

Aan:

De leden van de gemeenteraad
en aan het College van B & W
van de gemeente Boxtel

GEMEENTE BOXTEL				
- 7 JUN 2017				
			ovb	
afd.	RMC RO	B1100	kopie	geffie

Markt
BOXTEL



Boxtel, 06 juni 2017

17.0016659

Inkomende Post Boxtel

Geachte leden van de gemeenteraad en college van B & W,

Met deze brief willen wij uw aandacht vragen voor een probleem wat onlangs tot uiting is gekomen in onze wijk/straat. Het betreft een erfdienstbaarheid voor het gebruik van een achterom bij een aantal woningen in de Tamboer en de Vaandrig. In het verdere verloop van deze brief wordt de situatie volledig uiteengezet.

De reden om deze brief aan het college van B & W en aan de leden van de gemeenteraad te sturen is dat wij vinden dat ons probleem breed bekend moet worden in het gemeentebestuur en niet beperkt kan blijven tot de verantwoordelijk wethouder en zijn beleidsmedewerker. Hieronder zal duidelijk worden waarom wij dat vinden.

Op 22 mei 2017 hebben wij, ondergetekenden, over dit onderwerp een gesprek gehad met wethouder van de Wiel en met beleidsmedewerker grondzaken, de heer Sipkema. Dit gesprek kwam neer op een uiteenzetting van wat het begrip erfdienstbaarheid inhoudt en dat een erfdienstbaarheid een private aangelegenheid is, waar de gemeente part nog deel aan heeft. De gemeente acht zichzelf daarom in deze situatie geen partij. Wij kregen het advies om de kwestie in der minne trachten te schikken met degene die het achterompad wil afsluiten. Nogmaals werd benadrukt dat de gemeente geen partij in deze zaak is.

Wat de wethouder en zijn medewerker ons vertelden, dat snapten we wel, maar wat we niet begrijpen is dat er een probleem is ontstaan, aan welke oorzaak wij geen enkel part nog deel hebben. Destijds werd bij het vaststellen van bouwplannen goedkeuring verleend door de gemeente. De gemeente is nauw betrokken geweest bij het ontwikkelen van dit gebied. Om nu te zeggen dat de gemeente geen partij is, gaat o.i. niet op. Wij zijn van mening dat de nu ontstane situatie vooral te wijten is aan de gemeente. Daarmee vinden wij dat de gemeente de veroorzaker is van deze ellende.

Allereerst zullen we u nu en beeld geven van ons probleem.

Wij zijn bewoners van 3 woningen aan de Tamboer, de nrs. 36, 38 en 40 en de bewoners van de Vaandrig 19. Allen hebben wij een pad achter onze tuinen dat leidt naar de openbare weg aan de Vaandrig tussen de panden nrs.19 en 21.

In de tweede helft van de jaren 90 van de vorige eeuw is in de wijk Munsel in eerste instantie een kleinschalig project 2 onder 1 kap semie bungalows (seniorenwoningen) gebouwd aan de Tamboer en de Vaandrig. Bij al deze huizen werd een achteruitgang gerealiseerd naar de openbare weg via een erfdienstbaarheid op alle woningen die het aanging. Dit alles is destijds notariëel in alle koopakten vastgelegd, maar ook kadestraal vastgelegd. Op de beschikbare tekeningen van het bouwplan is dit pad naar de openbare weg ook officiëel aangegeven.

In tweede instantie zouden op een later tijdstip nog een aantal van dezelfde woningen op het naastgelegen stuk bouwgrond gerealiseerd worden, waarmee het totale plan dan gereed zou zijn. Ook op de kadastrale tekeningen, welke beschikbaar zijn, staat het pad aan de achterzijde van de woningen aangegeven tot aan de openbare weg.

Omdat het tweede deel van het bouwplan niet meteen werd gerealiseerd is het pad achter de reeds gebouwde huizen doorgetrokken tot aan de laatst gebouwde woningen en vanaf daar meteen via de kortste weg naar de openbare weg.. Dit pad werd door de gemeente/aannemer betegeld.

Uiteindelijk is het tweede deel van het geplande bouwplan, om voor ons onbekende redenen, niet gerealiseerd en werden er op de bedoelde gronden andere woningen gebouwd (bouwplan de goede aarde). Het pad wat leidde naar de openbare weg aan de Tamboer werd meteen door de eigenaar van de aangekochte grond afgesloten omdat hij mededeelde dat de grond zijn eigendom was. Het pad wat leidde naar de openbare weg aan de Vaandrig bleef bestaan zodat er voor ons allen nog steeds een mogelijkheid was om naar de openbare weg te komen. Daarom is er onzerzijds nooit actie ondernomen tegen het verdwijnen van het pad richting Tamboer. Er bleef immers nog een vluchtweg naar de openbare weg bestaan en dit pad wordt ook gebruikt om de afvalcontainers aan de straat te zetten en/of om tuinafval te verwijderen en om met de fiets achterom te komen enz.. Dit is ook noodzakelijk, want onze woningen hebben geen rechtstreekse verbinding vanuit de tuin naar de straatzijde. We zouden altijd door de huiskamer en de hal moeten met de afvalcontainers, fietsen enz. Zie hiervoor de bouwtekeningen van onze huizen.

Tot nu toe gebruiken we nog steeds de achteruitgang richting Vaandrig. Dit gebeurt dus al zo lang als onze huizen er staan, te weten november 1996. Dit is al meer dan 20 jaar. Het nieuwbouwplan naast ons is van latere datum en zal ongeveer in 2004/2005 zijn gebouwd. Steeds hebben wij gebruik gemaakt en kunnen maken van het pad. Wij zijn al die tijd in de veronderstelling geweest dat het stukje grond eigendom was gebleven van de gemeente en daarmee tot de openbare ruimte behoorde.

Enkele maanden geleden heeft de eigenaar van de woning Vaandrig 21 aangekondigd dat hij het pad langs zijn woning (tussen Vaandrig 19 en 21) gaat afsluiten omdat deze gronden aan hem toebehoren. Dit kwam bij ons als een schok aan, want daarmee worden wij, als bewoners van 4 huizen, plotseling afgesloten van het bereiken van de openbare weg aan de achterzijde van onze woningen.

Voor ons heeft dit een aantal gevolgen die niet aanvaardbaar zijn:

1. Als er brand in onze woning uitbreekt, dan kunnen wij alleen via de voorzijde aan de openbare weg komen. Dus als de brand aan de voorzijde uitbreekt staan wij machteloos en kunnen we niet verder komen dan in de achtertuin.
2. We zullen altijd met onze groencontainer en restafvalcontainer en de fietsen enz. dwars door het huis moeten om het te kunnen aanbieden. U zult begrijpen dat gewoon niet kan.
3. Eventuele noodzakelijke reparaties aan de achterzijde van de woning, terrasaanpassingen, tuinwijzigingen enz. zullen altijd door het woonhuis moeten plaatsvinden.
4. De waarde van onze woningen zakt fors doordat er geen achterom meer is. De juiste waardedaling moet nog worden vastgesteld, maar zal niet gering zijn.

Dit alles is niet acceptabel, temeer omdat de erfdienstbaarheid bij aankoop van onze woningen gewoon goed is geregeld en overal is vastgelegd.

Als het waar is dat het pad tussen de panden Vaandrig 19 en 21 niet het eigendom is van de gemeente dan is het onbegrijpelijk dat de gemeente destijds niet in de kadastrale gegevens heeft gekeken of er zgn. erfdienstbaarheden waren gevestigd op het terrein waar onze woningen zijn gebouwd. Dit is een ernstige nalatigheid, waardoor wij nu met het geschetste probleem zitten. Wij zijn van mening dat de gemeente in deze daarom zeker blaam treft. Men had op de hoogte kunnen zijn dat er een erfdienstbaarheid gevestigd was op het bouwperceel en men heeft de grond dan kennelijk verkocht alsof er geen erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad bestond. De gemeente had bij verkoop van de grond rekening moeten houden met dit gegeven. Als bewoners waren wij in de veronderstelling dat e.e.a. goed geregeld was, omdat het pad naar de openbare weg gewoon is blijven bestaan. Zoals al eerder opgemerkt, waren wij in de veronderstelling dat dit pad in eigendom was van de gemeente.

Was meteen bij de bouw van de nieuwe woningen naast ons duidelijk geworden dat wij niet meer naar de openbare weg zouden kunnen komen, dan hadden wij in een veel eerder stadium, wellicht zelfs nog voordat de huizen werden opgeleverd, aan de bel kunnen trekken.

Op dit moment moeten wij actie ondernemen tegen de eigenaar van de woning Vaandrig 21 en hiervoor moeten forse kosten worden gemaakt. Wij zijn van mening dat wij ongewild in een affaire zijn beland, waar wij part nog deel schuld aan hebben. U als gemeente had zich beter moeten informeren over de bestaande situatie alvorens gronden te verkopen voor woningbouw. Alle aktes zijn bekend, alles is goed geregeld.

Inmiddels hebben wij al een aantal keren contact gehad met een van uw medewerkers, de heer Sipkema. Deze beaamt weliswaar dat de gemeente misschien wat slordig heeft gehandeld en dat het niet de schoonheidsprijs verdient, maar dat wij met de eigenaar van Vaandrig 21 in gesprek moeten gaan om tot een oplossing te komen. Kortom hij vindt het onze zaak en onze verantwoordelijkheid. Er wordt niet echt meegedacht met het ontstane probleem en alles wordt op onze eigen verantwoordelijkheid afgeschoven. Gegevens over hoe het is verlopen met de verkoop van het pad aan de bewoner van Vaandrig 19 had de gemeente niet meer. Met andere woorden, de gemeente wast haar handen in onschuld.

De eigenaar van Vaandrig 21 heeft ons allen schriftelijk laten weten dat hij het pad gaat afsluiten en dat wij vanaf nu op eigen risico het pad betreden. Aan één van de bewoners heeft hij laten weten dat hij geen boodschap heeft aan ons probleem. Een gesprek aangaan met hem leek ons daarom niet zinvol. Inmiddels is de kwestie uit handen gegeven aan een advocaat en wordt een procesprocedure gestart.

Wij zijn van mening dat de gemeente, niet zoals zij het noemt en soort schoonheidsfout heeft gemaakt, maar dat de kern van het probleem bij grove nalatigheid van de gemeente ligt.

De gemeente heeft geen gegevens meer over hoe de bouwplannen destijds zijn ingevuld m.b.t. de erfdienstbaarheid en zegt dat de grond toebehoort aan de eigenaar van Vaandrig 21. Er is echter een brief boven water gekomen die het tegendeel aantoonst.

Het gaat om een brief van de gemeente Boxtel, gericht aan de eigenaar van de woning Tamboer 42, waarin klip en klaar wordt gezegd dat de eigenaren van de panden Vaandrig 19 en 21 geen belangstelling hebben voor aankoop van het stuk grond waarover het nu gaat. De gemeente heeft besloten om de grond zelf in eigendom te behouden en de eigenaar van Tamboer 42 kan ook geen deel van die grond kopen. Wel werd aan hem medegedeeld dat in de notariële akte wel een erfdienstbaarheid voor zijn perceel zal worden opgenomen. Hierdoor is de eigenaar van Tamboer 42 ook betrokken in deze kwestie

Uit deze brief blijkt dat de eigenaar van Vaandrig 21 geen eigenaar is van bedoelde grond en daarom ook niet het recht heeft het pad af te sluiten. Bovendien blijkt uit de brief dat de gemeente wel erfdienstbaarheden laat opnemen in notariële aktes. Dit in tegenstelling wat de heer Sipkema ons meedeelde. Wij moeten dan ook tot de conclusie komen dat de gemeente verantwoordelijk is voor de ontstane situatie die leidt tot het afsluiten van het achterompad voor 5 woningen.

Wij vinden dat de gemeente nu aan zet is en dat een en ander binnen een redelijke termijn van 6 weken zo geregeld wordt dat wij allen ongestoord gebruik kunnen blijven maken van een doorgang waar de bewoners van de woningen al meer dan 20 jaar gebruik maken.

Met vriendelijke groeten,

Wil en Riet van den Bogaard (Tamboer 36)

Theo van Lier (Tamboer 38)

Johan en Corrie Engels (Tamboer 40)

Igor en Oksana Bunyak (Vaandrig 19)

% namens allen 