

Bijlage 2 bij raadsnota voor 15 december 2025

Aan: Gemeenteraad Valkenburg aan de Geul
Van: D. Bekkers, M. Meertens
CC:
Datum: 10/22/2025
Betreft: Reactie zienswijzen onttrekking 10 parkeerplaatsen Valkenburgerstraat 74 A tot 74J

Reactie zienswijze

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit d.d. 31 maart 2025 met betrekking tot het verzoek tot de onttrekking aan de openbaarheid van 10 parkeerplaatsen aan de Valkenburgerstraat 74 te Berg en Terblijt zijn er twee zienswijzen ingediend, respectievelijk op 4 juni 2025 en op 17 juni 2025 welke door meerdere personen zijn ondertekend. Gelet op de overlap en structuur van de beide ingediende zienswijzen is ervoor gekozen om in één document te reageren op de aangedragen punten. Om een context te scheppen wordt eerst het verloop en de procedure beschreven. Daaropvolgend een reactie op de zienswijzen. Tenslotte wordt afgesloten met een conclusie.

Verloop

Op 18 maart 1993 is het voormalig gemeentehuis te Berg en Terblijt inclusief perceel en parkeerplaatsen verkocht aan B.V. Bedrijvencentra Limburg (B.C.L.). In de akte van levering is het verkochte omschreven als: "...het voormalige gemeentehuis met aan en onderhorigheden, een en ander met ondergrond, plantsoen en parkeerplaatsen...", zodoende zonder dat een nadere omschrijving is opgenomen van het aantal parkeerplaatsen of vermelding van het feit dat de parkeerplaatsen openbaar zijn. In de periode dat B.C.L. eigenaar was, is het gebouw gebruikt voor kantoorfunctie en het perceel en de daarop gelegen parkeergelegenheden toegankelijk gebleven voor eenieder. Een kleine dertig jaar later wordt het geheel, gronden en opstallen, verkocht aan Frontenstaete B.V. Omdat er niets over openbaarheid, als bedoeld in de Wegenwet, is opgenomen in de akte van 1993, wordt ook bij deze koop niet gerept over enige beperking van het eigendomsrecht ten gevolge van de openbaarheid, voor de nieuwe eigenaren.

Frontenstaete vraagt op 18 maart 2021 een omgevingsvergunning aan voor het verbouwen van het pand tot een appartementencomplex en daarmee een functiewijziging van kantoorfunctie naar woonfunctie. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt er getoetst of er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Dat leek het geval. De inrichting van het terrein vormt overigens geen onderdeel van de omgevingsvergunning. Er wordt gecontroleerd of de aanvrager eigenaar is van het perceel. Er wordt niet getoetst of (een gedeelte) van het projectgebied als openbaar dient te worden aangemerkt. Het is voorts ook zeer ongebruikelijk dat er door een private partij een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een perceel dat openbaar is terwijl het geen eigendom is van een publiekrechtelijke rechtspersoon. Er werd dus zowel door de eigenaar als door de gemeente vanuit gegaan dat het perceel niet openbaar was.

In de veronderstelling dat er geen sprake was van een openbare weg als bedoeld in de Wegenwet kwam pas verandering toen er na de realisatie van de woonfunctie perikelen ontstonden tussen de nieuwe bewoners en de omliggende bewoners over het gebruik van de parkeerplaatsen op het eigen terrein en dan met name in de avonduren. Daaropvolgend heeft de eigenaar bordjes aangebracht met kentekennummers van voertuigen van bewoners van het appartementencomplex. Naar aanleiding daarvan heeft een omwonende gesteld dat de 10 parkeerplaatsen openbaar zijn.

Eerder was er een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een fietsenstalling. Daartegen is geen bezwaar ingediend. Kennelijk was er toen geen bezwaar tegen het verdwijnen van 6 parkeerplaatsen.

Gelet op de bijzondere situatie en omdat niet onmiddellijk kenbaar was dat (een gedeelte van) het perceel tot de openbare weg behoort en nooit eerder officieel aan de openbaarheid was onttrokken, is aanvankelijk wisselend

memo

richting omwonenden gecommuniceerd. Op het moment dat juridisch duidelijk werd dat het perceel inderdaad openbaar was, heeft de gemeente hierop gehandhaafd en heeft de eigenaar de kentekenbordjes verwijderd. Naar aanleiding van dit handhavingstraject vanuit de gemeente heeft Frontenstaete B.V. de gemeente verzocht om de 10 parkeerplaatsen aan de openbaarheid te onttrekken.

Procedure

Voor het onttrekken aan de openbaarheid van een weg op verzoek van een belanghebbende geldt de uniforme oftewel uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Dit is een procedure die met de nodige waarborgen is omkleed. Kortgezegd komt deze procedure op het volgende neer. De behandelende afdeling stelt het college voor een ontwerpbesluit aan de raad voor te leggen. Dat ontwerpbesluit wordt vervolgens door de commissie fysiek domein behandeld. Aldaar is de mogelijkheid om in te spreken.

Van die mogelijkheid tot inspreken is door diverse personen op 11 maart 2025 gebruik gemaakt, onder andere door de uiteindelijke indieners van de zienswijze en de bewoners van het complex. Vervolgens is het ontwerp besluit naar de raad gegaan en aldaar geaccordeerd, waarna het ter inzage heeft gelegen en is de gelegenheid gegeven om een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen worden voorzien van een reactie (onderhavig stuk) en tezamen met de zienswijzen en het besluit wederom aan het college, de commissie fysiek domein en tenslotte aan de raad ter definitieve besluitvorming voorgelegd.

Artikel 9, eerste lid, van de Wegenwet bepaalt dat een weg, niet vallend onder artikel 8 van die wet, aan het openbaar verkeer kan worden onttrokken bij een door de gemeenteraad te nemen besluit.

Volgens vaste rechtspraak is de in artikel 9, eerste lid, van de Wegenwet neergelegde bevoegdheid van discretionaire aard. Aan de gemeenteraad komt daarbij een ruime mate van beleidsruimte toe. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 februari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL1829, r.o. 2.6 en recenter Rechtbank Amsterdam 7 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1348, r.o. 5. De wettelijke voorschriften van de Wegenwet voorzien in de mogelijkheid van onttrekking, waarbij uiteraard de betrokken belangen evenwichtig dienen te worden afgewogen. Afweging van de belangen van verzoeker tot onttrekking en het algemeen belang – dat in de kern neerkomt op het voorkomen van ontoelaatbare overlast – leidt ertoe dat in redelijkheid tot onttrekking kan worden overgegaan. Voor de goede orde het ter beschikking hebben of krijgen van openbare parkeerplaatsen is geen recht dat in dit kader dient te worden meegewogen.

Reactie op zienswijzen

Gelet op voorgaande kan van een onzorgvuldige voorbereiding geen sprake zijn. Ook hebben belanghebbenden voldoende mogelijkheden gehad en daarvan ook gebruik gemaakt om hun standpunten uiteen te zetten. De referentie naar artikel 1.3 Omgevingswet ontgaat ten enenmale: In dat artikel is het doel van de Omgevingswet vastgelegd en is niet van toepassing op deze casus. Anders dan de in de Omgevingswet vastgelegde procedure is hier een andere met voldoende waarborgen omklede procedure van toepassing, namelijk de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Art. 1.3 lid 3 a Omgevingswet waarnaar in de zienswijze van 3 juni 2025 (door ons ontvangen op 4 juni 2025) wordt verwezen bestaat niet.

De stelling dat de belangen van omwonenden zijn genegeerd dan wel onvoldoende zijn meegenomen in de besluitvorming, gelet op de doorlopen procedure volgen wij dan ook niet.

In de zienswijzen wordt verwezen naar ECLI:NL:RBMNE:2023:493. Uit die uitspraak zou blijken dat het openbaar belang zwaarder weegt dan het financiële belang van een eigenaar. In die casus oordeelde de Rechtbank Midden-Nederland dat de gemeente terecht had geweigerd om 3 parkeerplaatsen aan de openbaarheid te onttrekken. Echter zoals gebruikelijk met jurisprudentie is het van belang om de uitspraak van de rechter te bezien in het licht van de omstandigheden van het geval. In deze casus ging het om een zone waar de parkeerdruk hoog is: tijdens piekmomenten 90% -100%. De in die casus gevraagde onttrekking van drie parkeerplaatsen bevond zich bovendien in een blauwe zone. Het betreft aldus een niet vergelijkbare situatie dan de situatie aan de Valkenburgerstraat 74; In de Valkenburgerstraat geldt geen blauwe zone en ook is er geen sprake van een hoge parkeerdruk. Om die reden is de uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland niet van toepassing op de situatie aan de Valkenburgerstraat.

memo

Ter ondersteuning van de voorgenomen onttrekking is onafhankelijk onderzoek gedaan naar de parkeerdruk. Dat onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een hoge parkeerdruk. (zie ook: Parkeerdruk meting van Grenspaal, d.d. 3 juni 2024 In de zienswijzen wordt gesteld dat het parkeerdrukonderzoek niet op de juiste wijze is verricht. Voor een onderbouwing van de wijze waarop het parkeerdrukonderzoek d.d. 21 oktober 2025 is verricht wordt verwezen naar de memo van Kwirkey (bijlage 3 bij raadsvoorstel).

In 2020 is bij de herinrichting van de Valkenburgerstraat een extra openbaar parkeerterrein aangelegd naast het voormalig gemeentehuis. Deze is binnen straal van 100 meter bereikbaar voor de indieners van de zienswijzen. De bezetting aldaar komt tijdens de metingen niet boven de 45%.

De stelling dat de parkeerdruk hoog is bij evenementen wordt niet onderbouwd. De gemeente herkent dit standpunt ook niet en heeft ter controle tijdens een evenement in de directe omgeving meermalen hierop gecontroleerd. (bijlage 4 waarnemingen BOA's d.d. 7 augustus 2025 en 10 augustus 2025) Een te hoge parkeerdruk tijdens evenementen is niet geconstateerd. Daarbij komt dat beleid ten aanzien van parkeerdruk niet wordt gebaseerd op excessen, maar op reguliere situaties. De door de omwonende ingediende foto's maken voorgaande niet anders. Dat geldt ook voor het aangevoerde argument omtrent mantelzorgers: ook hiermee is in de beoordeling rekening gehouden want deze groep wordt in de toets meegenomen onder de groep Bezoekers.

Kortom, aantoonbaar is gebleken dat onttrekking aan de openbaarheid van de 10 parkeerplaatsen niet leidt tot een ontoelaatbare aantasting van de parkeerbalans danwel leidt tot overlast.

Ten aanzien van de vraag waarom er 10 parkeerplaatsen aan de openbaarheid worden onttrokken en niet 24, geldt dat er feitelijk nog 10 parkeerplaatsen zijn én dat het verzoek van de eigenaar (slechts) ziet op 10 parkeerplaatsen. Het verzoek van de eigenaar bepaalt de omvang van het ontwerpbesluit. Het betreft hier geen onttrekking aan de openbaarheid op initiatief van de gemeente zelf.

Het publieke belang is gediend met voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving en die zijn er. Niet valt in te zien hoe het publieke belang is geschaad door het onttrekken van de 10 parkeerplaatsen. Er is voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Uit jurisprudentie blijkt bovendien dat het parkeren van een tweede auto op enige afstand van of niet in de directe omgeving van de eigen woning niet van enige betekenis is (ECLI:NL:RVS2025:4053).

Het belang van de eigenaar schuilt erin dat hij ten volle zijn eigendomsrechten kan uitoefenen en er exclusief gebruik van kan (laten) maken. Die afweging dient te worden gemaakt. Nu het publieke belang niet (onevenredig) wordt geschaad door het onttrekken van de parkeerplaatsen aan de openbaarheid en de gemeente ruime beleidsvrijheid heeft bij de beoordeling of de parkeerplaatsen mogen worden onttrokken aan de openbaarheid is er geen beletsel om de parkeerplaatsen aan de openbaarheid te onttrekken.

Ten aanzien van de opmerking in de zienswijze dat de bijgevoegde kaart geen kadastrale kaart zou zijn, wordt verwezen naar de publicatie van het ontwerp-besluit. Aldaar is een foto bijgevoegd met daarop de kadastrale grenzen zichtbaar. Er kan worden ingezoomd op de foto om de blauwe belijning duidelijker te maken.
[Gemeentebld 2025, 196935 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

De aangegeven verwijzingen naar jurisprudentie zijn merendeels niet te controleren, omdat de nummers niet naar een (relevante) uitspraak leiden. Daarmee kan niet beoordeeld worden of deze uitspraken relevant zijn en er dus ook geen inhoudelijke reactie vanuit de gemeente volgen. Het gaat om de volgende bronverwijzingen:

- ABRvS 17 augustus 2005, ECLI: NL: RVS:2005:AU1172: bronvermelding bestaat niet
- ABRvS 19 mei 2004 ECLI: NL: RVS:2004: AO9780: bronvermelding bestaat niet
- ABRvS 201702995/1/A2: niet op rechtspraak.nl vindbaar
- ECLI:NL:RVS:2009:BK1652: bronvermelding bestaat niet

Geen directe relevantie hebben de volgende verwijzingen naar jurisprudentie:

- ECLI:NL:RVS:1626: <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2022:1626> → deze zaak gaat niet over (de onttrekking van) openbaarheid van een weg.
- ECLI:NL:RVS:2021:947: <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2021:947> → deze zaak ging over Vreemdelingenrecht en niet over openbaarheid van een weg.

memo

- ECLI:NL:RVS:2015:879 geen enkele relevantie (geen zoektreffers op: belanghebbende / wegenwet / openbaarheid)
- ECLI:NL:RVS:1632: <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2014:1632> → in deze uitspraak was reguliere procedure, bij ons uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure

Conclusie

Gelet op voorgaande leiden de ingediende zienswijzen niet tot een ander oordeel en zijn er geen beletselen om de 10 parkeerplaatsen aan de Valkenburgerstraat 74 aan de openbaarheid te onttrekken.

Bijlagen: Waarnemingen BOA's

memo

1. Waarnemingen BOA's

Brondocument: Waarneming

Algemeen

Datum/tijd	07-08-2025 14:52
Verbalisant	009090 ([REDACTED])
Volgnummer	202526
Status	Geregistreerd
Situatie	*Project Verkeersveiligheid > Stilstaand verkeer
Beoordeling	Ok

Locatie

Plaats	Berg en Terblijt
Gemeente	Valkenburg aan de Geul
Wijk	04: Berg en Terblijt - Vilt
Buurt	Berg
Straat	Valkenburgerstraat
Locatie	

Overtreding

Categorie indeling
Categorie

Overtreding

APV grondslag n.v.t.

Toelichting

Op verzoek verkeer/parkeerdruk gemeten rond om de kerk in Berg en Terblijt

Ondertekening

Opgemaakt op Ambtseed :

009090 ([REDACTED])

Datum:

Plaats:

memo

Bijlage: foto's



memo



memo

Brondocument: Waarneming

Algemeen

Datum/tijd	10-08-2025 17:00
Verbalisant	005685 [REDACTED]
Tweede verbalisant	3456 [REDACTED]
Volgnummer	202672
Status	Geregistreerd
Situatie	*Project Evenementen > Algemeen Evenement
Beoordeling	Ok

Locatie

Plaats	Berg en Terblijt
Gemeente	Valkenburg aan de Geul
Wijk	00: Valkenburg
Buurt	Valkenburg
Straat	Valkenburgerstraat
Locatie	

Overtreding

Categorie indeling
Categorie

Overtreding

APV grondslag n.v.t.

Toelichting

Op verzoek van [REDACTED] de bevindingen van het weekend omtrent parkeeroverlast.
Omwonenden klagen over parkeerdrukke tijdens evenementen op de Valkenburgerstraat.
Hier hebben wij het gehele weekend geen buitengewone drukte en of overlast waargenomen.

Ondertekening

Opgemaakt op Ambtsbelofte :

Opgemaakt op Ambtseed :

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats: