

Bijlage 4 Verslag draagvlakbijeenkomst

Verslag bijeenkomst ontwikkeling bestemmingsplan Erasmusweg/Socrateslaan

13 juni 2017 in de Vrije School

Aanwezigen:

- Initiatiefnemers : Arien en Sander Wijkstra (notulist)
- Projectontwikkelaar : Marcel Koevoets, adviseur van initiatiefnemers
- Landschapsarchitect :Jolanda van Looij , adviseur van initiatiefnemers
- Procesmanager Gemeente : Barry Oeljee , toehoorder
- Gespreksleider: Bart Stolk, door de gemeente aangezocht om als onafhankelijk voorzitter op te treden
- Uit de buurt : Paul en Annemie Schreurs (Verl SL 82) , Steven de Clercq (Verl SL 75) , Simone Sombroek (Erasmuslaan 3) , Dinno van Breugel (Erasmuslaan 12, namens VVE 1^e blok Humanus) , Teun Salzherr (Erasmuslaan 10) , Dagmar en Dinant Veehof (Verl SL82), Albert Spijkman(Erasmuslaan 1), Linda van de Winkel(Verl SL 82), Marjet Seegers (Erasmuslaan 5)
- Vereniging Lyceum kwartier (VLK): Rene Dioncre , Marijke Flamman
- Vrije School : Marin van Wijnen, directeur

Doel van de bijeenkomst: om in een open gesprek elkaars wensen en belangen te delen en op die manier te onderzoeken of er in gezamenlijk overleg meer draagvlak kan worden bereikt.

De heer Spijkman vraagt naar wie de gespreksleider na afloop de rekening stuurt.

Antwoord : de gemeente. Om de onafhankelijkheid van de gespreksleider te borgen heeft de gemeente deze opdracht verstrekt en betaalt deze dan ook. De inzet van een gespreksleider door de gemeente gebeurt niet altijd in dit soort trajecten; op maat wordt bepaald wat nodig is.

De op de avond behandelde thema's worden hierna puntsgewijs samengevat.

1 Wat is de status van het plan:

Discussieleider geeft aan de hand van een schema (zie bijlage 1) aan wat de stand van zaken is.

Het kader in het schema heeft een hoog abstractie niveau; aspecten omtrent bouwen, welstand, etc. zijn nu niet van toepassing, want het gaat hier om een bestemmingsplan wijziging. Bouwen is de uiteindelijke uitwerking van het bestemmingsplan.

Gemeente is bereid mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan zoals door initiatiefnemers is voorgesteld, mits er aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Op basis van de uitkomst van de bijeenkomst van vanavond kan het plan in al of niet aangepaste vorm weer door de gemeente in behandeling worden genomen.

Mevrouw Veehof merkt op, dat aanwezigen goed moeten begrijpen dat als dit plan wordt aangenomen, er in principe op het perceel gebouwd mag worden. Verder wil zij graag jaartallen bij het planproces.

2 Privaatrechtelijke aspecten (door meerdere aanwezigen gevraagd)

Mevrouw Wijkstra licht toe dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn. Het vermeende recht van overpad nooit is gevestigd. Primair omdat sprake was van een voorwaardelijk recht van overpad en de voorwaarde niet in vervulling is gegaan. Ook een andere omwonende heeft de kwestie juridisch laten onderzoeken en is tot dezelfde conclusie gekomen.

Op de betreffende percelen is het Schaerweijder Bossen servituut niet van toepassing, omdat het daar niet op gevestigd is. Hierover is met Breevast gecorrespondeerd door de advocaat van initiatiefnemers. Breevast heeft sinds december 2016 niet meer gereageerd.

De heer Oeljee merkt op dat ook de gemeente onderzoek heeft gedaan en hieruit blijkt dat er gereede twijfel over de invloed van het servituut is, waardoor de gemeente op voorhand niet zegt dat er geen evidente belemmering is voor een bestemmingsplanherziening. De heer Veehof bestrijdt dit en vraagt of er door de gemeente wel naar de juiste kadastrale percelen is gekeken (zie voor antwoord van de gemeente bijlage 4). In de discussie hierna wordt opgemerkt dat het servituut in het verleden van belang was voor het voortbestaan van een lommerrijke buurt, toen er nog geen bestemmingsplannen waren, alsmede dat Breevast in een enkel geval een financiële vergoeding wenste en dat eerdere ontwikkelingen altijd gerealiseerd zijn.

Mevrouw Wijkstra deelt desgevraagd mee dat de eigenaar van het servituut niet is uitgenodigd omdat vanavond de inhoud van de bestemmingsplanwijzing cq de ruimtelijke kwaliteit aan de orde is, waarin Breevast als privaatrechtelijke partij geen belanghebbende is.

3. Motivatie initiatiefnemers

Mevrouw Wijkstra vertelt dat de familie nu ruim 20 jaar met veel plezier in het Lyceumkwartier woont, en dat zij het Lyceumkwartier in die tijd enorm hebben zien veranderen: rondom het weitje achter de zendingsschool en aan het eind van de Verlengde Slotlaan was bos waar nu woningen zijn; er zijn oa aan de Lorentzlaan veel twee- onder –een-kapwoningen gekomen waar voordien vrijstaande villa's stonden; de Erasmuslaan en de hele buurt rondom de Vrije School was bos, de familie zelf woonde in een twee-onder-een-kapwoning. Er is kortom enorm ingebreed. Toch is ondanks alle inbreidingen het Lyceumkwartier nog steeds een mooie villawijk in een groene, bosachtige omgeving. De wijk mag onder invloed van de tijdgeest dan veranderd zijn, het karakter van 'villawijk in het groen' is gebleven. Realiteit is sinds 1995 dat projectontwikkelaars overal in de wijk op vrijkomende percelen azen. Met die realiteit heeft de familie te maken gekregen toen zij na het overlijden van hun buurvrouw in 2007 of 2008 herhaaldelijk zijn benaderd door projectontwikkelaars, particulieren en makelaars, die in navolging van de hedendaagse trend (wonen op kleinere percelen) beide terreinen (nrs 77 en 79 samen) wilden ontwikkelen voor nieuwbouw, dan wel hun eigen perceel nr 77 wilden kopen. Hier heeft de familie Wijkstra bewust niet voor gekozen vanwege het ingrijpende gevolg daarvan op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, die zij mooi willen houden. Zij hebben zich wel laten informeren door de gemeente over de mogelijkheden. Dit alles heeft geleid tot het maken van het huidige plan dat aanzienlijk minder ingrijpend is dan een ontwikkeling waarbij de 2 onder 1 kap woning zou zijn gesloopt en de percelen aan de Verlengde Slotlaan 77 en 79 door een commerciële partij zouden zijn herontwikkeld. Vanwege de locatie op de hoek van de Socrateslaan en de Erasmuslaan verandert het aanzien van de Verlengde Slotlaan in het huidige plan niet. De schaal van het huidige plan is veel kleiner, waardoor de instandhouding van het groene karakter beter gewaarborgd kan worden en eventuele nieuwbouw in lijn met de bestaande omliggende bebouwing kan worden gerealiseerd.

Het momentum ligt in de leeftijd van het echtpaar Wijkstra, dat nu nog de energie voor een proces als dit heeft (en op het moment dat verhuizing naar een appartement actueel wordt, misschien niet meer)., Plus in het gegeven dat zij door bestemmingsplanherziening de mogelijkheid open houden om er op den duur voor henzelf kleiner te bouwen, maar dan volgens hun eigen wensen. De familie zal zeker rekening houden met de omliggende bebouwing en met de instandhouding van het karakter. Dat alles moet je bij een commerciële ontwikkelaar of een particuliere nieuwe eigenaar maar afwachten als je ziet hoeveel bomen er gekapt worden bij alle nieuwbouw in het Lyceumkwartier.

De financiële component van het plan is voor initiatiefnemers niet primair, deelt mevrouw Wijkstra desgevraagd mee. Het is 'gevonden geld' voor hen, maar de volgende eigenaar willen zij dat geld niet 'cadeau geven'.

4 Rol van de Gemeente

De gemeente stelt dat zij vanavond een neutrale rol heeft, dat dit geen GONS proces is maar dat zij de initiatiefnemers suggesties heeft gegeven om tot een zorgvuldig proces te komen waarin met zoveel mogelijk wensen en belangen rekening wordt gehouden en dat zij daartoe een door haar betaalde gespreksleider heeft voorgesteld. In principe is de gemeente vanavond geen partij, maar de heer Oeljee wil wel antwoorden op vragen waar dat mogelijk is en anders zal er schriftelijk op vragen worden gereageerd.

5 Wensen en belangen

Initiatiefnemers hebben het afgelopen jaar twee keer eerder getracht om de wensen/bezwaren van omwonenden met hen te bespreken. De eerste poging strandde omdat de bezwaar makende burens alleen gezamenlijk met initiatiefnemers in gesprek wensten te gaan, terwijl alle belanghebbenden afzonderlijk uitgenodigd waren. Voor het tweede gesprek waren de bezwaar makende burens als groep uitgenodigd voor een gesprek over hun belangen en bezwaren. Omdat volgens de groep een zinvolle bijeenkomst zou moeten gaan over initiatiefnemers' motieven om een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling in gang te zetten, en men van mening was dat de gemeente een procesmanager diende aan te stellen om dit traject verder te begeleiden, is men ook de tweede maal niet op de uitnodiging ingegaan.

Van de mogelijkheid voor iedere aanwezige om nu afzonderlijk zijn of haar wensen en gedachten bij de plannen te vertolken, wordt uitvoerig gebruik gemaakt. In de discussie bleek dat het lastig was om naar elkaars belang te luisteren en elkaar aan het woord te laten, waardoor het buitengewoon moeilijk bleek om tot een open en constructief gesprek te komen. Ook werd er veel naar regels en uitspraken van de gemeente gevraagd.

Mevrouw Van Wijnen verklaart dat het bezwaar van de Vrije School zich concentreert op de verkeersveiligheid en verlaat vroegtijdig de vergadering .

Wensen, bezwaren, opmerkingen en eventuele antwoorden zijn hieronder zoveel mogelijk geclusterd samengevat:

A. Precedentwerking

Door 12 (1 per huisnr) bezwaar makende omwonenden (waarvan er 8 aanwezig waren op de bijeenkomst) wordt gesteld dat er bij hen geen draagvlak bestaat voor de plannen, omdat het in hun ogen zal leiden tot precedentwerking.

De gemeente merkt op dat van precedentwerking geen sprake is, omdat iedere aanvraag op zijn eigen aspecten wordt beoordeeld. Dit is geen automatisme maar steeds weer maatwerk. Ook bij nader onderzoek door de gemeente blijft de gemeente van mening dat hier geen sprake van hoeft te zijn.

B. Groene karakter

Omwonenden vinden dat het groene karakter van de wijk door de plannen wordt aangetast.

Bij doorvragen van de gespreksleider werd niet duidelijk wat men onder 'groen karakter' precies verstaat. Opgemerkt wordt dat de tuin van initiatiefnemers zo mooi is en dat dit zo moet blijven vanwege het mooie uitzicht dat men nu heeft. Men vindt het van belang dat men een groen uitzicht op de kavel blijft houden, zonder dat deze wens inhoudelijk specifiek werd gemaakt. Ook wordt opgemerkt dat het in de plannen mogelijk is dat er nu op korte afstand (naar schatting 20 meter) van omwonenden gebouwd kan worden.

C. Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid bij de Vrije School zou door deze plannen onveiliger worden. Bij doorvragen bleek dat de bestaande situatie (nog zonder de herontwikkeling van het perceel) al door menigeen als erg onveilig wordt gezien (een commissie met o.a. buurtbewoners en de school heeft zich daar in het verleden al over gebogen) en dat de vrees bestaat dat met de komst van 2 huizen deze situatie nog slechter wordt. Het maken van 1 inrit in het plan wordt niet als een oplossing gezien. Daarnaast voorziet men parkeerproblemen. De gemeente heeft inmiddels laten weten dat zij zich bewust is van het probleem. In de zomervakantie zullen in overleg met de school markeringen en borden worden aangebracht met de tekst "Schoolzone". Verder is de gemeente van plan om begin september/oktober met de school en bewoners de verkeerssituatie te bespreken; hiertoe worden momenteel varianten uitgewerkt

D. Vereniging Lyceumkwartier

De vertegenwoordigers van de Vereniging van het Lyceumkwartier vinden in zijn algemeenheid dat iedere inbreiding in het Lyceum kwartier ongewenst is, omdat dit in strijd is met de statuten van de vereniging (bescherming van het groene karakter van de wijk). Zij hebben daartoe al meerdere malen aan de wethouder tevergeefs om een gesprek verzocht, maar weten nog niet of de VLK bezwaar zal maken tegen een individueel plan. Het bestuur zegt desgevraagd niet op papier te kunnen zetten wat het specifieke 'het groene en lommerrijke' karakter volgens de VLK is.

E. Bouwverkeer

Gevraagd wordt of het mogelijk is om in het toekomstige bouwplan rekening te houden met het bouwverkeer.

F. Privacy, planschade

Er wordt opgemerkt dat met het realiseren van de plannen de privacy van omwonenden wordt aangetast; in de aankoop van hun huis was dit een punt van overweging en nu dreigt er waardevermindering op te treden.

G. Ander plan

Diverse aanwezigen verkeerden in de veronderstelling dat de initiatiefnemers vanavond met een gewijzigd plan zouden komen. Opgemerkt wordt dat het de bedoeling was om te inventariseren wat de wensen van de omwonenden zijn zodat daar rekening mee gehouden zou kunnen worden in de verdere planvorming, dit onder verwijzing naar de uitnodiging waarin van een nieuw plan geen sprake is.

Op de herhaalde vraag van de discussieleider naar de wensen wordt door de meeste aanwezigen geantwoord dat zij vinden dat er überhaupt niet gebouwd mag worden.

H. Zelf wonen

Er zijn ook aanwezigen die het plan van wonen op een dergelijke plaats in het mooie lommerrijke Lyceumkwartier wel zien zitten. Bij voorbeeld onder andere omdat ouderen in de wijk kunnen blijven wonen in een woning geschikt voor die doelgroep met een veel minder grote tuin dat zij nu gewend zijn. Zij juichen het toe dat initiatiefnemers de wensen van omwonenden serieus nemen en waar mogelijk mee willen nemen in hun plannen.

Gesuggereerd wordt door twee aanwezigen om bv een klein senioren complex (van twee bouwlagen) te ontwikkelen op die plek.

I. Afmetingen

Gevraagd wordt naar de afmetingen / bouwvolume van het plan. Initiatiefnemers zeggen binnen de regels van het bestemmingsplan voor de Erasmuslaan/Socrateslaan te zullen blijven, omdat het beoogde bouwvlak planologisch hoort bij de Erasmuslaan/Socrateslaan.

J. Bomenkap

Opgemerkt wordt dat men tegen het kappen van bomen is.

K. Draagvlak

Er wordt opgemerkt dat er onder de bezwaarmakers geen draagvlak bestaat; wat wordt daarmee gedaan? De gemeente antwoordt dat de argumenten op hun redelijkheid getoetst zullen worden en dat plannen door de gemeente aan de door haar gestelde kaders voor deze locatie getoetst zullen worden teneinde tot een beslissing te kunnen komen.

Opgemerkt wordt dat een aantal van de bezwaarmakers wonen op een plek waar vroeger bos was en waar 15 jaar geleden grootschalige nieuwbouw is gerealiseerd. De aanwezige omwonenden van destijds kunnen zich voorstellen dat er verzet is tegen nieuwbouwplannen, want ook zij konden het niet waardeerden dat het bos weg ging en hun het uitzicht veranderde. De initiatiefnemers hebben ook begrip voor de weerstand in de buurt, die nu met dezelfde realiteit en ervaringen als zijzelf te maken krijgt.

L. Zorgvuldigheid

Een viertal (waarvan 2 aanwezig) omwonenden gaven aan dat ze neutraal tot positief staan ten opzichte van de plannen en het toejuichen dat door de initiatiefnemers gepoogd wordt om in overleg met de buurt tot een breder gedragen plan te komen en dat het jammer is dat daar op geen enkele manier op wordt ingegaan door de bezwaarmakenden. De overige aanwezigen zien de planvorming helemaal niet zitten.

6. Vervolgtraject

Van de avond wordt door initiatiefnemers in samenwerking met de gemeente een verslag gemaakt, dat naar alle aanwezigen zal worden gestuurd. Als de bezwaarmakenden zelf ook een verslag willen maken, zullen de initiatiefnemers hun verslag ook bij de stukken voegen.

De initiatiefnemers zullen de vanavond verkregen input meenemen in hun planvorming. Na overleg met de gemeente zullen zij de gemaakte opmerkingen en wensen meenemen en zullen zij zo mogelijk hun plan hierop aanpassen.

Bijlages

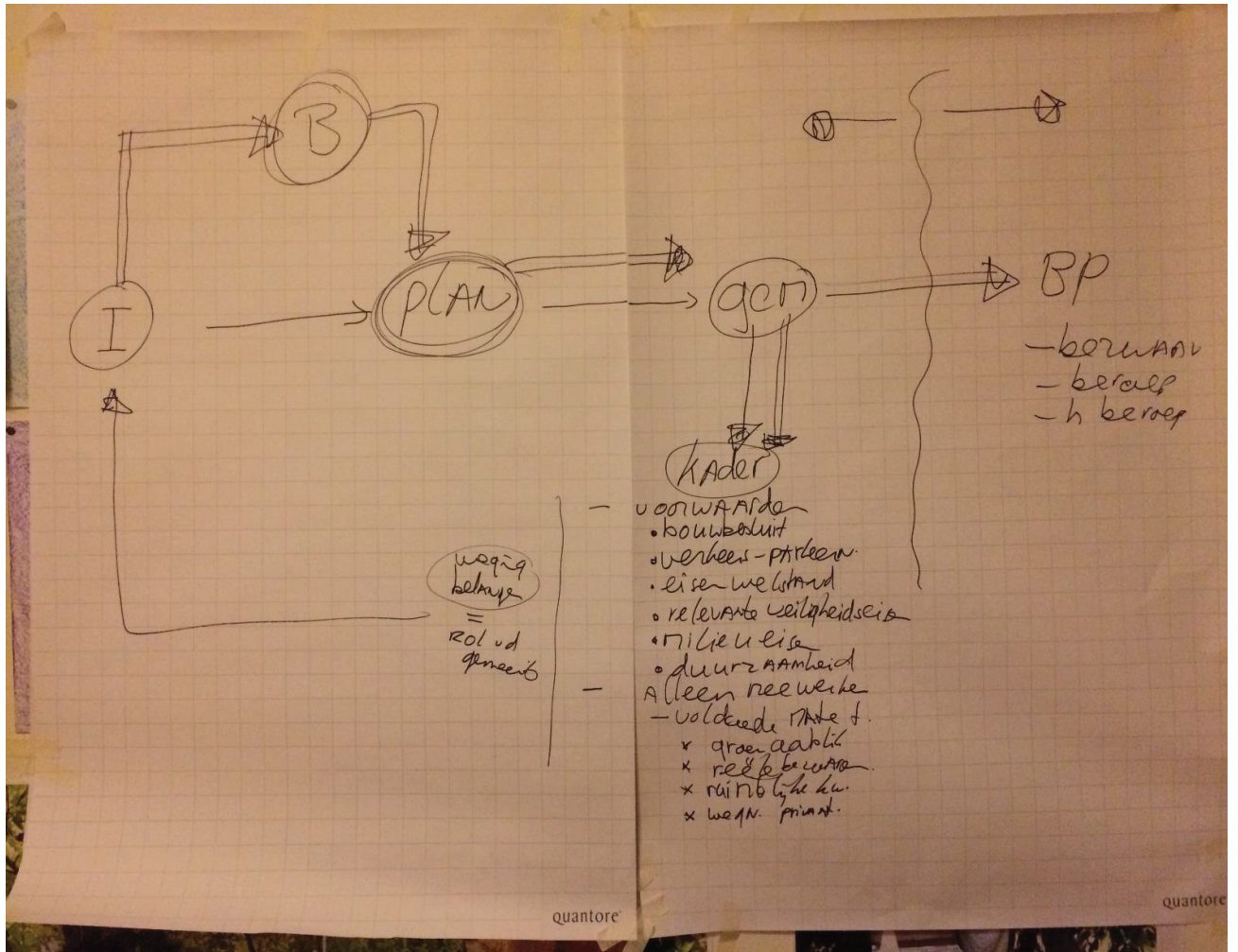
1 processchema

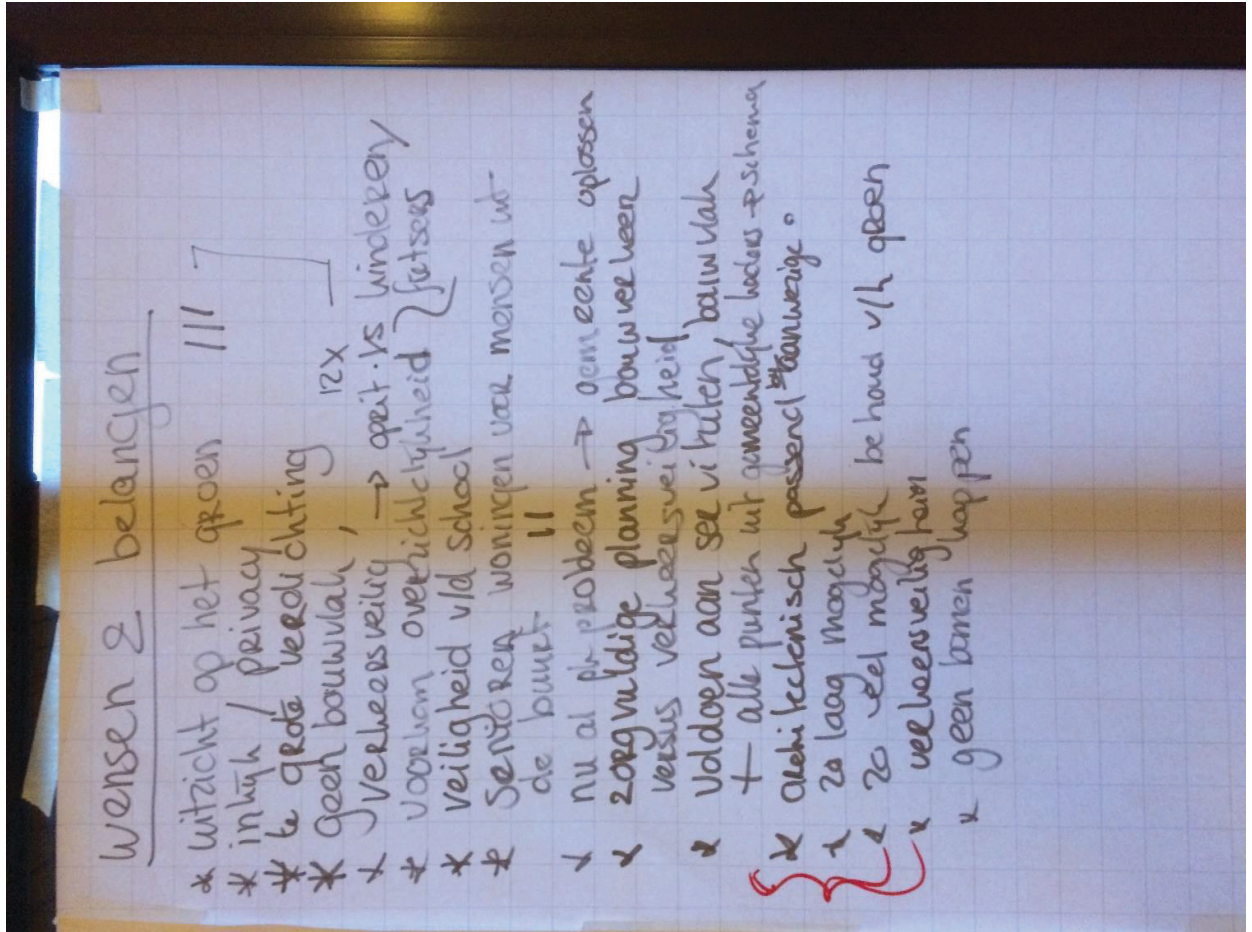
2 lijst van wensen

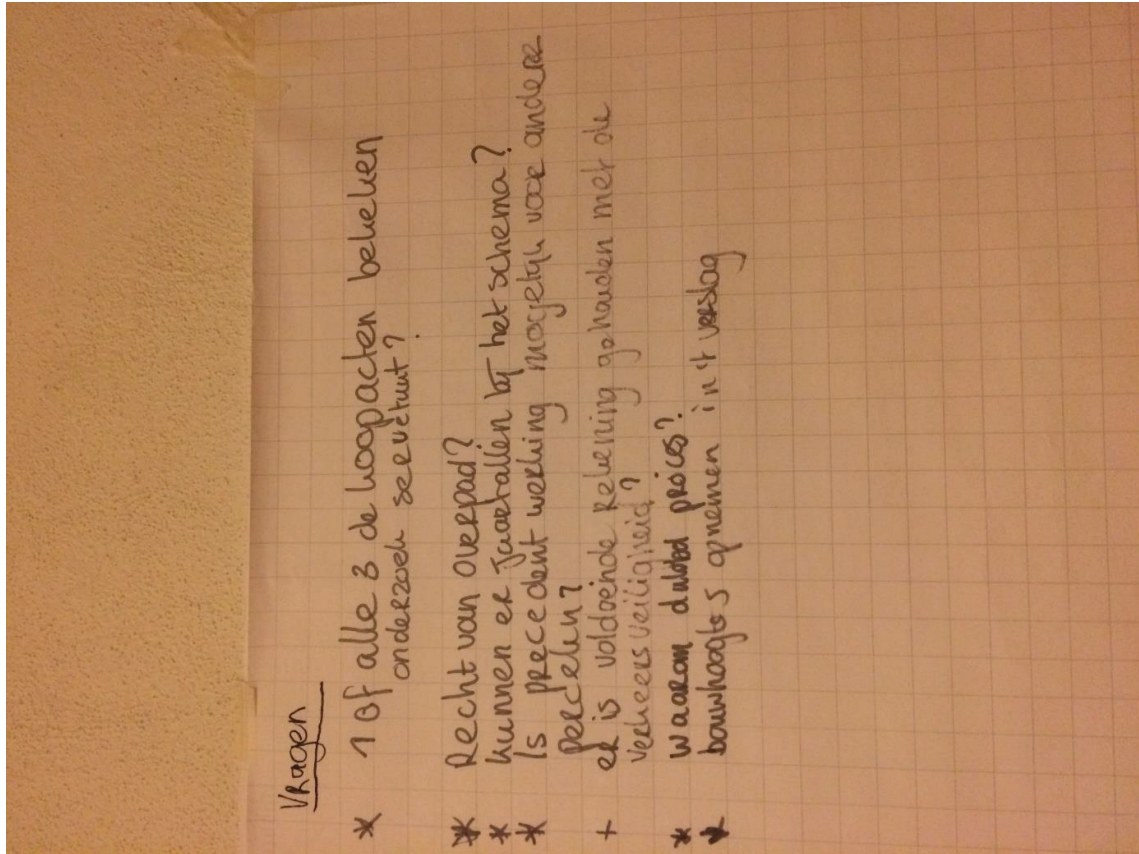
3 vragen in de bijeenkomst

4. antwoord van de gemeente t.a.v. servituut en dienstbaarheden

BIJLAGE 1







BIJLAGE 4

Antwoord van de gemeente inzake vraag van de heer Veehof

In hoeverre heeft VBK (Van Benthem en Keulen advocaten) rekening gehouden met drie kadastrale percelen?

(Zie de reactie van VKB hieronder)

O.b.v. deze reactie is te constateren dat VBK rekening heeft gehouden met drie kadastrale percelen. Via de link, die hieronder van VBK is opgenomen is de tekst van het servituut in te zien. Breevast heeft geclaimd dat artikel 4 van dit servituut in de weg staat aan het oprichten van de nieuwe woningen.

Dit artikel 4 spreekt over "het stichten van een huis" en heeft dus geen betrekking op het in stand laten van een huis, dat al gesticht is.

Dat er te weinig meters overblijven op het perceel waar het servituut wel van toepassing lijkt te zijn, betekent dus niet dat het huis dat er al staat dan weg moet.

Maar wat gebeurt er dan, wanneer dit al bestaande huis gesloopt wordt en daar een nieuw huis wordt gebouwd?

Wanneer deze woning inderdaad gesloopt wordt en er wordt een vergunning voor een nieuwe woning aangevraagd, dan is de kans groot dat deze woning geheel binnen het bestaande bestemmingsplan past.

Indien dat zo is, dan is de gemeente wettelijk verplicht om die vergunning te verlenen en speelt het servituut daar (wederom) geen enkele rol in. Deze sloop en herbouw zou wél een overtreding van het servituut in kunnen houden en zou de andere contractpartij, dat zou Breevast dan moeten zijn, een sanctie kunnen opleggen en die bij de burgerlijke rechter kunnen afdwingen. Daar staan wij als gemeente geheel buiten.

Reactie VBK n.a.v. adviesvraag:

- Conforza BV vraagt namens de bewoners van de Verlengde Slotlaan 77 (Wijkstra-Heering) een bestemmingsplanwijziging om een nieuwe 2-onder-1-kap woning te realiseren op het achtererf van nr. 77
- Breevast B.V. heeft bij de gemeente aangegeven dat dit niet mogelijk is, omdat op de bebouwen percelen erfdienstbaarheden en kettingbedingen rusten die de bouw in de weg zouden staan. Het gaat om het servituut Schaerweijder Bosschen, opgesteld in de jaren '30 ten behoeve van Schaerweijder Bosschen B.V. (opgegaan in Breevast B.V.). Het originele servituut troffen wij aan op <http://www.lyceumkwartierzeist.nl/wp-content/uploads/Eerste-akte-servituut-Schaerweijder-Bossen-1933.pdf>
- Wij begrijpen uit de brief van 3 november 2016 van GvK advocaten – waarin de private belemmering wordt betwist – dat het gaat om een vermeend verbod om een 2-onder-1-kapper te bouwen indien daarvoor niet een zekere hoeveelheid grond beschikbaar is (artikel 4 van het servituut).
- Artikel 4 van het servituut kwalificeren wij vooralsnog als een kettingbeding (zie ook de boeteclausule), en niet als een erfdienstbaarheid. Een erfdienstbaarheid geldt van rechtswege; een kettingbeding moet echter expliciet worden doorgelegd in elke opvolgende akte.
- Uit de leveringsakten maken wij op dat artikel 4 van het servituut letterlijk is opgenomen in de akte van levering van perceel 3289 (het voorerf).
- De bepaling is echter niet letterlijk opgenomen in de meest recente leveringsakten van perceel 5674 (deel 1 achtererf) en perceel 5047 (deel 2 achtererf).

- Volgens de akte van perceel 5674 rusten er geen enkele erfdienstbaarheden of kettingbedingen op dat perceel.
 - De akte (9252/7) van perceel 5047 wijst expliciet terug naar titel 5836, nummer 9 (transportakte), waarin de bedoelde erfdienstbaarheden en kettingbedingen zouden staan. Deze erfdienstbaarheden en kettingbedingen (ook voor zover voor derden bedongen) worden vervolgens expliciet doorgelegd en aanvaard door de koper. GvK advocaten signaleert echter terecht dat de genoemde titel 5836, 9 niet het artikel 4 van het servituut bevat. Ook de één-na-laatste leveringsakte (6148, nr 51) van 7 april 1989 bevat niet het artikel 4.
- Wellicht is het kettingbeding van artikel 4 van het servituut voor de beide percelen 5674 en 5047 (achtererf) dus niet juist doorgelegd bij de meest recente leveringen, en daardoor op die percelen niet van toepassing.

De gemeente vraagt zich af of men onder deze omstandigheden kan meewerken aan de bestemmingsplanwijziging. Daarbij is ook gevraagd om in te gaan op de vraag of Conforza BV belanghebbende is om een aanvraag te doen en of de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geborgd.

Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat een privaatrechtelijke belemmering alleen dan aan de vaststelling en de (economische) uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, indien die belemmering een evident karakter heeft. Een evidente belemmering wordt in de bestuursrechtelijke procedure niet snel aangenomen, omdat het primair aan de burgerlijke rechter is om dergelijke geschillen tussen twee private partijen te beslechten. Van de gemeente wordt verwacht dat zij enig onderzoek verricht en daartoe bijvoorbeeld de openbare registers raadpleegt. Indien zij, zonder nader (diepgaand) onderzoek te verrichten, niet (objectief) kan vaststellen dat bv. een zakelijk recht aan de realisatie van het plan in de weg staat, mag het bestemmingsplan gewoon worden vastgesteld. Indien partijen discussie voeren over het bestaan en/of de inhoud van het zakelijke recht, dan is het aan partijen zelf om daarover een procedure bij de burgerlijke rechter aanhangig te maken. We nemen aan dat een dergelijk procedure (nog) niet is/wordt gevoerd, zodat de gemeente ook geen duidelijkheid kan verkrijgen uit een civielrechtelijk vonnis.

Gelet op de stukken die wij hebben gezien is het maar de vraag of er kettingbedingen / erfdienstbaarheden in de weg zouden staan aan de realisatie van de beoogde 2-onder-1-kap. Wij nemen daarbij aan dat geen beroep is gedaan op andere bedingen dan het hiervoor genoemde "artikel 4". Het is naar onze mening goed verdedigbaar wanneer de gemeente zich op het standpunt stelt dat de belemmering niet evident is, en dat zij daarom medewerking verleent aan de bestemmingsplanwijziging. Conforza BV is als vertegenwoordiger van de grondeigenaar ook belanghebbende bij de aanvraag daartoe. De discussie over het kettingbeding heeft – bij het ontbreken van het evidente karakter van de eventuele belemmering – in beginsel geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.