



M E M O

Aan : Gemeenteraad Wormerland
Van : College burgemeester en wethouders
Datum : 15 juni 2015
Onderwerp : ingekomen brief Tigelaar en Rozemeijer inzake overdracht perceel G380

Aanleiding

De ingezonden brief d.d. 4 juni 2015

Situatie

Eind 2014 is een strookje grond om niet overgedragen aan de toenmalige eigenaar van Dorpsstraat 319. Het betreft een smalle strook grond (45 cm breed) waarvan enige jaren geleden is gebleken dat deze nog op naam van de gemeente stond. Op de bijgesloten kadastrale tekening en luchtfoto is te zien dat de strook grond onder de woning 319 ligt. Mede gelet op de vorm en de ligging van de strook is het aannemelijk dat in het verleden iets met de kadastrale uitmeting verkeerd is gegaan, waardoor dit restperceel is ontstaan. Voor de gemeente heeft de strook geen enkele functie of economische waarde. Omdat alle verjaringstermijnen zijn verlopen is het perceel om niet overgedragen.

Na overdracht is gebleken dat de kadastrale tekening niet juist was. Het strookje ligt niet onder de woning maar daar net naast. Het strookje maakt daarmee deel uit van het pad tussen 319 en 327. Het gaat om een klein gedeelte. Het grootste deel van het pad is eigendom van de eigenaren van 327 en 323. Sinds januari 2012 zijn alle burens in het bezit van een veldwerktekening waaruit bleek dat de digitale kadastrale tekening onjuist was. Deze tekening is pas na de overdracht aan de gemeente overgelegd.

Hoewel het pad al jaren door de eigenaren van 321, 323 en 327 wordt gebruikt en onderhouden, zijn er nooit erfdienstbaarheden gevestigd. De woning 319 is inmiddels overgedragen aan een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar wil ook gebruik maken van het pad. De burens kunnen daar onderling echter geen overeenstemming over bereiken. De nieuwe eigenaar heeft nu een juridische procedure aangespannen.

Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Hier geldt hier een grote mate van eigen verantwoordelijkheid. Als eigenaar van de grond zijn wij bevoegd aan een ieder te verkopen. Hoewel het vervelend is dat deze situatie is ontstaan, hebben de burens zelf nagelaten de rechten waarvan zij al sinds jaar en dag gebruik maken juridisch vast te leggen. Informatie die de overdracht van de grond door de gemeente had kunnen voorkomen hebben de burens nagelaten te overleggen.

Door de overdracht van de grond is pijnlijk duidelijk geworden dat de burens nooit iets geregeld hebben over het gebruik van het pad. Een gebruik waar betrokken bewoners veel prijs op lijken te stellen. Het lijkt erop dat met de overdracht van de grond de gemeente hier nu door de betrokkenen ten onrechte verantwoordelijk voor wordt gesteld.

Ongedaan maken van de overdracht kan alleen door middel van een civiele procedure. Het terugdraaien van de overdracht zal de kwestie niet oplossen. Het echte probleem, het gebruik van het pad, is daarmee namelijk nog steeds niet geregeld.

De overdracht zelf doet niets af aan de door verjaring ontstane rechten. De overdracht maakt ook niet dat er rechten van overpad voor de nieuwe eigenaar zijn ontstaan.

Conclusie

- o Overdracht rechtmatig
- o Privaatrechtelijke aangelegenheid
- o Gemeente niet verantwoordelijk/aansprakelijk

Bijlagen

1. de brief van 23 april 2015, waarin nadere informatie wordt gegeven over de overdracht;
2. de brief van 9 juni 2015, waarin een reactie wordt gegeven op de brief van 4 juni 2015;
3. de kadastrale tekening;
4. de luchtfoto;
5. de veldwerktekening.



De heer W. Tigelaar
Mevrouw M.H. Tigelaar-Vrisekoop
Dorpsstraat 327
1531 HJ Wormer

De heer P.J. Rozemeijer
Mevrouw W. Rummens
Dorpsstraat 323
1531 HJ Wormer

Datum : 23 april 2015
Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons nummer : 15-003771
Behandeld door : A. Olij
Doorkiesnummer : 075-651 2100

Onderwerp : Recht van pad Dorpsstraat 319 t/m 327 te Wormer

Geachte heer en mevrouw Tigelaar, heer Rozemeijer en mevrouw Rummens,

Met betrekking tot het recht van overpad over de strook grond tussen Dorpsstraat 319 en 327 heeft u ons verzocht nadere informatie te geven omtrent de overdracht aan de heer Van Tiel. Wij berichten u als volgt.

Op 24 oktober 2014 heeft de toenmalige eigenaar van Dorpsstraat 319, de heer Van Tiel, contact met ons opgenomen in verband met de vestiging van een erfdienstbaarheid over de bij de gemeente in eigendom zijnde strook grond, Wormer G 380. Wij hebben hem bericht dat deze strook geen deel uitmaakt van het pad, maar onder zijn woning ligt. Kaartjes ter bevestiging van onze stellingname zijn hem toegezonden. Wat betreft de erfdienstbaarheid hebben wij hem naar u doorverwezen.

De gemeente is sinds enkele jaren op de hoogte van haar eigendomsrecht van dit stukje grond. De oorsprong van de eigendom van G 380 is niet duidelijk. In ieder geval staat de grond sinds de ruilverkaveling in 1990 op onze naam. *Waarom* deze strook grond op naam van de gemeente staat is niet te verklaren. Gelet op de vorm en de ligging van het stukje grond is het aannemelijk dat er ergens in het verleden iets mis is gegaan met de uitmeting waardoor dit restperceel is ontstaan.

Conform de kadastrale digitale tekening hebben wij ons altijd op het standpunt gesteld dat de grond ligt onder de woning Dorpsstraat 319 en geen deel uitmaakt van het naastgelegen pad. Ook u was van ons standpunt op de hoogte. Voor de gemeente heeft deze strook geen enkele functie. Wij hebben ons nooit actief als eigenaar laten gelden of enige zeggenschap uitgeoefend.

In verband met de verkoop van zijn woning en het feit dat alle verjaringstermijnen verlopen zijn, is het stukje grond om niet overgedragen aan de heer Van Tiel.

Na de overdracht zijn wij door u geconfronteerd met een veldwerktekening. Uit deze tekening blijkt dat het perceel G 380 *wel* deel uitmaakt van het pad. Een uitmeting door het kadaster heeft dit inmiddels bevestigd.

Ook de heer Van Tiel was in het bezit van deze veldwerktekening. Uit door u aangeleverde correspondentie blijkt dat de heer Van Tiel op de hoogte was van de situatie en de onjuiste

veronderstelling van de gemeente. De heer Van Tiel heeft deze informatie echter niet met ons gedeeld. Dit vinden wij uiteraard uitermate vervelend.

De nu ontstane situatie hebben wij nooit voor ogen gehad. Zoals hierboven al weergegeven is het altijd het standpunt van de gemeente geweest dat het pad volledig gesitueerd was op de kadastrale percelen G 381 en 382 en daarmee volledig eigendom was van de eigenaren van Dorpsstraat 323 en 327.

Het mag duidelijk zijn dat wanneer wij op de hoogte waren geweest van de veldwerktekening, de gemeente het perceel G 380 nooit aan de heer Van Tiel overgedragen zou hebben. Het enige belang dat wij hebben is de bestaande situatie te respecteren en continueren. Naar nu blijkt waren alle betrokken eigenaren in het bezit van de veldwerktekening. Het is dan ook spijtig dat deze tekening niet eerder aan de gemeente is overgelegd. De erfdienstbaarheid had dan op eenvoudige wijze gevestigd kunnen worden.

Hoewel wij de situatie betreuren doet de overdracht aan de door verjaring ontstane rechten niets af. Gedurende de periode dat de gemeente eigenaar is geweest van de grond (in ieder geval 24 jaar) is de grond altijd door de eigenaren van Dorpsstraat 327, 323 en 321 gebruikt en onderhouden. Het pad ligt voor het grootste deel op het erf van Dorpsstraat 327. Voor Dorpsstraat 323 is dit de enige uitweg. Dit geldt ook voor het achtergelegen perceel Dorpsstraat 321. Over het gebruik van het pad door de eigenaren van Dorpsstraat 319 is ons weinig bekend. Overdracht betekent niet dat een recht van erfdienstbaarheid voor de eigenaar van Dorpsstraat 319 is ontstaan.

De door de heer Van Tiel ingeroepen stuiting treft geen doel meer nu de verjaringstermijn reeds is verlopen.

Zoals ook met u besproken geniet het de voorkeur de situatie tussen de betrokken bureaus onderling te regelen. Wij hebben u aangeboden daarin een bemiddelende rol te willen spelen. Wij hebben echter begrepen dat een informele oplossing niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wormerland,


mr A. Olij
afdeling Juridische Zaken



De heer W. Tigelaar
Mevrouw M.H. Tigelaar-Vrisekoop
Dorpsstraat 327
1531 HJ Wormer

De heer P.J. Rozemeijer
Mevrouw W. Rummens
Dorpsstraat 323
1531 HJ Wormer

Datum : 15 juni 2015
Uw brief van : 4 juni 2015
Uw kenmerk :
Ons nummer : 15-005146
Behandeld door : A. Olij
Doorkiesnummer : 075-651 2100

Onderwerp : Recht van pad Dorpsstraat 319 t/m 327 te Wormer

Geachte heer en mevrouw Tigelaar, heer Rozemeijer en mevrouw Rummens,

Naar aanleiding van uw brief van 4 juni 2015 gericht aan de gemeenteraad berichten wij u als volgt.

Zoals reeds aangegeven in onze brief van 23 april 2015 betreuren wij de situatie. Wij willen echter benadrukken dat er geen sprake is onrechtmatig handelen. Als eigenaar van de grond zijn wij gerechtigd aan een ieder over te dragen. Er is door u zelf niets geregeld met betrekking tot het gebruik van het pad. Wij zullen dan ook geen juridische procedure starten om de overdracht ongedaan te maken.

Door de overdracht van de grond is pijnlijk duidelijk geworden dat u nooit iets geregeld heeft over het gebruik van het pad. Kern van het probleem is niet de overdracht, maar het feit dat u al die jaren zelf niets gedaan heeft om het gebruik van het pad vast te laten leggen. De overdracht doet niets af aan de door verjaring ontstane rechten. De overdracht maakt ook niet dat er rechten van overpad voor de nieuwe eigenaar zijn ontstaan.

Wij hebben ons altijd op het standpunt gesteld dat de strook grond geen deel uitmaakt van het pad. In uw brief bevestigt u dit ook. De gemeente heeft zich nooit met het pad bemoeid. Het pad is altijd door u onderhouden. Conform onze werkprocedure hebben wij ons gebaseerd op de kadastrale tekening en de luchtfoto. Het klopt dat uiteindelijk de veldwerktekeningen leidend zijn. Het is echter zeer ongebruikelijk en ook ondoenlijk om bij elke overdracht veldwerktekeningen op te vragen of te laten maken.

U was zelf echter wel in het bezit van de veldwerktekening. Zoals blijkt uit de email van 31 januari 2012 is deze veldwerktekening door uw toenmalige buurman naar u gezonden. De email bewijst dat alle burens in ieder geval al sinds begin 2012 in het bezit waren van de veldwerktekening en dus op de hoogte waren van de situatie. U heeft zelf nagelaten om deze tekening, terwijl u op de hoogte was van het standpunt van de gemeente, met ons te delen.

Op 1 oktober 2014 heeft u een brief gestuurd naar Bos makelaars over het in uw ogen onrechtmatige gebruik van het pad. Het verbaast ons zeer dat u wel contact heeft opgenomen met de verkopend makelaar van uw burens, maar geen contact met ons heeft gelegd.

Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij ieder een grote eigen verantwoordelijkheid heeft. Er is door u nooit verzocht om vestiging van de rechten waar u wel al sinds jaar en dag gebruik van maakt. Ook heeft u relevante informatie niet overgelegd en heeft u heeft in oktober nagelaten contact met ons op te nemen.

Met betrekking tot de brievenbus verwijzen wij u naar artikel 5 van de Postregeling 2009. De afstand van 10 meter geldt tot de openbare weg. De overdracht speelt hier dan ook geen enkele rol. De eigendom van de smalle strook grond maakt niet dat het pad tussen 319 en 327 een openbare weg is. Sterker nog wanneer het pad tussen uw woningen een openbare weg zou zijn, dan was er helemaal discussie omtrent de rechten op het pad. Van een openbaar pad mag namelijk iedereen gebruik maken.

Wij spreken nogmaals de hoop uit dat u als burens het onderling met elkaar eens kunt worden over het gebruik van het pad.

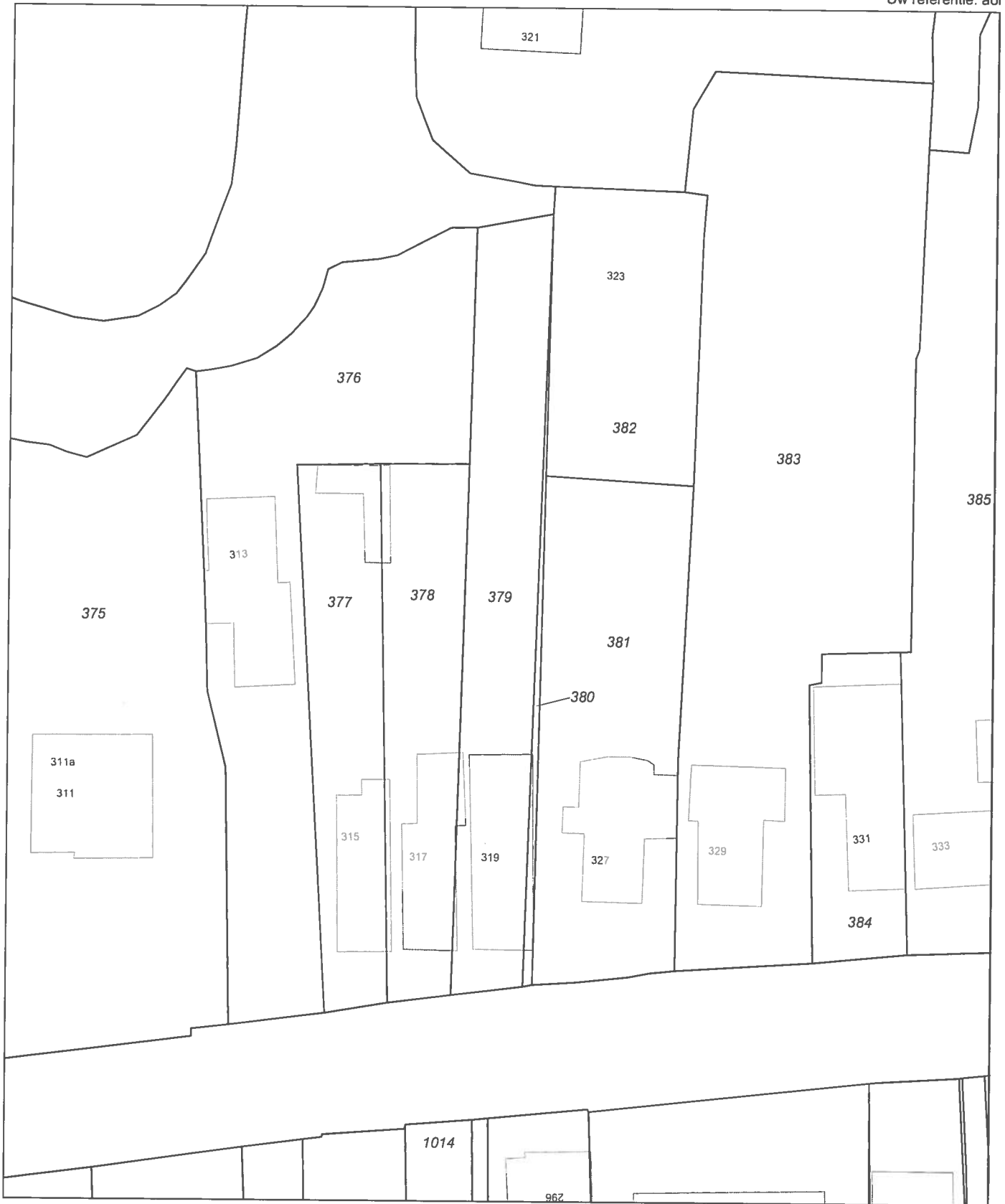
Een afschrift van deze brief alsmede een afschrift van de brief van 23 april 2015 doen wij ter informatie aan de Raad toekomen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Wormerland,



mr A. Olij
afdeling Juridische Zaken



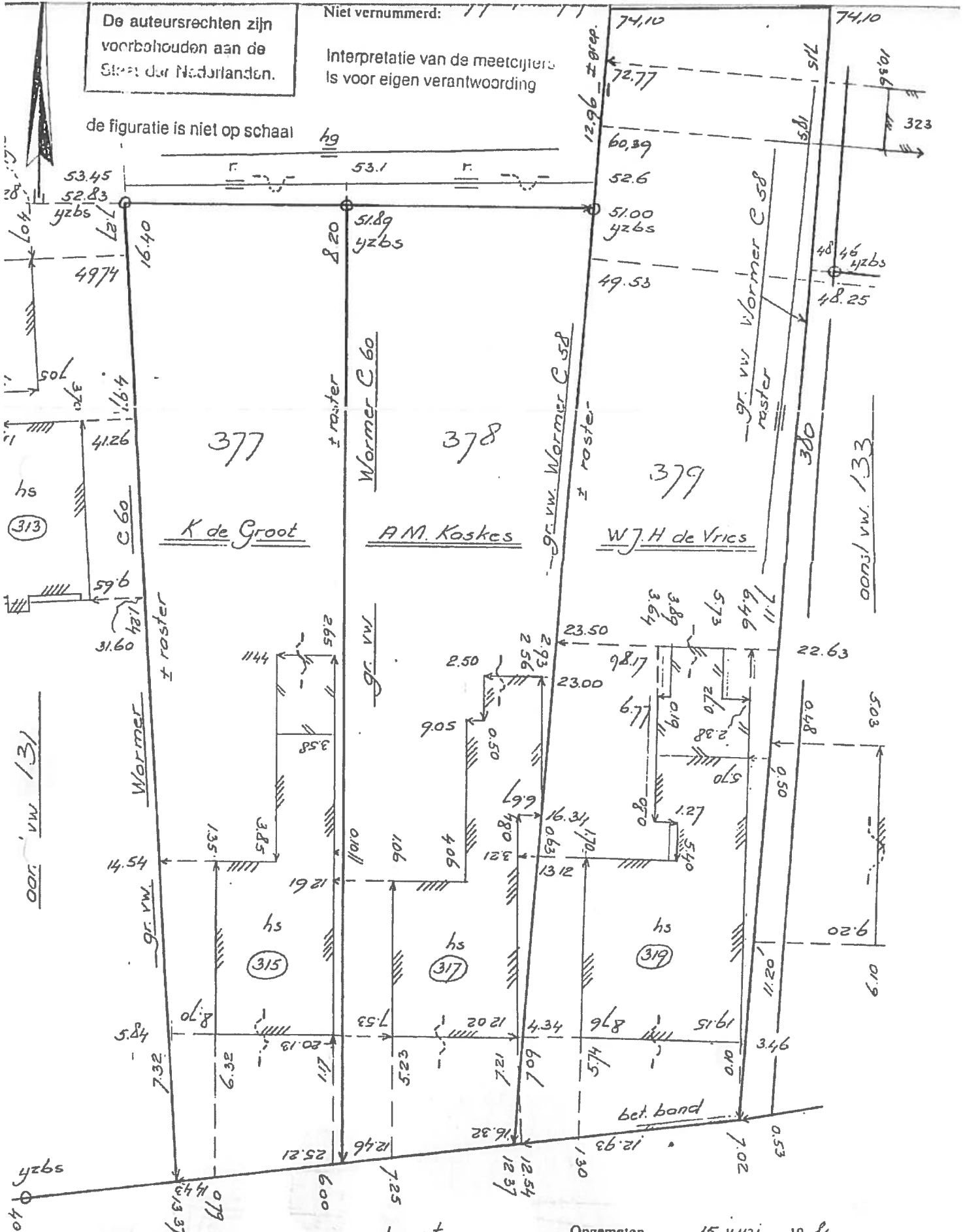
<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens - - - Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 oktober 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>WORMER G 379</p>	
---	---	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De auteursrechten zijn
voorbehouden aan de
Staat der Nederlanden.

Niet vernummerd:
Interpretatie van de meetcijfers
is voor eigen verantwoording

de figuratie is niet op schaal



Geprepareerd
Kadaster nr. 137
114975F

Dorpsstraat
oongew/gelim.
mei '25 dhr W.J.H. de Vries
10 okt '25 dhr K. de Groot
10-okt '25 dhr M. Heijnis (geb 27-8-17) voor mevr de Jonge-Kuskes

Opgemeten,15. juni..... 19.24.....
DeJ. Bakker.....
mei '25
L. A. 