S2022 - 19584

Gemeente Achtkarspelen
Ingekomen d.d.
11 NOV. 2022
No. Afd.

Spoelstra
omgevingsadviseur

mr. A.J. Spoelstra
Lytse Wei 20
9289 LB Drogeham

telefoon 0512 36 99 00
fax 0512 36 99 01
info@spoelstra-advies.nl

AAN het college van burgemeester en wethouders en de
raad van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Drogeham, 10 november 2022

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : AJS/2022149
Onderwerp : Verzoek tot onttrekking openbaarheid parkeerterrein Voorstraat 39 te Buitenpost.

Geachte raad/college,

Namens (cliënten) deel ik u het nagolgende mee.

Cliënten zijn eigenaar van het perceel met opstallen aan de Voorstraat 39 te Buitenpost waarin een aantal huurappartementen zijn gerealiseerd. Cliënten zouden aan de huurders graag enige tuinruime en een eigen parkeerplek willen toeschikken op een aansluitend terrein dat reeds hun eigendom is. Dit parkeerterrein is sinds jaar en dag reeds een parkeerterrein waarover met de voormalige eigenaren afspraken zijn gemaakt door middel van een door de gemeente opgestelde huurovereenkomst. Het kunnen opzeggen van de huur van de zijde van verhuurder is daarin opgenomen. Doordat het parkeerterrein door tijdverloop ook openbaar is geworden in de zin van de Wegenwet en het college u niet wenst voor te stellen deze openbaarheid op te heffen wordt opzegging van de huurovereenkomst of het terug leveren van het terrein onmogelijk indien u als raad het voorstel van het college opvolgt. De door uw gemeente opgestelde huurovereenkomst blijkt dan voor wat betreft de beëindiging van de huur een dode letter te zijn geworden. Hoe geloofwaardig is de gemeente dan nu als partij bij de overeenkomst?

Het college heeft vervolgens extern juridisch advies ingewonnen over de houdbaarheid van het besluit tot weigering van de onttrekking aan de openbaarheid. Het college stelt in het raadsvoorstel dat zowel het college als de raad daarmee over de juiste (juridische) informatie beschikt. Het is echter de vraag of dit zo is. Indien u het voorstel van het college overneemt en cliënten gaan daartegen in beroep gaan en/of een privaatrechtelijke procedure starten inzake dit dreigende geschil zal de rechter hierover uiteindelijk duidelijkheid verschaffen. Cliënten achten het bedoelde juridische advies echter in elk geval niet volledig en daardoor niet deugdelijk hetgeen in de eventuele bedoelde procedures namens cliënten zal worden aangetoond.

Het college wenst voorts niet tot algehele onttrekking aan de openbaarheid over te gaan vanwege het feit dat het huidige openbare parkeerterrein wordt gebruikt door de bewoners van de 6 appartementen, door de buurtbewoners, de bezoekers van de dierenarts, de 3M Pizzeria of winkels in het centrumgebied. Daarnaast worden bewoners aan de Schoolstraat die dit parkeerterrein gebruiken als ontsluiting van hun erf genoemd. In het extern ingewonnen juridisch advies wordt nog het gebruik voor bezoekers en medewerkers van het gemeentehuis verwoord.

Op al onze diensten zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel, van toepassing.

Dit betekent dat cliënten hun eigen terrein niet ten behoeve van hun eigen huurders mogen en kunnen inrichten omdat

a. buurtbewoners die zelf wel of geen voldoende ruimte hebben om hun auto's en karren op eigen erf te stallen kennelijk recht hebben om daarvoor gebruik te maken van het erf van cliënten;
b. een dierenartspraktijk ter plaatse is gevestigd kennelijk zonder te beschikken over parkeergelegenheid op eigen erf ten behoeve van de praktijk-cliënten die dan vervolgens het recht hebben om maar op het erf van cliënten te parkeren. Dit terwijl in de bouw- en gebruiksregels duidelijk wordt voorgeschreven dat parkeren op eigen erf een must is;
c. een pizzeria ter plaatse is gevestigd kennelijk zonder te beschikken over parkeergelegenheid op eigen erf ten behoeve van de pizzeria-cliënten die dan vervolgens het recht hebben om maar op het erf van cliënten te parkeren. Dit terwijl in de bouw- en gebruiksregels duidelijk wordt voorgeschreven dat parkeren op eigen erf een must is;
d. een winkelcentrum in de buurt is gevestigd en het winkelend publiek kennelijk een recht heeft om op het erf van cliënten te parkeren. Dit terwijl de gemeente zelf heeft voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse (althans dit zou zo moeten zijn);
e. bewoners van de Schoolstraat kennelijk recht hebben op een erfontsluiting over het erf van cliënten en het thans nog openbare parkeerterrein. Dit terwijl een dergelijk recht in het geheel niet is verleend en ook niet bestaat;
f. medewerkers en bezoekers van het gemeentehuis die kennelijk het recht hebben om op het erf van cliënten te parkeren ondanks het feit dat het gemeentehuis zelf beschikt (of dient te beschikken) over voldoende parkeergelegenheid.

Daarbij komt dat de parkeersituatie ter plaatse geheel anders is dan ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst en het (begin van) het ontstaan van de openbaarheid. Bij het gemeentehuis, bij het spoor en in het winkelcentrum is de parkeercapaciteit enorm toegenomen waarvan de genoemde doelgroepen gebruik kunnen maken. Parkeerbehoefte-cijfers en een vergelijking van de parkeerbalans ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst met de huidige parkeerbalans is echter niet gegeven waarmee het standpunt dat 11 parkeerplekken op het erf van cliënten strikt noodzakelijk zijn en de openbaarheid daarvoor in stand moet blijven in onvoldoende mate is onderbouwd.

Vervolgens wordt nog het veel later ingestelde parkeerverbod op de Stationsstraat door het college in de strijd geworpen om de openbaarheid maar in stand te houden. In de eerste plaats had de verkeersmaatregel op z'n consequenties moeten worden beoordeeld en daarbij had niet zondermeer vanuit gegaan moeten worden van de parkeercapaciteit op het erf van derden. In de tweede plaats is een parkeerverbod ingesteld **uitgezonderd bewoners.** Dit betekent dat bewoners ter plaatse langs de weg prima kunnen parkeren net zoals zoveel bewoners van woonwijken doen. Wat is hier de reden van de exclusiviteit om op het erf van derden te mogen/moeten parkeren terwijl er zoveel alternatieven op loopafstand aanwezig zijn?

Onder het kopje "alternatieven" wordt nog het feit genoemd dat er meerdere bewoners zijn zonder eigen oprit. Dit zal incidenteel zo zijn maar er zijn ook bewoners die een perceelsgedeelte in gebruik hebben als tuin terwijl daar ook een auto kan worden geparkeerd. Cliënten kunnen daardoor op eigen erf geen tuinen ten behoeve van hun huurders realiseren.... Daarnaast kan -zoals hierboven reeds is aangegeven- door bewoners worden geparkeerd langs de Stationsstraat, op het parkeerterrein bij het spoor of op het parkeerterrein van bijv. het gemeentehuis of het openbare parkeerterrein bij het winkelcentrum. Hoe reëel is het in die situatie dat cliënten voor €1,- per jaar het erf moet opofferen voor derden ten behoeve van parkeren van auto's en aanhangwagens e.d. terwijl die mogelijkheid ook elders aanwezig is?

Namens cliënten verzoek ik u dan ook het gehele parkeerterrein te onttrekken aan de openbaarheid.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

mr. A.J. Spoelstra
Spoelstra Omgevingsadviseur