

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

In de notitie van notitie vragen commissievergadering 10 september 2024 stelt uw wethouder onder andere het volgende:

“Om duidelijkheid te verkrijgen over het recht van overpad op deze locatie is contact opgenomen met een notaris. Een notaris is onafhankelijk en onpartijdig. De notaris heeft aangegeven dat er in 2016 bij notariële akte de mogelijkheid is gecreëerd om de erfdienstbaarheid vast te leggen en ‘legaliseren’. Daarnaast is aangegeven dat er in principe al sprake is van een recht van overpad / erfdienstbaarheid door verjaring. Met deze verjaring is er in principe al een ongeclausuleerde erfdienstbaarheid van de in-/uitrit ontstaan”.

Recht van overpad: Omwonenden wijzen er nog een keer op dat het recht van overpad waarop de ontwikkelaar aanspraak maakt niet is geregeld. In de desbetreffende akte – wordt melding gemaakt van een mogelijkheid tot vestiging van recht van overpad ten behoeve van Doornebal de Rooij. Dit recht van overpad op een voet(pad) -geen weg, als het gevestigd zou worden, ziet dan toe op formalisering van de oude gedoogsituatie: de limitatieve toegang van het terrein voor grotere landbouwmechanisatievoertuigen via de doorgang gelegen tussen Stationsweg 5 en 9. Doornebal – De Rooij voert geen activiteiten meer uit. Doornebal – De Rooij heeft dus nu geen enkel bedrijfsmatig belang bij het vestigen van recht van overpad.

Daarnaast wil de gemeente de bestemming veranderen. Het recht van overpad ziet niet op de veranderde bestemming. In de akte wordt niet gesproken over een veranderde bestemming. Het is daarom juridisch geen uitgemaakte zaak dat onwonenden zouden moeten meewerken aan het vestigen van recht van overpad. Dat een notaris dit kennelijk roept – die is ingeschakeld door Doornebal – de Rooij/ontwikkelaar, is niet relevant. Deze notaris is partij notaris en dus niet onafhankelijk. Heeft de gemeente een notaris of een andere expert geconsulteerd? Heeft er iemand binnen de gemeente dit juridisch gecheckt of vaart de gemeente alleen op de opinie van derden?

Bij verjaring kan er sprake een recht van overpad. Echter, als er sprake van verjaring zou zijn, dan hoeft er geen recht van overpad te worden gevestigd. Bovendien ziet bij verjaring het gebruik toe op minimale toegang van landbouwmechanisatievoertuigen en niet op toegang tot een bedrijventerrein.

Dit al helemaal omdat de gemeente meent dat de doorgang geschikt is voor continue verkeersbewegingen die het gevolg zullen zijn als jullie het ontwikkelingsplan toestaan. Er treedt dan een enorme verzwarende van een erfdienstbaarheid op. De inrichting van de percelen 1926 en 1567 kunnen deze verzwarende helemaal niet aan. Er is geen ruimte en planologisch zijn deze ongeschikt voor een permanente in- en uitrit van en naar de Stationsweg.

In de akte staat ook dat wij het recht hebben om opheffing van de erfdienstbaarheid te vorderen als er sprake is van bijvoorbeeld onredelijke benadeling.

“de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing---vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het

dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk-benadelen.

Hiervan is uiteraard sprake als wij geconfronteerd worden met minstens 70 verkeersbewegingen per dag op een terrein waar kinderen spelen, onze achtertuinen uitkomen en de verkeerssituatie nu al onoverzichtelijk is. Van een “evident karakter” is dus sprake. Uw gemeente dient hier rekenschap van te geven en in het bestemmingsplan te voorzien. Nu is er geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden en wordt er alleen gevaren op de informatie die de ontwikkelaar aanlevert.