



Datum mondelinge uitspraak: 12 mei 2017

Plaats uitspraak: Berkel en Rodenrijs

**Bindend Advies.**

In het geschil tussen:

**Johannes Pieter van der Spek en Anna Maria Van der Spek-van der Torre**

te: Berkel en Rodenrijs

verder te noemen: **Van der Spek,**

tegen:

**Wilhelmus Ronald Hoogland en Ingrid Brand**

te: Berkel en Rodenrijs

verder te noemen **Hoogland,**

gegeven door **mr. F.M. Visser.**

(Schriftelijke uitwerking ex artikel 14 lid 4 Reglement)

**De procedure.**

Partijen zijn schriftelijk overeengekomen dit geschil door middel van een bindend advies op basis van het 'Reglement Bindend Advies Mr. Frank Visser Doet Uitspraak' editie november 2015 te doen beslechten.

De vordering van Van der Spek is opgenomen in de bindend advies overeenkomst. Daarin is ook een tegenvordering van Hoogland opgenomen.

Mr. Frank Visser heeft kennis genomen van alle door partijen overgelegde stukken.

Het geschil is behandeld op de hoorzitting van 12 mei 2017, welke is gehouden te Berkel en Rodenrijs. Partijen zijn behoorlijk opgeroepen voor de hoorzitting.

Voorafgaande daaraan heeft mr. Frank Visser zich begeven naar de in deze procedure bedoelde percelen en heeft hij deze in het bijzijn van partijen bezichtigd. De relevante kadastrale perceelgrenzen zijn door het kadaster (landmeters P. Winterswijk en Q. Qualm) gereconstrueerd. Daarbij was tevens aanwezig L. Lamers als deskundige. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken.

Partijen zijn op de hoorzitting verschenen en hebben hun standpunten toegelicht.

De deskundige heeft mondeling verslag uitgebracht.

Hierna is mondeling uitspraak gedaan.

### **De vordering van Van der Spek.**

Van der Spek vordert, kort gezegd, een verklaring voor recht, dat de door middel van een hekwerk aangehouden erfgrans tussen de percelen van partijen, overeenkomt met de werkelijke eigendomsverhoudingen en dat de in deze procedure bedoelde eikenboom mag blijven staan. Voor het geval de tegenvordering, voor wat betreft de schutting, wordt toegewezen, wil Van der Spek verder zien bepaald, dat deze vanaf de straat tot aan de voorgevel van het huis van Hoogland niet hoger mag zijn dan 1 meter. Tenslotte wil Van der Spek een schadevergoeding zien toegekend, wegens immateriële schade (smartengeld).

### **De tegenvordering vordering van Hoogland.**

Hoogland vordert, kort gezegd, dat Van der Spek de in deze procedure bedoelde kastanje- en eikenboom verwijdert, dan wel snoeit en gesnoeid houdt. Tevens dat Van der Spek het door hem geplaatste hek en de door hem aangebrachte bestrating van de grond van Hoogland verwijdert. Daarnaast vordert Hoogland, dat Van der Spek meewerkt en meebetaalt aan het oprichten van een 2 meter hoge schutting tussen de beide percelen van partijen over de volle lengte van de in deze procedure vast te stellen erfgrans. Tenslotte vordert Hoogland een schadevergoeding van 10 euro wegens door Van der Spek veroorzaakte vertraging bij de aanleg van zijn tuin.

### **Het conflict (artikel 14 lid 2 van het reglement).**

Het conflict dat partijen verdeeld houdt laat zich kort samengevat als volgt omschrijven.

Partijen zijn in de kern verdeeld over de vraag, waar de juridische erfgrans tussen hun beider percelen loopt. In het verlengde daarvan twisten zij over verwijdering van een hekwerk, bestrating en twee bomen, over een te plaatsen schutting en over door partijen over en weer gevorderde schadevergoedingen.

### **Beoordeling van het geschil.**

In deze zaak mag van de volgende vaststaande feiten worden uitgegaan.

1. Van der Spek is eigenaar van twee percelen grond, waarvan één met woonhuis c.a., staande en gelegen te Berkel en Rodenrijs aan de Molenweg 44, kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, Sectie B, nummers 2996 en 5968. Op 6 mei 1996 heeft Van der Spek het huidige perceel nummer 5968 in eigendom verkregen. Laatstgenoemd perceel maakte toen nog deel uit van het ongedeelde perceel B 3595.
2. Hoogland is sinds 16 december 2015 eigenaar van het perceel grond, staande en gelegen te Berkel en Rodenrijs aan de Molenweg 46, (thans) kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9762. Daarop is door hem een woonhuis c.a. gebouwd.
3. Het perceel nummer 5968 grenst vanaf de straatkant over de volle lengte aan perceel 9762. In mei 1996 maakten beide percelen nog geheel of gedeeltelijk deel uit van het ongesplitste perceel nummer 3595. Daarom moest na de eigendomsoverdracht in 1996 de precieze grens tussen beide percelen worden bepaald. Dat is, in overleg tussen Van der Spek en de voormalige eigenaar van het ongedeelde perceel, de heer Treurniet, kort na de eigendomsoverdracht gebeurd, door een hek te plaatsen. Vervolgens is dat hek door hen beiden aan het kadaster aangewezen als grens, waarna deze grens als zodanig kadastraal is ingemeten.

### **De kadastrale meting.**

Het kadaster heeft de kadastrale erfgrans tussen de percelen nummers 5968 en 9762 gereconstrueerd. Uit deze meting volgt dat de kadastrale grens iets afwijkt van de door het hekwerk aangegeven, feitelijke erfgrans. Aan de voorzijde gaat het om ongeveer 15 centimeter, terwijl het hek aan de uiterste achterzijde precies goed staat.

Van de kant van Hoogland is aangevoerd, dat het kadaster de grens in 2015 nog heeft opgemeten, en toen tot een andere, voor hem veel gunstiger uitkomst kwam.

Van de kant van der Spek is betoogd, dat hij niet begrijpt hoe die kadastrale grens kan afwijken, nu het hekwerk als zodanig is aangewezen.

Daarover wordt als volgt overwogen:

Voorop gesteld moet worden dat de in deze procedure relevante, in 1996 ingemeten, erfgrens tussen de percelen 9762 en 5968, volgens de gegevens van het kadaster, anders dan door Hoogland aangevoerd, in 2015 niet door het kadaster is gereconstrueerd. Wel is toen de noordelijke grens van perceel 9762 gereconstrueerd. Het door Hoogland aangewezen piketpaaltje is niet door het kadaster geplaatst.

Dat de in 1996 kadastraal vastgelegde grens tussen de percelen 9762 en 5968 thans iets afwijkt van het hek is niet goed verklaarbaar. Er kan sprake zijn van een ambtelijke vergissing of onnauwkeurigheid, dan wel van een andere wijze van gegevensopslag/-verwerking (digitalisering). Daarop wordt hierna teruggekomen.

### **De juridische erfgrens.**

In het midden kan blijven waardoor de hiervoor opgemerkte discrepantie tussen de kadastrale erfgrens en de feitelijke erfgrens (het hek) is veroorzaakt. Voldoende is immers komen vast te staan, dat de juridische erfgrens sinds medio 1996 (en nu dus al meer dan 20 jaar) op een voor iedereen duidelijk kenbare wijze, door het in deze procedure bedoelde hekwerk wordt aangegeven, waardoor deze discrepantie, als deze goederenrechtelijk al van betekenis zou zijn, sinds medio 2016 hoe dan ook door verjaring is gedekt.

Dat betekent dat de juridische erfgrens in elk geval sinds medio 2016 door het midden van het hekwerk loopt, waardoor dit gemeenschappelijk eigendom (mandelig) is geworden (zie artikelen 5.62 lid 1 en 36 van het Burgerlijk Wetboek). Een verplichting voor Van der Spek om dit hek te verwijderen bestaat dan ook niet.

### **De bomen.**

Van der Spek heeft toegezegd de in deze procedure bedoelde kastanjeboom te verwijderen. Nu hij aan deze toezegging kan worden gehouden, hoeft niet meer te worden onderzocht of hij daartoe eerder wel verplicht was. Omdat voor deze verwijdering een omgevingsvergunning noodzakelijk lijkt (artikel 3 Bomenverordening gemeente Lansingerland), waarmee de nodige tijd gemoeid zal zijn, zal ik geen termijn stellen voor deze verwijdering. Dat neemt niet weg, dat Van der Spek in deze de nodige voortvarendheid moet betrachten.

Hoogland grondt zijn eis tot verwijdering van de eikenboom primair op zijn veronderstelling, dat deze te dicht op de erfgrens staat geplant. Vanaf het hek (de erfgrens) staat de eikenboom, zoals door mijzelf vanaf het midden van de voet gemeten, inderdaad ruim binnen de door artikel 5.42 van het Burgerlijk Wetboek genoemde minimum afstand. In afwijking van de landelijke regeling, die uitgaat van twee meter, geldt in de gemeente Lansingerland echter een minimum afstand van slechts één meter.

Subsidiair grondt Hoogland zijn eis tot verwijdering van die eikenboom op de door hem ondervonden hinder, waarbij hij zich beroept op artikel 5.37 van het Burgerlijk Wetboek. Aan Hoogland moet onmiddellijk worden toegegeven, dat deze boom inderdaad enige hinder veroorzaakt, door schaduwwerking en overhangende takken. Deze hinder is echter niet dusdanig, dat deze als onrechtmatig moet worden aangemerkt. In dat verband is niet zonder belang, dat Hoogland zijn woning willens en wetens zo heeft gebouwd, dat hij moest en kon weten dat de boom hinder zou gaan opleveren. Zijn onterechte verwachting, dat die boom daar wettelijk gezien niet mocht blijven staan, blijft voor zijn rekening.

Omdat zijn eis tot verwijdering wordt afgewezen, kom ik nu toe aan de eis tot snoeien van de boom. Aan

Hoogland moet eveneens worden toegegeven, dat hij in beginsel het verwijderen van overhangende takken mag eisen en bij weigering zelf mag uitvoeren (artikel 5.44 van het Burgerlijk Wetboek). In dit geval komt dat echter neer op een dusdanig ingrijpende snoei, dat de boom daardoor ernstig zal worden beschadigd en misvormd. Mede gelet op het feit, dat het hier om een kerngezonde, Hollandse eik van meer dan 20 jaar oud gaat, merk ik dit met Van der Spek aan als misbruik van recht. Zulk een ingrijpende snoei mag Hoogland niet van zijn burens vergen. Wel zal Van der Spek af en toe het nodige onderhoud aan die boom moeten (laten) uitvoeren, waaronder dusdanige snoeiwerkzaamheden, dat fysieke beschadiging van de woning van Hoogland wordt voorkomen. Dit alles overeenkomstig het advies van de deskundige. Tot iets meer of anders is Van der Spek niet gehouden.

Om te voorkomen dat Hoogland dusdanig gebruik gaat maken van zijn door artikel 5.44 van het Burgerlijk Wetboek gegeven rechten, dat toch onaantvaardbare schade wordt toegebracht, zal ik hem dat op straffe van een boete verbieden.

### **De schutting.**

Volgens het bepaalde in artikel 5.49 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, waarop Hoogland zich beroept, heeft hij alleen dan recht op het oprichten van een schutting op de gemeenschappelijke erfgrens, indien beide betrokken erven zich in een ‘ aaneengebouwd’ gedeelte van de gemeente bevinden. Daarvan is naar mijn oordeel echter geen sprake. Hoewel de omgeving ter plaatse in een rap tempo aan het verstedelijken is, ligt de Molenweg te Berkel en Rodenrijs, zoals ik nog heb kunnen vaststellen, nog steeds buiten de bebouwde kom in het landelijk gedeelte van die gemeente.

Dat betekent dat de op laatstgenoemd wetsartikel gegronde vordering moet worden afgewezen. Hoogland mag wel een schutting bouwen, maar geheel op eigen terrein, aan zijn kant van het hek. Vanaf de straatkant tot aan de voorzijde van zijn woning (de rooilijn) mag die schutting volgens gemeentelijke bepalingen niet hoger zijn dan één meter. Daarachter mag hij zonder vergunning tot twee meter hoog bouwen.

### **Schadevergoeding.**

Voor het toekennen van enige schadevergoeding aan wie dan ook bestaat in deze zaak geen enkele rechtsgrond. Van enige voor vergoeding in aanmerking komende schade is in elk geval niet gebleken.

Op grond van het voorgaande ben ik van oordeel, dat als volgt moet worden beslist.

## **B E S L I S S I N G**

### **Voor wat betreft de vordering en de tegenvordering.**

- a. Voor recht wordt verklaard dat de juridische erfgrens tussen de in deze procedure bedoelde percelen van partijen in het midden van het in deze procedure bedoelde hekwerk loopt, dat dit hekwerk mandelig is en dat dit hekwerk mag blijven staan.
- b. Voor recht wordt verklaard dat de in deze procedure bedoelde eikenboom mag blijven staan, maar dat Van der Spek verplicht is om deze dusdanig te onderhouden (snoeien) dat de takken geen schade aanrichten aan de woning van Hoogland.
- c. Voor recht wordt verklaard dat Van der Spek gebonden is aan zijn toezegging de in deze procedure bedoelde kastanjeboom te verwijderen, maar pas nadat een daartoe mogelijk vereiste omgevingsvergunning (kapvergunning) is verkregen. Van der Spek moet deze vergunning met redelijke spoed aanvragen en de daaraan mogelijk verbonden kosten betalen.
- d. Het wordt Hoogland met onmiddellijke ingang verboden om snoeiwerkzaamheden aan de in deze procedure bedoelde boom uit te (laten) voeren, dan wel om op zijn perceel doorschietende wortels van die boom te (laten) verwijderen, op straffe van een van rechtswege aan Van der Spek verschuldigde eenmalige boete van € 10.000.

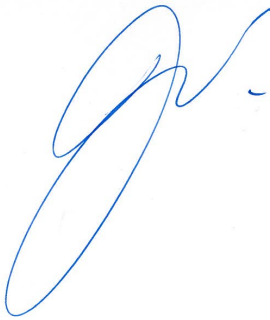
- e. Verstaat dat Hoogland op eigen grond op eigen kosten een schutting mag oprichten, die vanaf de straatkant tot aan de rooilijn maximaal één meter en daarachter maximaal twee meter hoog mag zijn.

Het over en weer mogelijk meer of anders gevorderde wordt afgewezen.

Dit bindend advies is gegeven door mr. F.M. Visser als bindend adviseur en mondeling uitgesproken te Berkel en Rodenrijs op 12 mei 2017.

Deze schriftelijke uitwerking van het bindend advies is ondertekend door mr. Frank Visser als bindend adviseur en mr. S.T. Terstegge als secretaris op 17 mei 2017.

Mr. S.T. Terstegge



Mr. F.M. Visser

