebijeenkomst werd vermeld dat dit plan begon te spelen in het najaar van 2021. Nu blijkt dat het aanzienlijk eerder is gestart.</p> <p>Reactie gemeente Het verzoek om vooroverleg is op 20 juli 2021 ingediend. Het verzoek is later in behandeling genomen en integraal beoordeeld dan te doen gebruikelijk. Waardoor het feitelijke proces met de initiatiefnemer in het najaar 2021 is gestart. Op 19 april 2022 heeft het college een principebesluit genomen voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging. Het proces daarna betreft het opstellen van ontwerp bestemmingsplan door initiatiefnemer, toetsing door de gemeente en ter inzage leggen.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p>
1.7	<p>Impact op leefbaarheid De bewoners van Prins Bernhardlaan 10, hebben zorgen geuit inzake leefbaarheid en de impact daarop als gevolg van de komst van 1 extra woning. Aspecten die worden aangegeven zijn; toename aantal verkeersbewegingen, verlies aan privacy en rust, verlies van de waarde van de woning, veranderend uitzicht vanaf achterzijde woning van Prins Bernhardlaan nr. 10.</p> <p>Reactie gemeente</p>

	<p>In het bestemmingsplan is rekening gehouden met aspecten als privacy en impact op naburige percelen door een maximale bouwoppervlakte en bouwhoogte op te nemen en het bouwvlak zo te situeren dat er voldoende afstand tot naastgelegen woningen blijft bestaan. Wat betreft de verkeersbeweging is reeds aangegeven dat de verwachte toename volgens normen van CROW maximaal 8 verkeersbewegingen per etmaal betreft hetgeen niet een onevenredig grote toename is.</p> <p>Het perceel van Prins Bernhardlaan nr. 10 grenst niet direct aan het perceel waar het plan wordt beoogd, Prins Bernhardlaan nr. 14 heeft nog een pad lopen tussen beide percelen.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.8	<p>(Historisch) recht van overpad De eigenaren van het 1e huis aan het begin van de oprit (Prins Bernhardlaan 10) verlenen recht van overpad aan de bestaande bewoners aan het pad. Zij zijn van mening dat er geen historisch recht van overpad is en geven aan geen toestemming te verlenen aan eventuele toekomstige eigenaren van een nieuw te bouwen woning.</p> <p>Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.1 A</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.9	<p>Belasting van het pad Voorgaande bouw en verbouwing van bestaande woningen heeft ons geleerd dat het pad niet bestand is tegen zwaar verkeer. We hebben dit zware bouwverkeer door het pad zien zakken en om zien vallen tegen ons huis. Tevens werkt de huidige infrastructuur van voorzieningen (gas, water en dergelijke) goed, ze is echter wel zeer oud. We betwijfelen of deze bestaande infrastructuur een extra woning aan kan, met alle gevolgen van overlast (en eventuele kosten) voor de huidige bewoners</p> <p>Reactie gemeente De toename van verkeersbewegingen is niet significant om te veronderstellen dat het pad de belasting niet aan kan. Voor de bouwwerkzaamheden heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt dat dit via de kavel van Prins Bernhardlaan 14 mag verlopen. Hiermee wordt het toegangspad verder niet belast. Het bestemmingsplan wordt getoetst op beperkingen wat betreft ondergrondse infrastructuur. de capaciteit van de infrastructuur is geen belemmering voor toevoeging van 1 woning.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.10	<p>Gebrek aan dialoog Als burens ervaart men het als een gemiste kans om met elkaar in gesprek te gaan over vermogensontwikkeling. Zij vinden het verzoek voor wijziging bestemmingsplan heel radicaal voor de omgeving.</p> <p>Reactie gemeente Het is aan de buurtbewoners zelf om met elkaar in dialoog te blijven hierover. Daar heeft de gemeente geen rol in. De initiatiefnemer heeft over zijn plan op verschillende momenten contact gezocht met de verschillende buurtbewoners. Middels een bijeenkomst en in 1 op 1 gesprekken. De gemeente is van mening dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Zie ook punt 1.5</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.11	<p>Precedentwerking Bij het besluit het bestemmingsplan te wijzigen wordt er door de bewoners afgevraagd waar de grens ligt en hoeveel woningen er nog bij komen.</p>

	<p>Reactie gemeente Met de voorgenomen ontwikkeling en toevoeging van 1 vrijstaande woning is de invulling van alle kavels aan de doodlopende weg een feit. Er is stedenbouwkundig geen ruimte meer voor extra toevoeging van woningen. Eerder heeft de gemeente een aanvraag voor een dubbele woning op dit kavel afgewezen omdat de omvang van de voorgenomen woningen een te fors beslag legde op het kavel. Met de afronding van het hofje is er geen sprake van mogelijke precedentwerking ter plekke.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.12	<p>Karakter van het pad Met de bouw van een extra woning verandert het rustieke karakter van het pad en gebied, definitief. Dit rustieke karakter is voor de bewoners een belangrijke reden waarom zij hier zijn komen wonen.</p> <p>Reactie gemeente Aan het pad vinden geen veranderingen plaats als gevolg van de bouw van een extra woning. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de potentiële koper voornemens is juist de bomenrij verder te willen herstellen zodat het rustieke karakter versterkt wordt. Voor zover de bomen op de kavel kapvergunning plichtig zijn wordt wanneer hiervan sprake wordt een afweging gemaakt en geldt een herplantplicht.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.13	<p>Waardeverlies omliggende woningen Met het drastisch veranderende karakter en aanzicht van het pad door toedoen van de bouw van een extra woning, zijn de bewoners er van overtuigd dat hun woningen in waarde zullen dalen. Zij zijn van mening dat met de bouw van een extra huis en bijbehorend verkeer het pad onherroepelijk verandert. Tevens vrezen zij dat als zij hun huis willen verkopen een potentiële koper een andere afweging maakt ten aanzien van het pad en de huizen en dat hierdoor hun huizen in waarde dalen en bovendien het woongenot wordt aangetast.</p> <p>Reactie gemeente Het betreft toevoeging van 1 woning op een kavel die ruim genoeg is om voldoende afstand tot naastliggende percelen te garanderen. De toename van aantal verkeersbewegingen volgens de CROW normen is beperkt. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van verlies in waarde van de omliggende woningen.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
1.14	<p>Geen akoestisch onderzoek. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat er ook onderzoek is gedaan is naar het toename van het geluid die een extra woning op het perceel Prins Bernhardlaan 8-B met zich mee zal brengen. Bewoners vrezen voor een toename van geluid.</p> <p>Reactie gemeente Akoestisch onderzoek is niet verplicht omdat de kavel niet ligt in een gebied met hogere grenswaarden. Op basis van de bouw van 1 enkele woning en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen is geen sprake van een onevenredige toename van geluidsoverlast. De woning als zodanig en de toe te passen installaties zullen worden getoetst aan de bepaling van het Bouwbesluit. Hieruit zijn geen beperkingen te verwachten.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>

<p>1.15</p>	<p>Veiligheid van de bestaande huizen en eigenaren in het geding</p> <p>Omdat er sprake is van een zeer nauw pad zal het moeilijk zijn voor de hulpdiensten om snel en goed hulp te verlenen aan de achterliggende huizen en haar eigenaren (nummers 8-C, 8- E, 8-F, 8-G. Er zullen speciale voertuigen door de hulpdiensten moeten worden ingezet die vanwege andere calamiteiten elders, mogelijk op het moment dat er een calamiteit bij een of meerdere van de achterliggende huizen voordoet, niet aanwezig kunnen zijn. Wanneer er een nieuw huis zal bijkomen, zal er sprake zijn van een verdichting van de woonobjecten. Dit zal ten eerste zorgen voor het sneller over kunnen slaan van brand. Ten tweede zal er minder plaats zijn voor hulpdiensten om eerste hulp te verlenen in het geval de tuin van 8-B is afgesplitst en daar een nieuw huis is gebouwd.</p> <p>Reactie Gemeente:</p> <p>De achterliggende woningen en het pad is een bestaande situatie. De toevoeging van de woning verandert niets aan de breedte van het pad en de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Het bouwvlak voor de nieuwe woning is dusdanig op de kavel gesitueerd dat er voldoende afstand is tot naastgelegen kavels om overslaan van brand te voorkomen.</p> <p>Conclusie</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan</p>
--------------------	--

Bijlagen

Zienswijze

Brief van van Bosselaar Strengers legal Partners dd. 27 juli 2023.

Correspondentieadres:
Dhr. R. Mantingh
Prins Bernhardlaan 8-G
3761 AB Soest

Aan:
Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest

GEMEENTE SOEST	
Ingek. Nr.	
	03 JUL 2023
Afd.:	

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan 8-B te Soest

Soest, 30 juni 2023

Geachte raadsleden,

Hierbij dienen wij, buurtbewoners die wonen aan de Prins Bernhardlaan, onze zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan 8-B te Soest. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een extra woning op het perceel Prins Bernhardlaan 8-B te Soest te creëren. Het betreft planidentificatienummer: **NL.IMRO.0342.BPSOE0084-0201**

Wij willen in deze zienswijze de volgende bezwaren tegen het voornoemde ontwerpbestemmingsplan inbrengen:

1. Bevindingen SPA WNP

Wij hebben een deskundige ingeschakeld die voor ons het ontwerpbestemmingsplan heeft getoetst. Het betreft het gerenommeerde ingenieursbureau en adviesbureau SPA WNP. Als **bijlage 1** wordt het advies van SPA WNP d.d. 22 juni 2023 overgelegd. SPA WNP geeft de volgende bezwaren aan tegen het ontwerpbestemmingsplan:

A. De toegang tot de beoogde woning vindt niet plaats via de openbare weg.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat er "recht van overpad" zou zijn voor de nieuw te realiseren woning. Aangezien het een nieuwe woning betreft, is hier geen sprake van. Dat de bestaande woning aan de Prins Bernhardlaan 8B een dergelijk recht heeft betekent nog niet dat dit recht voor een nieuw te realiseren extra woning geldt.

Zonder een regeling met betrekking tot het gebruik van het grindpaadje is de woning in het geheel niet toegankelijk. Op grond van diverse wet- en regelgeving o.a. de Leidraad Fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest, zijn er eisen gesteld aan een erf-toegangsweg. Het betreffen eisen ten aanzien van de inrichting en toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers, hulpdiensten etc. Het grindpad dat toegang geeft tot deze nieuwe woning voldoet niet aan die vereisten. Ook het bouwbesluit stelt eisen over de toegankelijkheid van woningen. Uit de stukken blijkt niet of hieraan wordt voldaan.

B. Als gevolg van de nieuwe woning ontstaan er extra verkeersbewegingen (max. 8 per dag volgens CROW cijfers). Dat is al veel voor een smal grindpaadje dat vlak langs een woning gaat, maar dan is er ook nog beroep/bedrijf aan huis toegestaan volgens de regels. Op grond van de "Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis" kunnen dat diverse

activiteiten zijn die veel verkeersbewegingen (met grote voertuigen) met zich meebrengen (loonbedrijf, hoveniersbedrijf, diverse fabrieken, detailhandel, dienstverlening met veel bezoekers etc.). Het grindpad is daar absoluut niet geschikt voor. Er is onvoldoende onderbouwd dat deze activiteiten ter plaatse passen qua verkeer.

- C. Evenmin is vastgesteld dat deze activiteiten aan huis passen met betrekking tot overige milieuhinder voor de omliggende woningen. In de paragraaf milieuzonering wordt alleen ingegaan op eventuele hinder van bedrijven uit de omgeving op de beoogde woning.
 - D. Als gevolg van het beoogde bestemmingsplan treedt er een verdichting op van een gebied dat nu voornamelijk groen is. Zoals uit de boomeffectrapportage blijkt, moeten er in ieder geval een aantal bomen worden gekapt voor het realiseren van het plan. Op basis van het definitieve bouwplan kan blijken dat er meer bomen moeten worden gekapt. Dit leidt voor de omwonenden tot een totaal ander uitzicht. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat er herplantplicht geldt. Dit is geregeld in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is bij de omwonenden niet bekend en een dergelijke voor de omgeving belangrijke afspraak dient in de regels te worden vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting. Daarbij dient tevens te worden vastgelegd waar deze bomen gesitueerd gaan worden, wat de soort en de omvang zal zijn en hoe de groene inrichting van het gebied gewaarborgd wordt.
 - E. Als gevolg van een nieuwe woning ontstaat er ook mogelijk lichthinder bij bestaande woningen als gevolg van autoverkeer, buitenverlichting, maar ook vanuit de woning zelf. Onduidelijk is op welke wijze lichthinder naar de omgeving wordt voorkomen.
 - F. Bijbehorende bouwwerken (en vergunningsvrije bouwwerken) mogen volgens de regels ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Er is op geen enkele manier vastgelegd dat deze bouwwerken op voldoende afstand van de perceelsgrens van de omliggende percelen worden gesitueerd. Aangezien dit ook voor een aan huis gebonden bedrijf, zoals genoemd onder 2 en 3, gebruikt mag worden is eventuele hinder naar de omgeving niet uit te sluiten.
2. Eerdere formele afwijzingen
- Zowel rond 1965 als in 2003 is een eerdere poging om het bestemmingsplan te wijzigen door voormalige eigenaren van Prins Bernhardlaan 8-B, formeel afgewezen door de gemeente Soest. Waarom volgde toen een afwijzing en is daar nu geen sprake van geweest, terwijl de situatie onveranderd is? Wij verwijzen u graag naar de formele afwijzing op de aanvraag in 2003 zijnde de brief van het college van B&W van Soest van 2 juni 2003 die als **bijlage 2** bij deze zienswijze is gevoegd.
3. Masterplan wonen: aangewezen nieuwbouwlocaties
- In het op de gemeente Soest gerichte beleidsplan *Masterplan Wonen Soest* zijn 50 nieuwbouwlocaties aangewezen. Het kavel Prins Bernhardlaan 8-B maakt daar geen onderdeel van uit.

4. Masterplan wonen: 2% boven € 400.000,-

In het op de gemeente Soest gerichte beleidsplan *Masterplan Wonen Soest* wordt benoemd dat slechts 2% van de nieuwbouwwoningen een waarde mogen hebben van € 400.000,- of meer. Wij zijn van mening dat op de beoogde nieuwe woning in de Prins Bernhardlaan dit van toepassing is. De beoogde nieuwe woning op het perceel van 8-B zal een waarde hebben van meer dan € 400.000,-. Echter, analyse/studie leert dat de hiervoor genoemde 2% momenteel al reeds is overschreden. Derhalve kan de nieuw beoogde woning niet gerealiseerd meer worden.

5. Participatiebijeenkomst

In de aanloopfase hebben de bewoners van Prins Bernhardlaan 8-B (familie den Hartog) een participatieavond georganiseerd. In tegenstelling tot wat het beleid voorschrijft, is hier geen gemeentelijk ambtenaar bij aanwezig geweest. Tijdens de avond is door meerdere bewoners bezwaar gemaakt tegen het plan. De notulen zijn door de familie Den Hartog zelf geschreven en op meerdere punten te gekleurd, in het voordeel van het plan. Wij als buurtbewoners hebben uiteindelijk correcties in de notulen kunnen laten doorvoeren maar de gang van zaken was in onze optiek niet juist.

6. Duur van het proces

Uit de publicatie van het document inzake wijziging bestemmingsplan Prins Bernhardlaan 8-B, blijkt dat wij (buurtbewoners) verkeerd zijn ingelicht over de startdatum van het proces. Tijdens de participatiebijeenkomst werd vermeld dat dit plan begon te spelen in het najaar van 2021. Nu blijkt dat het aanzienlijk eerder is gestart.

7. Impact op leefbaarheid

Wij, bewoners van Prins Bernhardlaan 10, zijn hier in april 1995 komen wonen en daarna bewust blijven wonen. Ons huis is niet groot maar alle omgevingsfactoren hebben iedere keer de doorslag gegeven te blijven. Groen, rustiek, vrij uitzicht, ruimte en leven nabij het centrum zonder bijhorende drukte.

Voor ons persoonlijk zal een wijziging van het bestemmingsplan terzake het perceel Prins Bernhardlaan 8-B onder meer inhouden:

- a. Onvermijdbare toename van gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer direct langs onze woonkamerramen (afstand 2 meter) door bewoners, bezoek, bezorgdiensten, onderhoudsdiensten, etc.
- b. Verlies van privacy en rust.
- c. Verlies van waarde van de woning.
- d. Aan de achterzijde van ons huis hebben we een groot terras waar we uitkijken over bomen en groen, dit uitzicht zal ten nadele veranderen.
- e. Ondertussen is er sinds 1995 het een en ander veranderd maar met deze potentiële wijziging van het bestemmingsplan begint ons pad een serieuze trechter te worden. Met andere woorden; de komst van een nieuwe woning zou ons pad definitief, ten slechte, veranderen.

Voor ons is de keuze tussen behoud van het bestaande versus bouw van nog een woning niet moeilijk. Wij vinden dat het bestaande bestemmingsplan gerespecteerd moet worden om het huidige karakter van ons thuis te behouden.

8. (Historisch) recht van overpad

Als eigenaren van het 1e huis aan het begin van de oprit (Prins Bernhardlaan 10) verlenen we recht van overpad aan de bestaande bewoners aan het pad.

Uit onderzoek van SPA WNP d.d. 22 juni 2023 (bijlage 1) blijkt tevens dat wij niet verplicht kunnen worden gesteld, door bijvoorbeeld de gemeente, om dit recht van overpad ook te geven aan de bewoners van een nieuw huis en daarmee het verkeer behorend bij het nieuwe huis.

Zo hebben de eigenaren van de Prins Bernhardlaan 14 zo'n 15 jaar geleden een tuin grenzend aan het pad verkregen door overname van grond. De eigenaren van Prins Bernhardlaan 14 hebben toentertijd een ingang gemaakt aan het pad om toegang te verkrijgen tot hun perceel. Deze toegang is snel weer gesloten na protest van burens.

Op basis van de volgende regel: er is hier geen sprake van historisch recht van overpad. Wij, eigenaren van Prins Bernhardlaan 10, verklaren hierbij uitdrukkelijk dat wij geen toestemming verlenen aan eventuele toekomstige eigenaren van een nieuw te bouwen woning op het huidige perceel Prins Bernhardlaan 8-B te Soest.

9. Belasting van het pad

Voorgaande bouw en verbouwing van bestaande woningen heeft ons geleerd dat het pad niet bestand is tegen zwaar verkeer. We hebben dit zware bouwverkeer door het pad zien zakken en om zien vallen tegen ons huis. Tevens werkt de huidige infrastructuur van voorzieningen (gas, water en dergelijke) goed, ze is echter wel zeer oud. We betwijfelen of deze bestaande infrastructuur een extra woning aan kan, met alle gevolgen van overlast (en eventuele kosten) voor de huidige bewoners.

10. Gebrek aan dialoog

Als burens ervaren we een gemiste kans om met elkaar in gesprek te gaan. We begrijpen dat bouwgrond verkopen lucratief is. Maar bekijken hoe dit vermogen te verkrijgen kan ook in dialoog met je burens. Dit verzoek wijziging bestemmingsplan door een woonhuis te willen plaatsen is wel heel radicaal voor de omgeving.

11. Precedentwerking

Bij het besluit het bestemmingsplan te wijzigen vragen we ons af waar straks de grens ligt, een tweede extra woning, een derde? Meerdere woningen aan het pad bieden hier de ruimte voor. In het kader van het voorkomen van precedentwerking dient u dan ook geen goedkeuring te verlenen aan dit ontwerpbestemmingsplan.

12. Karakter van het pad

Met de bouw van een extra woning verandert het rustieke karakter van het pad en gebied, definitief. Dit rustieke karakter is voor ons allen een belangrijke reden waarom wij hier zijn komen wonen.

13. Waardeverlies omliggende woningen

Met het drastisch veranderende karakter en aanzicht van het pad door toedoen van de bouw van een extra woning, zijn wij er van overtuigd dat onze woningen in waarde zullen dalen. We hebben allen destijds bij de koop van ons huis de nadelen van het pad (het is smal, grotere busjes/vrachtwagens kunnen er niet in wat onhandig is bij o.a. verbouw- en tuinwerkzaamheden, eenrichting) afgewogen tegen de voordelen en die zijn op dit moment nog steeds het groene aanzicht, de rust, de stilte, weinig verkeer. We waren in de veronderstelling dat dit nooit zou kunnen veranderen omdat dit vastligt in het bestemmingsplan. Echter met de bouw van een extra huis en bijbehorend verkeer verandert het pad onherroepelijk. Wij vrezen dan ook dat als wij ons huis willen verkopen een

potentiële koper een andere afweging maakt ten aanzien van het pad en de huizen hierdoor in waarde dalen en bovendien het woongenot wordt aangetast.

14. Geen akoestisch onderzoek

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat er ook onderzoek is gedaan is naar het toename van het geluid die een extra woning op het perceel Prins Bernhardlaan 8-B met zich mee zal brengen. Wij vrezen voor een toename van geluid. Hierbij speelt mee dat het geluid ook zal weerkaatsen tegen de bestaande gevels waardoor er een klankkast ontstaat.

15. Veiligheid van de bestaande huizen en eigenaren in het geding

Omdat er sprake is van een zeer nauw pad zal het moeilijk zijn voor de hulpdiensten om snel en goed hulp te verlenen aan de achterliggende huizen en haar eigenaren (nummers 8-C, 8-E, 8-F, 8-G. Er zullen speciale voertuigen door de hulpdiensten moeten worden ingezet die vanwege andere calamiteiten elders, mogelijk op het moment dat er een calamiteit bij een of meerdere van de achterliggende huizen voordoet, niet aanwezig kunnen zijn.

Wanneer er een nieuw huis zal bijkomen, zal er sprake zijn van een verdichting van de woonobjecten. Dit zal ten eerste zorgen voor het sneller over kunnen slaan van brand. Ten tweede zal er minder plaats zijn voor hulpdiensten om eerste hulp te verlenen in het geval de tuin van 8-B is afgesplitst en daar een nieuw huis is gebouwd.

Op grond van het voorgaande verzoeken wij uw onze zienswijze over te nemen en uw goedkeuring te onthouden aan het Ontwerpbestemmingsplan en derhalve het bestemmingsplan niet vast te stellen.

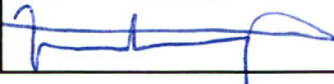
Met vriendelijke groet,

Bewoners Prins Bernhardlaan 10, 12, 8-A, 8-C, 8-E, 8-F, 8-G.

(zie p. 6 voor de ondertekeningen van deze zienswijze)

Hierbij onderteken ik de zienswijze van de buurtbewoners op de voorgenomen *wijziging bestemmingsplan* Prins Bernhardlaan 8-B te Soest:

Naam:	Marianne v. Laarhoven
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardl. 8f
Datum:	14-6-'23
Handtekening:	

Naam:	Rogier Mantingh
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 8-G
Datum:	30-6-2023
Handtekening:	

Naam:	Leo Mantingh
Straat + huisnr:	Prins Bernhardlaan 8-G
Datum:	30/06/2023
Handtekening:	

Naam:	Leonie vd Linden
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 8A
Datum:	2 juli 2023
Handtekening:	

Naam:	P.A. Heij
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardl. 8c
Datum:	01-07-2023
Handtekening:	

Naam:	Gerben Schouken
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 12
Datum:	2-7-2023
Handtekening:	

Naam:	A. Hey-v. Buuren
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 8 ^c
Datum:	01-07-2023
Handtekening:	

Naam:	Bettie vd Vlag
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 12
Datum:	2 juli 2023
Handtekening:	

Naam:	Simone Valleby Roman
Straat + huisnr:	Prins Bernhardlaan 10
Datum:	1-7-2023
Handtekening:	

Naam:	E.J. de Kruif
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 8 ^e
Datum:	2 juli 2023
Handtekening:	

Naam:	Jos Valleby Roman
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 10
Datum:	1-7-2023
Handtekening:	

Naam:	N.A. de Kruif-Plomp
Straat + huisnr:	Pr. Bernhardlaan 8 ^e
Datum:	2 juli 2023
Handtekening:	



2. Als gevolg van de nieuwe woning ontstaan er extra verkeersbewegingen (max. 8 per dag volgens CROW cijfers). Dat is al veel voor een smal grindpaadje dat vlak langs een woning gaat, maar dan is er ook nog beroep/bedrijf aan huis toegestaan volgens de regels. Op grond van de "Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis" kunnen dat diverse activiteiten zijn die veel verkeersbewegingen (met grote voertuigen) met zich meebrengen (loonbedrijf, hoveniersbedrijf, diverse fabrieken, detailhandel, dienstverlening met veel bezoekers etc.). Het grindpad is daar absoluut niet geschikt voor. Er is onvoldoende onderbouwd dat deze activiteiten ter plaatse passen qua verkeer.
3. Evenmin is vastgesteld dat deze activiteiten aan huis passen met betrekking tot overige milieuhinder voor de omliggende woningen. In de paragraaf milieuzonering wordt alleen ingegaan op eventuele hinder van bedrijven uit de omgeving op de beoogde woning.
4. Als gevolg van het beoogde bestemmingsplan treedt er een verdichting op van een gebied dat nu voornamelijk groen is. Zoals uit de boomeffectrapportage blijkt, moeten er in ieder geval een aantal bomen worden gekapt voor het realiseren van het plan. Op basis van het definitieve bouwplan kan blijken dat er meer bomen moeten worden gekapt. Dit leidt voor de omwonenden tot een totaal ander uitzicht. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat er herplantplicht geldt. Dit is geregeld in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is bij de omwonenden niet bekend en een dergelijke voor de omgeving belangrijke afspraak dient in de regels te worden vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting. Daarbij dient tevens te worden vastgelegd waar deze bomen gesitueerd gaan worden, wat de soort en de omvang zal zijn en hoe de groene inrichting van het gebied gewaarborgd wordt.
5. Als gevolg van een nieuwe woning ontstaat er ook mogelijk lichthinder bij bestaande woningen als gevolg van autoverkeer, buitenverlichting, maar ook vanuit de woning zelf. Onduidelijk is op welke wijze lichthinder naar de omgeving wordt voorkomen.
6. Bijbehorende bouwwerken (en vergunningsvrije bouwwerken) mogen volgens de regels ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Er is op geen enkele manier vastgelegd dat deze bouwwerken op voldoende afstand van de perceelsgrens van de omliggende percelen worden gesitueerd. Aangezien dit ook voor een aan huis gebonden bedrijf, zoals genoemd onder 2 en 3, gebruikt mag worden is eventuele hinder naar de omgeving niet uit te sluiten.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
SPA WNP ingenieurs

Mevrouw ing. N. Jacobs



Behandeld door [REDACTED]
doorkiesnummer 035-6093 [REDACTED]

Gemeente Soest

Postbus 2000
3760 CA Soest

Bezoekadres Raadhuisplein 1
Telefax (035) 609 36 89
Telefoon (035) 609 34 11
Internet www.soest.nl
Email postbus2000@soest.nl



Soest, 28 mei 2003

verzonden: - 2 JUNI 2003

uw brief d.d. : 2 april 2003
ons kenmerk : P&B/2003/5720
onderwerp : verzoek bouw dubbele woning, Pr. Bernhardlaan 8b te Soest.

Geachte heer, mevrouw,

Op 22 april jl. heeft u het verzoek bij ons ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van een dubbele woning ter vervanging van de bestaande vrijstaande woning aan de Prins Bernhardlaan 8b te Soest.

Dit perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan "Soestdijk 1997" waarin de bestaande woning als zodanig is bestemd. Voorts is in het bestemmingsplan bepaald dat het bestaande aantal woningen niet mag toenemen. Aan uw verzoek kan daarom uitsluitend medewerking worden wanneer een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt toegepast. De toepassing van voornoemde procedure is in dit geval echter niet wenselijk en wel om de volgende reden.

Bij nieuwbouw van woningen geldt als uitgangspunt dat de woningen een relatie met het openbare gebied dienen te hebben (aan de straat positioneren). De Prins Bernhardlaan betreft een binnenterrein dat zich niet leent voor de verdere ontwikkeling van een woonwijk. De bestaande woning wordt ingevolge het geldende bestemmingsplan gerespecteerd, maar een verdere verdichting op dat binnenterrein vinden niet wenselijk.

Wij hebben daarom in onze vergadering van 27 mei 2003 besloten om geen medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] telefoonnummer staat rechts bovenaan deze brief vermeld.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris, de burgemeester,

[REDACTED]
[REDACTED]

drs. J.J.L.M. Janssen

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Soest
t.a.v. mevrouw D. Bogers
Postbus 2000
3760 CA SOEST

OOK PER E-MAIL D.Bogers@Soest.nl

Utrecht : 27 juli 2023

Mr. G. Bosma
Advocaat

Inzake : Den Hartog e.a./
Prins Bernhardlaan 8b Soest
Onze referentie : D104572
Uw referentie : bestemmingswijziging

telefoon direct : +31 30 234 7297
telefoon mobiel : +31 6 429 208 90
fax direct : +31 30 234 72 72
e-mail direct : gerben.bosma@bosselaar.nl

Geacht college,

Cliënten, de heer A.A. den Hartog en mevrouw W.M. Storm van 's Gravesande, wonende te Soest aan de (3761 AB) Prins Bernhardlaan nummer 8b, hebben mij gevraagd u als volgt te berichten in het kader van de door hen geïnitieerde bestemmingsplanwijziging van (een deel van) hun perceel.

Cliënten hebben mij aangegeven dat uw gemeente graag een nadere toelichting ontvangt op de juridische situatie/positie wat betreft het recht om te komen en te gaan van en naar hun perceel en de openbare weg over het ter plaatse aanwezige pad. Ik licht die situatie/positie als volgt toe.

Het recht om te komen en te gaan van en naar een perceel en de openbare weg over de eigendom van derden/anderen is juridisch te kwalificeren als een erfdienstbaarheid. Erfdienstbaarheden kunnen 'ontstaan' door vestiging en/of door verjaring (zie artikel 5:72 BW).

In het geval van vestiging geschiedt dat bij notariële akte. In de leveringsakte van cliënten noch in de leveringsaktes van andere aanwonenden aan het betreffende pad wordt voor zover na te gaan gerept over een recht van komen en gaan c.q. een recht van overpad c.q. een erfdienstbaarheid.

In de notariële leveringsakte van het perceel van cliënte staat wel het volgende opgenomen:

'(...) Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte wordt verwezen naar voormelde koopovereenkomst, uit welke akte het volgende wordt aangehaald:
"De verkoper verklaart dat de bewoners van de percelen gelegen aan de Prins Bernhardlaan 8c, 8e, 8f en 8g gebruik maken van het bestaande pad (uitweg) naar de openbare weg, de Prins Bernhardlaan, welk pad ondermeer deel uitmaakt van het bij deze koopovereenkomst overgedragen perceel grond.
Verkoper is niet bekend met het feit dat deze uitweg juridisch is vastgelegd in notariële akte(n).
De koper aanvaardt deze door verkoper geschetste situatie." (...)

Onbetwist is dat alle aanwonenden aan en gebruikers van het pad (de zogenoemde 'heersende erven') en de eigenaren van de percelen Prins Bernhardlaan 10, 8a, 8b, 8f, 8^e en 8c (de zogenoemde 'dienende erven') gebruik maken respectievelijk gebruik laten maken van het pad en dat zulks al sinds jaar en dag gebeurt.

In ieder geval is hier derhalve sprake van een erfdienstbaarheid c.q. recht van overpad ontstaan door verjaring.

De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden – in het geval geen sprake is van een vestigingsakte, zoals in casu het geval is – bepaald door de plaatselijke gewoonte. Is een erfdienstbaarheid te goeder trouw geruime tijd zonder tegenspraak op een bepaalde wijze uitgeoefend, dan is deze wijze van uitoefening beslissend (zie ook artikel 5:73 BW). De aard en omvang van de erfdienstbaarheid wordt in casu derhalve bepaald door hoe alle betrokkenen daar tot nu invulling aan hebben gegeven.

Ingevolge het bepaalde in artikel 5:76 BW geldt een bestaande erfdienstbaarheid na verdeling van het heersende erf (waarvan in casu sprake is) ten behoeve van ieder gedeelte. Daaruit volgt dat ook de eigenaar van de nieuw te realiseren woning zich kan beroepen op de oorspronkelijke rechten die cliënten toekomen.

Maar ook los van het bepaalde in artikel 5:76 BW moeten de overige betrokkenen dulden dat de eigenaar van de nieuwe woning op dezelfde wijze gebruik maakt van het pad als nu door de anderen gebeurt. Op basis van redelijke uitleg van de wet en de daarop gebaseerde rechtspraak moet er immers van worden uitgegaan dat een toename van het gebruik van het pad als gevolg van het feit dat een extra woning wordt gebouwd moet worden beschouwd als een redelijke en voorzienbare invulling en uitoefening van de bestaande erfdienstbaarheid. Dat geldt temeer nu in het verleden ook al eens sprake is geweest van een extra woning (de woning Prins Bernhardlaan 8d bestond vroeger uit twee woningen: nummer 8e en nummer 8d). De aard, omvang en intensiteit wordt overigens niet primair bepaald door het aantal woningen, maar het aantal bewoners dat met hun respectievelijke middelen van vervoer gebruik maakt van het pad en dat aantal fluctueert in de loop der tijden (zowel meer als minder). Deze fluctuaties zijn inherent aan en daarmee onderdeel van deze vorm van erfdienstbaarheden.

Ook indien en voor zover zelfs sprake zou zijn van een verzwaring van de erfdienstbaarheid door toevoeging van een woning, dan moet dat in het kader van de redelijkheid en billijkheid als aanvaardbaar worden beschouwd. Dat geldt zeker nu de verzwaring wat betreft het meest ingrijpende deel – te weten het bouw-/werkverkeer voor de nieuwbouw – slechts eenmalig is en in casu ook nog eens wordt ondervangen door de toestemming van de eigenaren van het perceel Prins Bernhardlaan 14 om wat betreft dit bouw- en werkverkeer gebruik te maken van hun perceel.

Gelet op het vorenstaande is mijn conclusie dat het extra gebruik van het pad als gevolg van de bouw en de bewoning van de extra woning op het perceel van cliënten valt en past binnen de bestaande erfdienstbaarheid dan wel in redelijkheid moet worden beschouwd als een gerechtvaardigde verzwaring.

Daarnaast geldt los van hetgeen volgt uit de erfdienstbaarheid dat de eigenaar van de nieuw te bouwen woning als eigenaar van een erf dat, in het geval een (toereikende) erfdienstbaarheid zou ontbreken, geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg, ingevolge het bepaalde in artikel 5:57 BW van de eigenaren van de naburige erven te allen tijde aanwijzing kan vorderen van een noodweg ten dienste van zijn erf. Ook op basis van dat recht is overpad voor de eigenaren van de nieuwe woning in casu derhalve verzekerd.

In ieder geval – en alleen dat is voor uw gemeente op dit moment van belang in het kader van de aan te wenden bestuursrechtelijke bevoegdheden – is hoe dan ook geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die ertoe zou moeten leiden dat de wijziging van het bestemmingsplan om die reden bezwaarlijk zou zijn.

Cliënten vertrouwen erop dat u met deze brief naar behoren en voldoende bent geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Namens cliënten verzoek ik u de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voortvarend voort te zetten en af te wikkelen.

Met vriendelijke groet,



Gerben Bosma