

Ons kenmerk: 19.037863



GEMEENTE
Schagen

Bespreeknotitie oordeelsvormende vergadering

Datum 21 augustus 2019
Aan Oordeelsvormende vergadering
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder M..J.P. van Kampen - Nouwen
Onderwerp Bespreeknotitie oordeelsvormende vergadering 4 september 2019; Steeg Gedempte Gracht

Geachte dames en heren,

Aanleiding

Fractie VVD heeft 12 maart 2018 schriftelijke vragen gesteld inzake "*Erfdienstbaarheid steeg Gedempte Gracht Schagen tussen Picobello en de toekomstige mannenmodezaak Hans B&G*". Aanleiding hiervan betrof de verlopen erfdienstbaarheid (sinds 1 januari 2000) en de juridische onduidelijkheid op het gebied van zeggenschap over de steeg tussen de eigenaar en de gemeente Schagen sindsdien.

Bij de beantwoording van deze raadvragen d.d. 11 april 2018 (zie bijlage) is aangegeven dat we met de eigenaar in gesprek zijn en de bereidwilligheid hebben om te komen tot een nieuwe erfdienstbaarheid, waarin (nieuwe) afspraken worden gemaakt over het gebruik én onderhoud van de steeg.

Middels diverse constructieve gesprekken tussen de eigenaar van de steeg en de gemeente Schagen is afgelopen jaar gewerkt aan een vernieuwde erfdienstbaarheid. De belangrijkste uitgangspunten van deze vernieuwde erfdienstbaarheid leggen we graag oordeelsvormend aan u voor.

Belang(en)

De onderhavige steeg is kadastraal gezien onderdeel van het perceel Gedempte Gracht 12. In het verleden was er op de steeg een zogenaamde erfdienstbaarheid gevestigd. Deze liep van 17 november 1980 tot 1 januari 2000. Door deze erfdienstbaarheid was het voor zowel perceeleigenaar als gemeente Schagen duidelijk wie welke taken en verantwoordelijkheden hadden. Door het verstrijken van de einddatum is deze erfdienstbaarheid in 2000 verlopen en om onduidelijke redenen toen nooit vernieuwd. In 2017 is door de nieuwe eigenaar van de steeg de juridische status van de steeg ter discussie gesteld. De nieuwe eigenaar van de steeg geeft aan dat hij ingevolge het eigendomsrecht zelf mag besluiten wat hij met de steeg wenst te doen en of de steeg openbaar toegankelijk is of niet. Het College is van mening dat door de tussenliggende periode van meer dan 10 jaar (tussen 2000 en 2017/2018) de steeg ingevolge de Wegenwet een openbaar karakter heeft gekregen. Het is de perceeleigenaar derhalve niet toegestaan dit openbare karakter teniet te doen. Perceeleigenaar bestrijdt dit standpunt van het College.

De discussie over de juridische status van de steeg heeft lange tijd voor een patstelling gezorgd. Perceeleigenaar en het College zijn over deze patstelling heengestapt en hebben gekeken wat nodig is om de belangen van beide partijen te dienen. Deze gedeelde belangen vormen de kern van de beoogde nieuwe erfdienstbaarheid.

Belang perceeleeigenaar

Perceel Gedempte Gracht 12 is sinds 2017 in handen van een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft ondernemende plannen met het perceel. Op de begane grond wordt winkelruimte verhuurd (Hans B&G Mannenmode) en op de verdiepingsvloeren worden (nog) woonappartementen verhuurd. De perceeleeigenaar hekelt echter de openbaarheid van de steeg waarvan hij kadastraal gezien eigenaar is. Perceeleeigenaar geeft aan ondernemerskosten te hebben als gevolg van de steeg. Deze kosten betreffen het niet rendabel kunnen maken van m2 die hem (kadastraal) toebehoort alsmede periodieke schoonmaakkosten en extra onderhoudskosten als gevolg van kauwgomplakkende, urinerende danwel spugende gebruikers van de steeg. Ook wordt geluidsoverlast ervaren en veel zwerfafval wordt in de steeg achtergelaten. Perceeleeigenaar wenst volledig over zijn eigendom te kunnen beschikken en geeft aan de steeg (al dan niet tijdelijk) af te willen kunnen sluiten doormiddels van de plaatsing van een toegangspoort. Op die manier is hij beter in staat zijn gevelmuur en huurders te beschermen tegen de overlast. Dit komt de leefbaarheid van de woonappartementen en de verhuurbaarheid van de winkelruimte ten goede.

Belang College

Het College wenst dat de steeg tijdens de openingstijden van de winkels aan de Gedempte Gracht openbaar toegankelijk is. Door de steeg is het achterliggende parkeerplaats aantrekkelijk om te parkeren en vormt daarmee een alternatief voor het parkeren in de winkelstraat (Gedempte Gracht) zelf. Vanuit dat motief is toentertijd ook een erfdienstbaarheid op de steeg gevestigd. Niet duidelijk is waarom na afloop van deze erfdienstbaarheid in 2000 geen nieuwe erfdienstbaarheid is gevestigd. Zonder bijbedoeling heeft deze situatie ervoor gezorgd dat de steeg ingevolge de Wegenwet een openbaar karakter heeft gekregen die de perceeleeigenaar niet zomaar teniet mag doen (perceeleeigenaar bestrijdt dit overigens....).

Buiten de openingstijden van de winkels is het niet per se noodzakelijk dat de steeg openbaar toegankelijke is. Dan zou de steeg omwille van sociale onveiligheid en mogelijke overlast (afval, plas&spuug, alcohol&drugs en geluid) afgesloten kunnen mogen worden.

Gedeelde belangen --> Hernieuwen erfdienstbaarheid

Perceeleeigenaar en het College wensen elkaars belangen te respecteren en te dienen middels het aangaan van een hernieuwde erfdienstbaarheid. Doel van deze hernieuwde erfdienstbaarheid is het openbaar (in ieder geval gedurende de openingstijden van de winkels) toegankelijk houden van een schone, frisse, fraaie, verlichte, sociale veilige steeg. Dit doel vergt inspanningen, investeringen en doorlopende werkzaamheden van de kadastraal eigenaar van de steeg én de gemeente Schagen. Afgelopen periode is de hernieuwde erfdienstbaarheid besproken en wederzijds akkoord bevonden.

De belangrijkste overeengekomen uitgangspunten zijn als volgt:

Uitgangspunten:

- De hernieuwde erfdienstbaarheid heeft een looptijd van 10 jaar, waarbij de welwillendheid is uitgesproken om deze te zijner tijd en afhankelijk van tussenevaluaties (1x per 2 jaar) weer te verlengen.
- Gemeente Schagen betaalt mee aan de realisatie van de twee toegangspoorten, het aflakken van de raamplaten en de camerabewaking ter grootte van een totaalbedrag ad € 11.000,- (incl. btw).
- Gemeente Schagen draagt zorg voor een schone, frisse, fraaie, led-verlichte, sociale veilige steeg. De werkzaamheden (OV + straatreiniging + onkruidbestrijding + gladheidbestrijding + egaal plaveisel) hiertoe worden geborgd in de planmatige onderhoudswerkzaamheden en er wordt voor de steeg een vast gemeentelijk contactpersoon aangesteld.
- De eigenaar van de steeg mag de steeg vrijdagnacht, zaterdagnacht en bij evenementen (of andere bijzondere momenten dat er overlast kan worden verwacht) afsluiten. Uitgangspunt is dat de steeg tijdens winkelopeningstijden open en toegankelijk is.

Voordeel hernieuwen erfdiensbaarheid

Middels een hernieuwde erfdiensbaarheid worden duidelijke afspraken gemaakt over het gebruik van de steeg, de wederzijdse rechten en plichten en de verdeling van de beheer- en onderhoudswerkzaamheden. De steeg wordt weer fris, fraai, schoon, sociaal veilig en goed verlicht. Buiten de openingstijden van de winkels (of bij andere bijzondere momenten dat er overlast kan worden verwacht) mag de steeg middels toegangspoorten gesloten worden, zodat de mate van overlast kan worden verminderd.

Nadeel hernieuwen erfdiensbaarheid

Door de periode van meer dan 10 jaar tussen de oude erfdiensbaarheid (afloop in 2000) en de beoogde nieuwe erfdiensbaarheid (aanvang 2019) heeft de steeg een openbaar karakter gekregen. Door het aangaan van een nieuwe erfdiensbaarheid met maatregelen als duidelijke 'erfdebakende' toegangspoorten, mogelijke sluitingstijden, bebording eigenterrein / camerabewaking, etc. zal de situatie van 1980 t/m 2000 weer 'genormaliseerd' worden. Dit schept duidelijkheid in de verdeling van de beheer- en onderhoudswerken maar brengt tevens het risico mee dat afstand wordt genomen van het 'verworven recht' inzake het openbare karakter van de steeg. Met andere woorden. Het openbare karakter van de steeg komt meer en meer te vervallen. De perceelhouder van de steeg zal op termijn mogelijk weer volledig over 'zijn eigen steeg' mogen beslissen en de gemeente zou het openbare karakter ervan niet meer kunnen eisen. De perceeleigenaar heeft de welwillendheid uitgesproken om de erfdiensbaarheid te zijner tijd weer te verlengen, maar het risico is aanwezig dat hij dit mogelijk niet meer wenst te doen. Een en ander is ook afhankelijk van de ervaringen die worden opgedaan in de nieuwe situatie.

De vraag is of dit risico ook een onaanvaardbaar risico betreft. Op de steeg valt namelijk ook het een en andere af te dingen. De steeg is niet toegankelijk van mensen met een fysieke beperking. De ontoegankelijkheid kan niet worden opgelost. Er is sprake van een trapopgang ter overbrugging van het hoogteverschil en de steeg is zeer nauw. Op gedeelten van de steeg is het niet mogelijk elkaar te passeren. Niet iedereen voelt zich prettig in de steeg. Ook is het onderhoud (gladheid, onkruid, spuug-kauwgom en zwerfafval) aan de steeg bewerkelijk.

Daarnaast is er een toegankelijke en sociaal veilige alternatieve route gewoonweg beschikbaar. Deze gaat via de Laan. Alhier wordt gebouwd aan een nieuw appartementencomplex. Bewoning van dit appartementencomplex draagt bij aan een sociaal veilige ontsluiting van het parkeerterrein. Naar de toekomst toe is een volledige ontsluiting via de Laan, langs het nieuwe appartementencomplex op termijn wellicht wenselijker dan via de steeg (met zijn diverse tekortkomingen).

Geen erfdiensbaarheid?

De uitgangspunten van de nieuwe erfdiensbaarheid zijn door perceeleigenaar en gemeente Schagen ondanks de patstelling stevig bediscussieerd. De looptijd van de erfdiensbaarheid en het risico dat afstand wordt genomen van het verworven recht inzake de openbaarheid van de steeg is onderkend en uitvoerig besproken. Perceeleigenaar geeft aan dat hij bij de nieuwe erfdiensbaarheid weer het perspectief wil hebben om volledig over zijn eigen perceel te mogen beslissen. Hij wil de vrijheid hebben om na 10 jaar in ieder geval te kunnen kiezen voor de continuering danwel afsluiting van de steeg. Het is per slot van rekening zijn perceel. Tornen aan dit lonkend perspectief is voor de perceeleigenaar geen optie en genoeg reden om dan geen nieuwe erfdiensbaarheid te vestigen.

Indien geen nieuwe erfdiensbaarheid wordt overeengekomen wordt weer teruggevallen in de patstelling over de over de juridische status van de steeg. In dat geval zal een juridische procedure uiteindelijk helderheid moeten geven. Om bij een onafhankelijke rechter te kunnen geraken zal er een handhavingstraject (met bezwaar- en beroepsmogelijkheden) gevoerd moeten worden. Dit kost beide partijen de nodige tijd, inzet en financiële middelen. Dit is niet de voorkeur van perceeleigenaar en het College, temeer er in de basis welwillendheid is voor het hernieuwen van de verlopen erfdiensbaarheid uit 2000.

Centrale vraag

Bent u eveneens de mening toegedaan om een nieuwe erfdienstbaarheid af te sluiten, teneinde duidelijke afspraken te maken over het gebruik van de steeg, de wederzijdse rechten en plichten en de verdeling van de beheer- en onderhoudswerkzaamheden, waarbij echter de mogelijkheid bestaat dat het openbare karakter van de steeg mogelijk op termijn (na 2029) kan komen te vervallen?

Vervolprocedure

Indien de wens van een hernieuwde erfdienstbaarheid en de uitgangspunten daarvan door de oordeelsvormende vergadering wordt onderschreven, dan volgt de formele uitvoering daarvan.

Indien de wens van een hernieuwde erfdienstbaarheid en de uitgangspunten daarvan niet door de oordeelsvormende vergadering wordt onderschreven, zullen de aanpassingen aan de perceeleigenaar worden voorgesteld. De discussie wordt opengebroken en verder gevoerd met het risico dat geen nieuwe erfdienstbaarheid wordt overeengekomen. Het is aannemelijk dat dan een juridische procedure wordt gestart om allereerst helderheid te hebben over de juridische status van de steeg (de oorspronkelijke patstelling).

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris
De heer N.H. Swellengrebel

burgemeester
Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Schagen, 23 juli 2019

Bijlage

- Beantwoording van raadvragen van fractie VVD d.d. 11 april 2018
- Fotocollage toegangspoorten Gedempte Gracht en parkeerterrein
- Fotocollage steeg