

Notitie erfdiensbaaheid Schröder / bestemmingsplan

Aan Wethouder Cassee
Van M.E. Biezenaar
Datum 20 januari 2011

1. De vraag is of de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening moet houden met een erfdiensbaaheid die in strijd is met de vast te stellen bestemmingen en zo ja, in welke mate.
2. In het kader van voorbereiding van een bestemmingsplan dient onderzoek naar de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden gedaan. Criterium is dat aannemelijk moet zijn dat het bestemmingsplan binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.
3. Ook privaatrechtelijke verhoudingen waarmee het bestemmingsplan in strijd kan zijn, dienen te worden verkend. Hieronder valt ook een erfdiensbaaheid.
4. Het is vaste jurisprudentie dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien de privaatrechtelijke verhoudingen van zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen.

ABRvS 30 september 2009 LJN BJ8912

ABRvS 24 maart 2010, LJN BL8669

5. Een citaat uit een beslissing uit de tijd dat de Kroon in hoogste instantie oordeelde over bestemmingsplannen:

Deze erfdiensbaaheid betreft in beginsel een kwestie van privaatrechtelijke aard, die thans niet in geding is. Het feit dat ten aanzien van gronden sprake is van een erfdiensbaaheid behoeft daarom niet zonder meer een beletsel te vormen voor het leggen van daarvan mogelijk afwijkende bestemmingen op deze gronden. Anders dan appellanten hebben gesteld behoeft de gemeenteraad in beginsel dan ook niet met het vaststellen van het bestemmingsplan te wachten tot de burgerlijke rechter ter zake een rechtens onaantastbare uitspraak heeft gedaan, mits aannemelijk is dat het plan ondanks het bestaan van erfdiensbaaheden, binnen de planperiode uitvoerbaar is. Dienaangaande wordt overwogen dat er verschillende mogelijkheden zijn om de gronden van de daarop rustende erfdiensbaaheden te ontdoen. Het oordeel over elk van deze mogelijkheden is evenwel aan de rechter en niet aan de Kroon voorbehouden. Wat er van deze erfdiensbaaheden ook zij, het bestaan hiervan leidt niet tot een zodanige onzekerheid dat bij voorbaat zou vaststaan dat het plan – na uitwerking – niet binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.

6. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is het bestaan van het servituut van Schröder onder ogen gezien. Aan deze verplichting is voldaan.
Geconstateerd moet worden dat niet aannemelijk is dat het bestemmingsplan niet binnen de planperiode gerealiseerd kan worden als gevolg van het bestaan van dit servituut. Er zijn immers meerdere mogelijkheden om het servituut te beëindigen. De gemeente streeft naar een regeling met Schröder maar zal juridische maatregelen indien nodig niet uit de weg gaan.

7. Voor de volledigheid nog een opmerking: voor het effect van een servituut moet het vaststellen van een bestemmingsplan onderscheiden worden van een besluit tot ontheffing van een bestemmingsplan of tot het verlenen van een bouwvergunning. Bij die laatste besluiten kan een privaatrechtelijke verhouding een grotere rol worden toegekend dan bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarover is de nodige jurisprudentie. Er moet voor worden gewaakt dat de jurisprudentie over de ontheffingen en de bouwvergunningen ook wordt toegepast op het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan.