

## Bestemmingsplan Lekkum

-----

**Kenmerk 367752 dp**

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

Het bestemmingsplan “Lekkum” biedt een juridisch-planologische regeling voor het dorp Lekkum dat gelegen is aan de noordkant van de stad Leeuwarden en ten oosten van de Dokkumer Ee. In het bestemmingsplan is het ruimtelijk kader vastgelegd voor de bestaande bebouwing. Daarnaast is woningbouwlocatie “Het Ei” opgenomen.

### Karakter van het plan

Het plan heeft een conserverend karakter voor wat betreft de bestaande bebouwing. Hetzelfde geldt voor de aanwezige functies in het plangebied. Deze functies zijn geïnventariseerd en vastgelegd. Dit betekent dat er over het algemeen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Uitzondering vormen reguliere perceelsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld tuinhuisjes en aanbouwen en dergelijke.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in nog te realiseren woningen op woningbouwlocatie “Het Ei”. Het betreft een plan voor de bouw van grondgebonden woningen op een perceel ten noorden van de Buorren 5 - 19 in Lekkum.

### Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is van 24 mei tot en met 5 juli 2011 onderwerp geweest van overleg. Het plan is hierbij voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van zes overlegpartners is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting. Een samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u hier eveneens aan.

### Inspraak

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, wat betreft het onderdeel inspraak, het volgende besloten. Alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan.

Het initiatief, woningbouwlocatie “Het Ei”, is uitgebreid gecommuniceerd met dorpsbelang en met de dorpsbewoners. Tijdens twee informatiebijeenkomsten zijn de plannen toegelicht aan de dorpsbewoners. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandsrichtlijnen hebben in het kader van de inspraakprocedure zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Wij hebben daarom besloten geen inspraakronde te houden. Uiteraard is het wel mogelijk om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen, conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 november 2011 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende voornoemde periode twee zienswijzen ontvangen. Voor de reactie van ons college verwijzen wij u naar bijlage 1 "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lekkum". Samengevat achten wij de ingediende zienswijzen ongegrond.

#### Exploitatieplan

In de Wro is bepaald dat de gemeenteraad, voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd zoals aangegeven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), naast een bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. Dit is echter niet nodig indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van grondgebonden woningen op woningbouwlocatie "Het Ei". Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het betreft een particulier initiatief en de kosten ervan worden volledig door de initiatiefnemer gedragen. Met voldoende zekerheid kan gesteld worden, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om de woningen te realiseren. De eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De overige kosten worden gedekt uit de bouwleges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

#### Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 24 januari 2012

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

Blad 3

Nummer

DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2012  
(kenmerk 367752 dp);

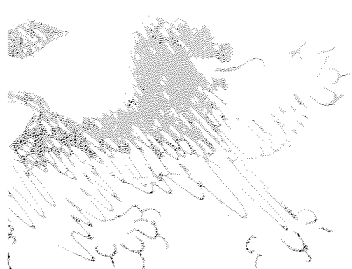
BESLUIT:

1. De in bijlage 1 opgenomen "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lekkum" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Lekkum vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van 26 maart 2012

voorzitter,

griffier.



## Bijlage 1

### Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lekkum

Het ontwerpbestemmingsplan Lekkum heeft in de periode vanaf 3 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn twee brieven met zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

#### Zienswijze 1:

Van de eigenaar/gebruiker van het perceel Buorren 35 te Lekkum is een reactie ontvangen die voor het merendeel bestaat uit vragen over de geplande ontwikkeling. Naar aanleiding van een mondelinge toelichting door de indiener van de zienswijze (op het stadskantoor) zijn er handmatig nog aanpassingen aangebracht.

- A. *Bijde nieuwbouw is sprake van een te hoge bebouwingsdichtheid in verband met de privacy van omwonenden.*

#### Reactie:

Bij het woningbouwplan is door nadrukkelijk rekening gehouden met de afmetingen, bouwhoogte en de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de al bestaande woningen in Lekkum. De nieuwbouw voegt zich goed in de bestaande bebouwing. De bebouwingsdichtheid van de nieuwbouw is geringer dan de bebouwingsdichtheid op veel plekken in Lekkum.

- B. *De woningen krijgen slechts één ontsluitingsweg. Is dit voldoende om het verkeer af te handelen. Kunnen er problemen ontstaan bij calamiteiten.*

#### Reactie:

Gelet op het beperkt aantal woningen is het niet bezwaarlijk dat met één ontsluitingsweg wordt volstaan. Dit is een oplossing die vaker wordt toegepast. De weg loopt weliswaar dood, maar er zijn voldoende keermogelijkheden. Ook bij eventuele calamiteiten voorzien wij geen onoverkomelijke problemen aangezien de toegangsweg ook toegankelijk is voor de hulpdiensten.

- C. *In welke mate kunnen bomen, schuttingen e.d. zonlicht wegnemen?*

#### Reactie:

Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan het planten van bomen en struiken. Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken zoals schuttingen zijn de reguliere voorschriften van toepassing die ook gelden voor de bestaande bebouwing.

- D. *Hoe zit het met de brandveiligheid van de omgeving en de nieuwe woningen?*

#### Reactie:

De woningen zullen voldoen aan alle brand technische vereisten. Ten aanzien van de bereikbaarheid van de hulpdiensten verwijzen wij u naar het gestelde onder punt B.

E. *Is er rekening gehouden met een schouwstrook van 5 meter?*

Reactie:

De nieuw aan te leggen sloot zal vanaf het water worden onderhouden. De sloot komt in eigendom bij WoonFriesland. Een schouwstrook is daarom niet nodig.

F. *Wat zijn de milieugevolgen van de nieuwbouw voor de omgeving?*

Reactie:

Het plan heeft geen milieugevolgen voor de buurt, aangezien het plan voldoet aan alle geldende milieuvorschriften. De hieraan ten grondslag liggende onderzoeken c.q. omgevingsaspecten zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (en bijlagen).

G. *Hoe zit het met de flora en fauna?*

Reactie:

Het bouwplan is ecologisch getoetst door Ingenieursbureau MUG uit Assen. Volgens het rapport 'Toetsing Flora- en Faunawet voor nieuwbouw op perceel Buorren 3a te Lekkum' is de uitvoering van het bouwplan niet bezwaarlijk. Wel dient bij de herinrichting van het gebied rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels. Het rapport is opgenomen in het bestemmingsplan

H. *Heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden en wat is hieruit gekomen?*

Reactie:

Ter plaatse van de bouwlocatie heeft Ingenieursbureau MUG uit Leek een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de aangeleverde en de al beschikbare gegevens, bestaat er wat betreft de bodemkwaliteit geen bezwaar tegen het voornemen van woningbouw. Het rapport is opgenomen in het bestemmingsplan.

I. *De beschrijving van het plan komt niet overeen met o.a. de brochure van de makelaar.*

Reactie:

Het woningbouwplan zal in overeenstemming moeten zijn met dit bestemmingsplan. Dit wordt getoetst bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

J. *Waarom geeft de gemeente de voorkeur voor deze locatie boven de locatie de Grutte Houten? De locatie is te klein voor 14 woningen.*

Reactie:

In de dorpennota zijn voor Lekkum twee potentiële woningbouwlocaties aangeduid: locatie Het Ei en de Grutte Houten. Voor locatie Het Ei is door een particuliere ontwikkelaar een aanvraag ingediend en deze past binnen het gemeentelijk beleid (dorpennota). Er is voor de gemeente dan ook geen aanleiding om de locatie de Grutte Houten meer prioriteit te

geven. Op grond van het provinciaal beleid verdient locatie Het Ei de voorkeur, aangezien hier sprake is van een inbreidingslocatie.

- K. *Hoe zit het met het grondpeil als de grond opgehoogd wordt, dit in verband met wateroverlast voor de aangrenzende woningen.*

Reactie:

Door het graven van een nieuwe ringsloot wordt wateroverlast voor omwonenden voorkomen. Het regenwater van de nieuwbouw, maar ook het regenwater van de bestaande woningen aan deze sloot kan hierop afwateren. Voor enkele woningen wordt ook drainage aangelegd om overlast te voorkomen.

- L. *Heeft het plan invloed op het waterpeil in de sloot tussen Buorren 39 en 41?*

Reactie:

Nee, het waterpeil wordt niet gewijzigd.

- M. *Wat is de toegevoegde waarde voor het dorp en wat gaan de woningen kosten?*

Reactie:

Vanuit het dorp is diverse malen aangegeven dat er veel behoefte bestaat aan woningbouw in het dorp. Ook tijdens de informatiebijeenkomsten die in het dorp zijn gehouden hebben diverse bewoners aangegeven interesse te hebben voor de nieuwbouw. Voor de prijs van de woningen verwijzen wij u naar de verkopende partij.

- N. *Waarom is de gemeente geen voorstander van nieuwbouw ter plekke van de Grutte Houten?*

Reactie:

Op dit moment is nieuwbouw op de locatie Grutte Houten niet aan de orde. Er ligt een aanvraag voor locatie 'Het Ei' en niet voor de Grutte Houten. Wellicht dat deze locatie op een later moment aan bod komt.

- O. *De ontsluitingsweg is erg smal. Door de ligging hiervan zullen gevaarlijke situaties ontstaan. Betreft het een openbare weg of een privé weg.*

Reactie:

De ontsluitingsweg wordt een openbare weg die aan alle vereisten zal voldoen. Ook zal de aansluiting van deze weg op de Buorren worden uitgevoerd in overeenstemming met de herinrichting van de Buorren. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de aanleg van deze weg verkeersonveilig zou zijn.

- P. *Reclamant claimt planschade.*

Reactie:

Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

*Q. Het uitzicht wordt aangetast.*

Reactie:

Er is sprake van een locatie binnen het dorp met een bestemming bedrijfsdoeleinden. Op grond van het thans nog geldende bestemmingsplan kunnen hier bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen worden opgericht met een hoogte van 8 meter. De in het nieuwe plan toegestane bebouwing is uitsluitend bestemd voor wonen, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 7 meter. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zal er dan ook geen sprake zijn van een verslechterd uitzicht.

*R. Wat zijn de risico's dat de omliggende woningen beschadigd raken door de nieuwbouw?*

Reactie:

Dit is de verantwoordelijkheid van de bouwer/ontwikkelaar. De gemeente kan alleen eisen stellen aan de wijze van heien als de kans op schade van de belendingen aantoonbaar groot is. Daar is in dit geval geen sprake van. De bouwer moet zich verzekeren tegen de schade van aangrenzende panden en de verzekeraar stelt aan de bouwer de nodige eisen ter voorkoming van schade.

**Zienswijze 2:**

Door Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering is een reactie ingediend namens de eigenaar/gebruiker van het perceel Buorren 77 te Lekkum.

*A. Achter de woning Buorren 77 bevindt zich een parkeerruimte, welke mandelig eigendom is. Gelet op de akte van levering is deze grond bedoeld om te gebruiken als binnenplaats/weg naar de woningen en als parkeerterrein. Volgens de akte worden er op de binnenplaats vijf parkeerplaatsen aangelegd. In het nieuwe bestemmingsplan is hier echter een woonbestemming aan toegekend. Gelet op de leveringsakte en de heersende parkeerproblematiek is deze bestemming in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*

Reactie:

Het betreft hier een perceel grond behorende bij de woningen Tsjerkepaed 1, 1a, 1b, 1c en 1d. De grond is mandelig. Het betreft hier echter privé gronden en geen gronden die in eigendom zijn van de gemeente of gronden die als openbaar gebied functioneren. Hier wordt dan ook geen bestemming Verkeer - Verblijfsgebied aan toegekend. Ter vergelijking: ook bij andere woningen in Lekkum wordt nergens een parkeerplaats op eigen erf inbestemd als zijnde Verkeer - Verblijfsgebied. De gronden behoren bij de voornoemde woningen en hebben daarom een woonbestemming gekregen, waarbij ook parkeren is toegestaan.

*B. Gevraagd wordt aan het perceel een zodanige bestemming te geven dat ook planologisch verzekerd is dat de betreffende gronden uitsluitend gebruikt worden voor verkeersdoeleinden en het parkeren van auto's.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij u naar het gestelde onder punt A.

*C. Het perceel staat vol met bouwwerken welke ter plaatse niet zijn toegestaan en ook niet zijn vergund. Reclamant heeft er dan ook belang bij dat de verkeersbestemming in het bestemmingsplan wordt opgenomen.*

Reactie:

Het betreft hier bouwvergunningsvrije bouwwerken die zijn toegestaan op een achtererf behorende bij woningen. Daarnaast is hier ook parkeren mogelijk.

- D. Indien de verkeersbestemming niet wordt opgenomen heeft dit een ongewenste ontwikkeling tot gevolg. Planologisch/juridisch wordt daarmee in de hand gewerkt dat belanghebbenden vanwege de verminderde beschikbaarheid van parkeerruimte door de aanwezigheid van bouwwerken moeten uitwijken naar parkeerruimte elders. Dit veroorzaakt ook nu al een verhoogde en ongewenste parkeerdruk aan de Buorren.*

Reactie:

De reden om geen bestemming Verkeer - Verblijfsgebied op te nemen hebben wij aangegeven in onze reactie bij punt A. Daarnaast willen wij u er op wijzen dat het opnemen van een bestemming, in dit geval Verkeer - Verblijfsgebied, geen garanties biedt dat auto's ook daadwerkelijk op een dergelijke plek worden geparkeerd. Dit valt niet af te dwingen via het bestemmingsplan.

Samengevat achten wij beide ingediende zienswijzen ongegrond.



151  
hof

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	21541			
Termijnkalender	Bijl.			
28 NOV 2017 PM				
Dienst	Afdeling	Per.	Datum	Functie
SO	MIZ	AB	25/12/11	

Zienswijze's die aangevoerd worden zijn de volgende.

- 1 Hoe zit het met de bebouwingsdichtheid i.v.m. de privacy de woningen komen te dicht bij ons. (is het ethisch verantwoord)
- 2 Hoe zit het met de huizen die "IN" opgesloten worden. (voor en de achterkant)(huidige woningen) <sup>+0'</sup> huizen buorren 5 t/m 10 betreft: aan- en afvoer verkeer en calamiteiten.
- 3 Hoe is het gesteld met beplanting (bomen), schuttingen en andere obstakels die het zonlicht kunnen hinderen.
- 4 Hoe zit het met de brandveiligheid van de omgeving en de nieuwe woningen. (zie ook 2).
- 5 Een schouwstrook van 5 meter is daar rekening mee gehouden. ??
- 6 Wat zijn de milieu gevolgen voor het gebied en de omgeving.(b.v. lichtvervuiling, geluidsoverlast).
- 7 Hoe zit het met de flora en fauna. De groene kikker, salamanders en b.v. vleermuizen, uilen enz.
8. ER is bodem onderzoek geweest. wat is daar uitgekomen en bij vervuiling hoe zit dat met omwonenden. (bekent is, dat er grond is afgevoerd van deze locatie en dat dit niet schoon was)
- 9 De beschrijving van het plan klopt die wel met de stukken die op het gemeentehuis liggen. ?? (betreft o.a. brochure verkoop/makelaar),
- 10 De onderbouwing om te bouwen in Lekkum is te summier om speciaal deze locatie te kiezen. ~~Er wordt gesproken over een oppervlakte van 1500 m2 of is dat een type fout. De Locatie is te klein voor 14 woningen.~~ Uit enquête blijkt dat 85 van de 118 mensen kiezen voor een andere plaats, waarom wordt er dan gesproken over een "prioritair inbreidingsgebied". Waaron is de stedenbouwkundige onderbouwing v/d gemeente Leeuwarden zo geficseerd op het EI. ~~(Als de gemeente met alle "geweld" 20-24 woningen wil realiseren in Lekkum waar komt de rest? (de medewerker van de Gemeente heeft al aangegeven dat een plannetje voor 8 woningen is te kostbaar, dus komt de woningbouw verder op slot te staan.~~

- 11 Hoe zit het met het grondpeil, als de grond opgehoogd wordt, hoe zit dat met de afwatering aan de Buorren. nl. Het peil van later gebouwde woningen (Cuperusstrjitte) is al hoger dan de woningen aan de Buorren, als een zelfde peil voor de nieuwe woningen gaat gelden, "verzuipen" de woningen aan de Buorren.
- 12 Hoe zit het met waterpeil in de sloot gaat die weer omhoog of gaat hij nog verder zakken. (sloot tussen Buorren 39 en 41)
- 13 Kostprijs van de woningen, wat is de toegevoegde waarde aan **ONS DORP**.
- 14 Waarom is de gemeente geen voorstander van de Grutte houten.
- Volgens ons is daar in de jaren zeventig al over gesproken.
  - Toen het fietspad aangelegd is langs de Dokkummer Ee is volgens ons ook al begin gemaakt met de bekabeling.
  - Is het niet zo als er ~~14~~ woningen gebouwd worden op het EI dat de woningbouw op slot gezet wordt.
  - Hoe zit het met de mensen die daar komen te wonen kunnen die ook last krijgen van het "opsluitinggevoel".
  - Hoe zit dat met een éénzijdige ontsluiting, als daar wat gebeurd de mensen kunnen maar één kant op.
- 15 A. Over de ontsluiting. Wordt dit een openbare weg of een privé weg. Heden ten dage vinden er al bijna ongelukken plaats. Is het niet zo de Leonbedrijf de Haan er geen bedrijf mocht plaatsen i.v.m. de gevaarlijke situaties op/ bij de ontsluitingsweg. Waar komt de 2<sup>e</sup> ontsluiting (de mensen moeten toch een kant op kunnen. Als er een 2<sup>e</sup> ontsluiting komt, hoe zit dat met de doorgang als er veel fiets verkeer gaat plaats vinden. De breedte van de ontsluiting is die breed genoeg bij calamiteiten
- B. Door de ligging van de aangegeven ontsluiting zullen er zeer gevaarlijke situaties ontstaan, dit komt omdat deze weg direct na een onoverzichtelijke bocht komt te liggen, waarbij een zeer druk fietspad moet worden overgestoken.
- C. De ontsluitingsweg is erg smal, waardoor ook weer gevaarlijke situaties zullen ontstaan doordat auto's op elkaar zullen wachten en daardoor deels op het fietspad en de weg zullen blijven staan.
- 16 Als alles door gaat bij wie kunnen we PLANSCHADE verhalen, is dat bij de projectontwikkelaar bij de aannemer of bij de gemeente.

Minder uitricht.

Er gaat "geheid" worden  
kunnen luisje's uit ± 1938  
dit wel aan. ??

-1.731.212

*Aantekenen*

Gemeenteraad van Leeuwarden  
Postbus 21000  
8900 JA LEEUWARDEN

Gemeente Leeuwarden				
Obev. JAN	22753			
Termijnkalender	Bijl.			
14 DEC 2011				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
Griffie	IR	RD	14/12	
SO	Secretariaat	14	23/12/11	
SO	MR	15		

RAD

GR

**HEDEN TEVENS PER FAX: (058) 2338907**

Zoetermeer, 13 december 2011

Ons dossiernummer: 1346904 A.4 SAG (JSM)  
Doorkiesnummer: 079-330 36 94 (secretariaat)  
Faxnummer: 079-330 39 60  
E-mail: sag@srk.nl  
Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Lekkum"

Geachte leden van de raad,

Op basis van een rechtsbijstandverzekering behartig ik de belangen van de belanghebbenden – die zich terzake het hiernavolgende tot mij hebben gewend.

Heden ligt het ontwerpbestemmingsplan Lekkum ter inzage. Namens belanghebbenden wordt hierbij een zienswijze ingediend.

Achter de woning van belanghebbenden bevindt zich een parkeerruimte met het kadasternummer Leeuwarden Sectie H, nr. 2231, welke mandelig eigendom is en welke gelet op de akte van levering is bedoeld om te gebruiken als binnenplaats/weg naar de woningen en als parkeerterrein. Blijkens de akte worden er op de gemelde binnenplaats vijf parkeerplaatsen aangelegd. Een kopie van de betreffende leveringsakte treft u als productie 1 aan.

Gelet op het voorgaande bevreemdt het cliënten dat in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming aan het betreffende perceel wordt toegekend. Gelet op de leveringsakte en de heersende parkeerproblematiek is deze bestemming in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Derhalve wordt u gevraagd aan het perceel een zodanige bestemming te geven dat ook planologisch verzekerd is dat de betreffende gronden uitsluitend gebruikt worden voor verkeersdoeleinden en het parkeren van auto's.

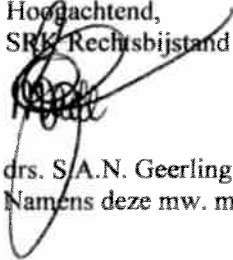
Omdat het perceel heden vol staat met bouwwerken welke ter plaatse niet zijn toegestaan en ook niet zijn vergund, hebben cliënten er alle belang bij dat ook in het bestemmingsplan de verkeersbestemming wordt opgenomen. Indien dit niet gebeurt zou dit een ongewenste ontwikkeling tot gevolg hebben. Immers planologisch/juridisch gezien wordt daarmee in de hand gewerkt dat

belanghebbenden vanwege de verminderde beschikbaarheid van parkeerruimte door de aanwezigheid van bouwwerken, moeten uitwijken naar parkeerruimte elders. Dit veroorzaakt ook thans al een verhoogde en ongewenste parkeerdruk op de Buorren.

Tenslotte verzoek ik u om mij in deze bestemmingsplanprocedure op de hoogte te houden zodat ik namens belanghebbenden tijdig gebruik kan maken van de openstaande rechtsbeschermingmogelijkheden.

In afwachting van uw berichtgeving verblijf ik,

Hoogachtend,  
SRK Rechtsbijstand



drs. S.A.N. Geerling  
Namens deze mw. mr. M.A. De Boer

# PRODUCTIE 1

---

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	
<b>Apeldoorn OZ4 50891/20</b>		<i>W. Sibma</i>	met 3 vervolgblad(en) <i>↳</i>
<b>25-10-2006 09:00</b>			
Valk mr. S. de / 2006V2215WS/			



3 volbladen

Dossier: 2006V2215WS

**AKTE VAN LEVERING**

Vandaag, vierentwintig oktober tweeduizend en zes, verschenen voor mij, mr. Sibe de Valk, notaris gevestigd in de gemeente Tytsjerksteradiel, kantoorhoudende te Hurdegaryp:

1. de heer **Wolter Sibma**, geboren op elf december negentienhonderd tweeënzestig (11-12-1962) te Leeuwarden, zich legitimerend met een rijbewijs, nummer 3193058395, afgegeven in de gemeente Tytsjerksteradiel op zeven mei tweeduizend een (07-05-2001), ten deze handelend als medewerker op het kantoor van genoemde notaris en aldaar woonplaats kiezende op het adres: Reidroas 8, 9254 JR Hurdegaryp, en als zodanig volgens zijn verklaring ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer **Marten Johannes Cornel**, geboren in de gemeente Haskerland op acht april negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te 8501 BG Joure, Molenweg 55, zich legitimerende met een rijbewijs, nummer 3325135230, afgegeven in de gemeente Skarsterlân op zeventien mei tweeduizend vijf (17-05-2005), ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de te Joure gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **M.J. CORNEL HOLDING BV.**, kantoorhoudende te 8501 XD Joure, Produksjewei 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland onder nummer 01074508, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;

"M.J. Cornel Holding B.V.", ten deze handelend als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de te Joure gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **CORNEL PROJECTEN B.V.**, kantoorhoudende te 8501 XD Joure, Produksjewei 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland onder nummer 0107800, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;

genoemde vennootschap Cornel Projecten B.V. hierna te noemen: verkoper; blijkende van laatstgemelde volmachtgeving uit één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan deze akte;

2. de heer **RUDOLF WILLEM MEERENGA**, wonende Heliconweg 398 te 8913 ET Leeuwarden, geboren op vijftien april negentienhonderd vierenvijftig (15-04-1954) te Zwaagwesteinde, zich legitimerend met een paspoort, nummer NK5008428, afgegeven in de gemeente Leeuwarden op vierentwintig februari tweeduizend zes (24-02-2006), ongehuwd en niet geregistreerd als partner;

hierna te noemen: koper.

**De comparanten voor zich en in gemelde hoedanigheden, verklaarden het navolgende:**

**LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop van vijf juli tweeduizend zes verkocht aan koper en de comparant sub 1 levert op grond daarvan aan koper die bij voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

Hyp. 4

Hypotheek 4

Aantekeningen:

**een perceel BOUWTERREIN, gelegen aan het Tsjerkepaed, genummerd 1d, uitmakende een kennelijk op het terrein afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie H nummers 844 en 1504, zoals met streeparcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening, alsmede een een/vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in een aldaar tot mandelig bestemd binnenterrein/weg & parkeerterrein, en eveneens deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie H nummer 1504;**

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te (doen) gebruiken als bouwterrein met een daarop te stichten woning (woning type A) met aan - en toebehoren.

Ten aanzien van voormeld gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat het hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**KOOPPRIJS:**

De koopprijs bedraagt negen en twintig duizend vier honderd elf euro en zes en zeventig eurocent (**€ 29.411,76**), te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting ad negentien procent (19%), is vijf duizend vijf honderd acht en tachtig euro en drie en twintig eurocent (€ 5.588,23), of totaal **vier en dertig duizend negen honderd negen en negentig euro en negen en negentig eurocent (€ 34.999,99)**, welk laatstgemeld bedrag door koper is voldaan door storting op een derdenrekening van mij, notaris, en voor welke koopprijs bij deze door verkoper kwijting wordt verleend.

**Voorgaande verkrijging**

Het voormelde registergoed is door verkoper in eigendom verkregen, met meer onroerend goed, door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, op twee maart tweeduizend zes (02-03-2006), in register hypotheek 4 deel 11230, nummer 39, van een afschrift van een akte van levering, op een maart tevoren verleden voor mij, notaris.

In gemelde akte van levering werd kwitantie verleend voor de betaling van de verschuldigde koopsom.

De comparanten, voor zich en in gemelde hoedanigheden, verklaarden voorts dat voormelde overeenkomst van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende

**leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

**Artikel 1**

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de hierna te noemen erfdienstbaarheden;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld;
  - f. dat ult onderzoek is gebleken, dat het verkochte bouwterrein niet is verontreinigd.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch

Aantekeningen:

Te vervolgblad

L

verkoper noch koper daaraan rechten.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

**tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

**Artikel 2**

De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en draagt koper het risico.

Alle zakelijke lasten en belastingen komen voor rekening van koper vanaf één januari tweeduizendzeven.

**titelbewijzen en bescheiden, aanspraken**

**Artikel 3**

Koper zal van verkoper geen overlegging van titels kunnen vorderen.

**garanties van verkoper**

**Artikel 4**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten.

**BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE**

**BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN MASSALITEITEN**

Bij deze wordt onder de opschortende voorwaarde van vervreemding door de verkoper van telkens één van de vijf te verkopen bouwkvavels, ten behoeve en ten laste van deze percelen, gelegen aan het Tsjerkepaed te Lekkum, één en ander thans kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie H nummers 844 en 1504 en de Buorren (hoekwoning) te Lekkum, één en ander thans kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie H nummer 841, over en weer als heersende en dienende erven, ten behoeve en ten laste van deze percelen, gelegen aan het Tsjerkepaed en de Buorren (zoals hiervoor omschreven) te Lekkum, één en ander thans kadastraal bekend gemeente Lekkum, sectie H nummers 844, 1504 en 841 (zoals hiervoor omschreven), over en weer als heersende en dienende erven, de navolgende erfdienstbaarheden en massaliteiten verleend en gevestigd; alles echter voorzover nodig en mogelijk en uitsluitend indien de opstallen van genoemde kvavels aan elkaar grenzen:

De muren en afscheidingen tussen de percelen onderling, zowel binnens- als buitenshuis, zullen in eigendom en onderhoud massaal zijn, uitgezonderd waar zij bestaan uit muren, welke slechts één gebouw schragen, in welk geval zij behoren tot het gebouw waarvan zij deel uitmaken.

De afloop van het regenwater vallende op de daken van de te bouwen woningen cum annexis moet over en weer worden geduld op de uit de bouw daarvan voortvloeiende wijze.

Ieder perceel moet echter onderhouden de aan of in zijn perceel aanwezige dakgoten, regenpijpen en kolken.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



Ieder perceel heeft het recht van inbalking en inankering in de muren van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen.

Ieder perceel moet dulden dat de versnijdingen van funderingen van de opstallen van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen geheel of gedeeltelijk op het betrokken perceel zijn aangebracht, dat de opstallen van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen geheel of gedeeltelijk zijn gebouwd op het betrokken dan wel hierboven uitsteken, alsmede dat kabels en/of leidingen van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen in het betrokken perceel zijn aangebracht en zulks alles overeenkomstig de thans bestaande toestand.

De afvoer van het regen-, menage- en beerputwater en van de faëcaliën van de percelen geschiedt door een in de eigen grond van ieder dier percelen liggende riolering naar het gemeenteriool; voor het geval de afvoer van deze percelen voor een gedeelte door een gezamenlijk riool mocht plaats hebben, zal dit riool door het perceel waarin het ligt moeten worden geduld en door de daarvan gebruikmakende percelen op gezamenlijke kosten moeten worden onderhouden, schoongehouden en in stand gehouden.

Ramen en openingen, welke zich mochten bevinden binnen de bij de wet toegelaten afstand van de grens van een naastgelegen perceel moeten worden geduld overeenkomstig de bij de stichting van de gebouwen ontstane toestand.

Alle hiervoor vermelde rechten en verplichtingen zullen tussen de percelen erfdienstbaarheden vormen en worden bij deze als zodanig verleend en gevestigd.

De comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaren de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **MANDELIGHEID**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat na te melden onroerende zaak tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van het terrein, gelegen nagenoeg ten zuiden van en grenzend aan voormelde kavels aan het Tsjerkepaed te Lekkum is/wordt bestemd en wel tot gemeenschappelijk(e) binnenterrein/weg & parkeerterrein.

De rechtsverhouding tussen de deelgenoten met betrekking tot de mandelige zaak wordt beheerst door de navolgende artikelen, waarvoor de navolgende bepalingen zijn overeengekomen:

#### **Artikel 1.**

1. De deelgenoten, te weten de gezamenlijke eigenaren van de aan te kopen percelen grond met de daarop te stichten woningen met aan- en toebehoren, hebben ieder een nog nader vast te stellen onverdeeld in de mandelige zaak welk aandeel na uitmeting door het kadaster definitief zal worden vastgesteld.
2. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van het betreffende registergoed afhankelijke recht.  
Levering en bezwaring van het registergoed treft op gelijke wijze het aandeel in de mandeligheid.

Aantekeningen:

2e vervolgblad

L

3. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het registergoed worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder van het aandeel zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan de andere deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.

**Artikel 2.**

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

**Artikel 3.**

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als binnenplaats/weg naar de te stichten woningen en omgekeerd en als parkeerterrein.  
Er worden op de gemelde binnenplaats vijf parkeerplaatsen aangelegd, iedere deelgenoot heeft de bevoegdheid om één parkeerplaats te gebruiken.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid om de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
3. Het Reglement verkeersregels en verkeerstekens is van overeenkomstige toepassing.
4. De toegangsweg is niet bestemd voor het duurzaam parkeren van caravans, trailers, aanhangwagens en dergelijke.

**Artikel 4.**

De deelgenoten zijn verplicht ieder voor zijn aandeel bij te dragen in de kosten van het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming zijn de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

**Artikel 5.**

Ingeval van schade aan de mandelige zaak kan een deelgenoot van de andere deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

**Artikel 6.**

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

**Artikel 7.**

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bestemming tot gemeenschappelijk nut wordt opgeheven bij en tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. wanneer het nut voor elke van de erven is geëindigd.

**Artikel 8.**

1. Het is de deelgenoten verboden om aan de gemeenschappelijke zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de andere deelgenoten.
2. Ieder deelgenoot is verplicht, indien dit voor het beheer in de ruimste zin van de mandelige zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn eigendom te verlenen.
3. Het is de deelgenoten verboden hun rechten op de tot de mandeligheid behorende zaak te gelde te maken, te vervreemden of over te dragen in de zin van artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of te verdelen

Aantekeningen:

waardoor de bestemming van de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut voor de gezamenlijke eigenaren wordt aangetast.

**KOSTEN EN BELASTINGEN**

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen hierbij uitdrukkelijk afstand om - op welke grond dan ook - de koopovereenkomsten en de leveringen te ontbinden, te vernietigen of ontbonden te laten verklaren.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

**OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING**

De comparanten, handelend als gemeeld, verklaarden, ieder voor zoveel nodig, een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**De comparanten zijn mij, notaris, bekend** en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde legitimatiebewijzen vastgesteld.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Hurdegaryp op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, 's middags om veertien uur en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Sibe de Valk

Ondergetekende, mr. Sibe de Valk, notaris gevestigd in de gemeente Tytsjerksteradiel, kantoorhoudende te Hurdegaryp, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) mr. Sibe de Valk

Ondergetekende, mr. Sibe de Valk, notaris gevestigd in de gemeente

Aantekeningen:

3e vervolgblad

4

Tytsjerksteradiel, kantoorhoudende te Hurdegaryp, verklaart dat dit stuk  
eensluitend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

# Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 25-10-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50891 nummer 20.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.