LIEBREGTS LEISTRA

E info@liebregtsleistra.nl
W www.liebregtsleistra.nl
A Willemsplein 27
6811 KC Arnhem
KvK 65249313
BTW NL856037217B01

Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. de heer
Stationsstraat 18
9285 NH Buitenpost

Per email:

datum: 8 september 2023
kenmerk: LL2022754
betreft: Advies onttrekkingsverzoek Voorstraat 39 te Buitenpost

Geachte heer ,

Op 10 oktober 2022 heb ik de gemeente een advies gestuurd met betrekking tot een onttrekkingsverzoek van een parkeerterrein aan de Voorstraat 39 te Buitenpost. Destijds was er nog sprake van een compromisvoorstel. Aangezien daarvan op dit moment geen sprake meer is, stuur ik u hierbij een aangepaste versie waarin ik het compromisvoorstel niet meer behandel. Voor het overige is het advies gelijkluidend.

De gemeente heeft vragen over de openbaarheid van een parkeerterrein achter de Voorstraat 39 te Buitenpost. De gemeente wenst de parkeergelegenheid aldaar te behouden voor openbaar gebruik, terwijl de nieuwe eigenaar het terrein wenst af te sluiten. Inmiddels heeft de nieuwe eigenaar een verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid van het parkeerterrein bij de gemeente ingediend. De nieuwe eigenaar stelt zich op het standpunt dat zijn opzegging van de huurovereenkomst mede tot gevolg heeft dat de (publiekrechtelijke) openbaarheid van het parkeerterrein ten einde zou moeten komen.

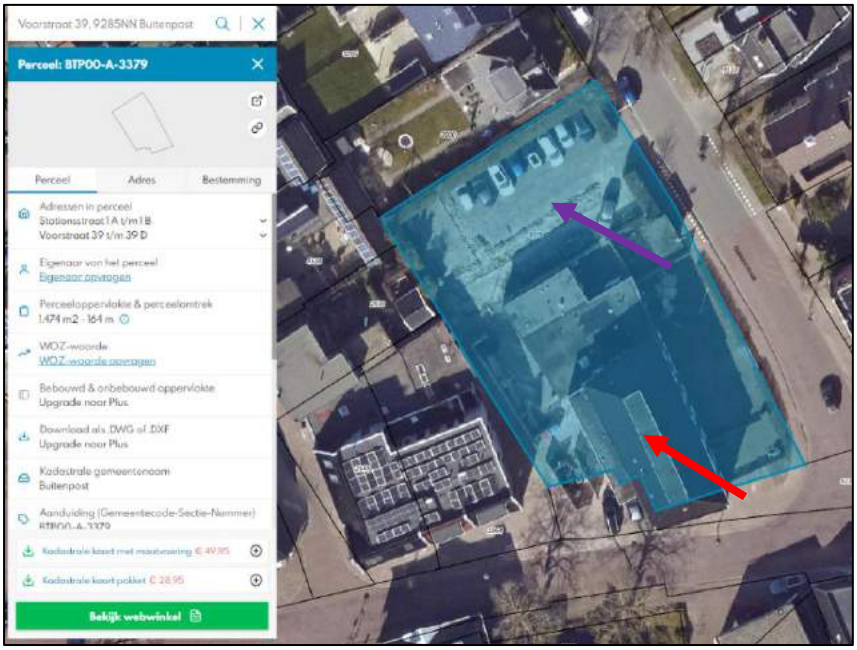
De nieuwe eigenaar heeft aldus een onttrekkingsverzoek ten aanzien van het parkeerterrein ingediend en is van mening dat deze zou moeten worden toegewezen. Op grond van de Wegenwet is de beslissing op een onttrekkingsverzoek een bevoegdheid van de gemeenteraad. Teneinde de gemeenteraad zorgvuldig te informeren voordat zij het besluit neemt, heeft de gemeente mijn kantoor verzocht een advies op te stellen. Daarbij heeft de gemeente in het bijzonder verzocht de invloed van de huurovereenkomst op de openbaarheid van het parkeerterrein te betrekken.

In dit advies (i) geef ik eerst de feitelijke situatie weer, om (ii) daarna toe te lichten wat de gevolgen zijn van openbaarheid. Ten slotte (iii) licht ik toe dat en waarom het verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid geheel kan worden afgewezen.

I. FEITEN EN OMSTANDIGHEDEN

Situatieomschrijving

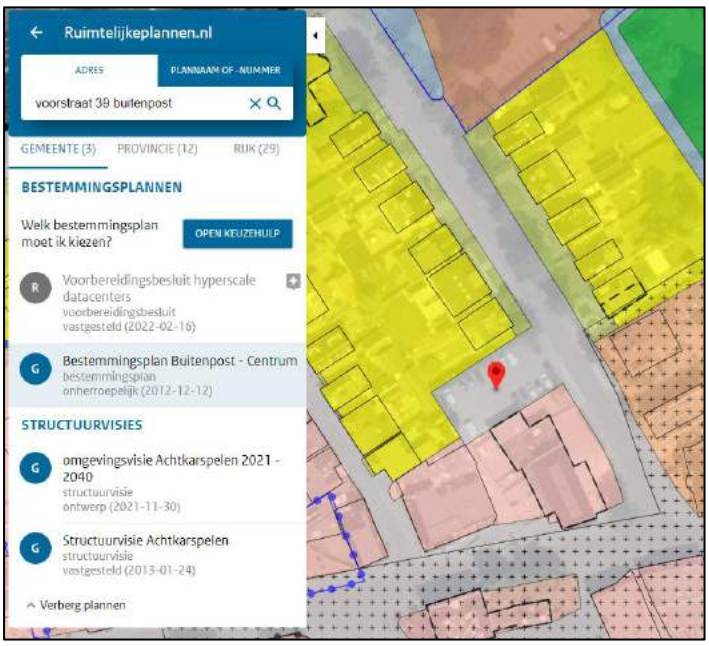
1. Het onderhavige parkeerterrein bevindt zich achter het pand aan de Voorstraat 39 te Buitenpost (hierna: het pand). Kadastraal staat dit perceel bekend als nummer 3379, sectie A kadastrale gemeente Buitenpost. Hieronder is het kadastrale perceel blauw gearceerd. Met een rode pijl is het pand aangeduid, en met een paarse pijl het parkeerterrein.



Afbeelding 1: aanduiding kadastraal perceel (Bron: kadastralekaart.com)

2. Het pand heeft door de jaren heen verschillende horeca gerelateerde bestemmingen gehad - onder meer een restaurant en discotheek hebben in het pand gehuisd. Sinds 11 april 2019 is het perceel voor ½ eigendom van en voor ½ eigendom van (**bijlage 1**). De eigenaren hebben een einde gemaakt aan de horeca gerelateerde bestemmingen en in het pand meerdere appartementen gerealiseerd.

3. Als afbeelding 2 wordt hieronder een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitenpost – Centrum' weergegeven. De rode pijl duidt het parkeerterrein aan. Ter plaatse van het parkeerterrein geldt de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', en ter plaatse van het pand geldt de enkelbestemming 'Centrum'.



Afbeelding 2: uitsnede vigerende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

4. Als afbeelding 3 is een recente foto van de ingang van het parkeerterrein weergegeven. Hierop is te zien dat het parkeerterrein openbaar toegankelijk is en rechts naast de ingang een verkeersbord aanwezig is. Dit bord heeft op grond van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 de aanduiding E4; 'Parkeergelegenheid'.



Afbeelding 3: ingang parkeerterrein 2022 (Bron: Cyclomedia.nl)

5. Volgens de gemeente is het parkeerterrein in het verleden nooit afgesloten geweest en is de situatie - zoals onder randnummer 4 omschreven - in grote lijnen vroeger ook niet anders geweest. Als afbeelding 4 is een foto uit 2006 weergegeven die deze stelling ondersteunt. Ook daarop is een openbaar toegankelijk parkeerterrein te zien met rechts naast de ingang een verkeersbord 'Parkeergelegenheid'.



Afbeelding 4: ingang parkeerterrein 2006 (Bron: Cyclomedia.nl)

Gebruik parkeerterrein

6. Het parkeerterrein werd en wordt gebruikt door grofweg vier soorten gebruikers:
    - bezoekers van het bijgelegen centrum van de dorpskern Buitenpost;
    - bezoekers en medewerkers van het nabijgelegen gemeentehuis;
    - omwonenden; *en*
    - bezoekers en bewoners van het pand aan de Voorstraat 39.

7. Voor de realisatie van de woonbestemming had het pand diverse horeca gerelateerde bestemmingen. Het parkeerterrein werd toen logischerwijs ook gebruikt door bezoekers van deze bestemmingen. Op dit moment zijn er diverse appartementen in het pand gevestigd. Dat betekent dat het parkeerterrein sindsdien ook zeer geregeld door bewoners van deze appartementen wordt gebruikt.

Huurovereenkomst

8. Tussen de gemeente en de huidige eigenaren bestaat een huurovereenkomst met betrekking tot het parkeerterrein (**bijlage 2**).

9. Bij de huurovereenkomst is een brief van 27 april 1993 gevoegd van de gemeente aan de toenmalige verhuurster: . Uit de brief volgt dat dat in 1969 de heer , de toenmalige eigenaar van het pand, de gemeente heeft benaderd met het voorstel om op het terrein achter het pand een openbaar parkeerterrein te realiseren. Dat voorstel heeft uiteindelijk geresulteerd in een huurovereenkomst tussen de gemeente en de .

10. Nadat eigenaar is geworden van het pand en parkeerterrein, heeft de gemeente aan haar een aangepaste huurovereenkomst voorgelegd. Deze aangepaste huurovereenkomst is door op 16 oktober 1992 getekend.
    Nb. Deze huurovereenkomst uit 1992 is bij de aankoop van het perceel door de huidige eigenaren overgenomen van de vorige eigenaar: . Koopt breekt immers geen huur.

11. In de huurovereenkomst uit 1992 is onder meer bepaald dat:

3. *''Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de gehele huurtijd tot parkeerterrein te bestemmen en als zodanig te handhaven.*

4. *De kosten van onderhoud van de verharding en beplanting op en in het gehuurde, inclusief die van de (straat)-verlichting en riolering, zijn voor rekening van huurder.*

5. *De verhuurster is gerechtigd, met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden, deze huurovereenkomst op te zeggen, onder de volgende voorwaarden:*
   a. *de opzegging dient schriftelijk plaats te vinden.*
   b. *verhuurster moet in redelijkheid kunnen aantonen dat de opzegging om voor hem bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is.*
   c. *verhuurster moet een bedrag aan de gemeente hebben betaald overeenkomstig het bepaalde in voorwaarde zes.''*

12. Kort na de realisatie van de appartementen in het pand heeft de gemeente een brief ontvangen van één van de huidige eigenaren: (hierna:). In opdracht van heeft de heer de gemeente op 22 januari 2021 (**bijlage 3**) een brief gestuurd over het gebruik van het parkeerterrein door bewoners van de appartementen in het pand.

13. Bij voornoemde brief van 22 januari 2021 erkent en bevestigt de openbaarheid van het parkeerterrein, maar verzoekt de gemeente vervolgens grofweg: (1) mee te werken aan de beëindiging van de huurovereenkomst uit 1992, en (2) te bewerkstelligen dat het huidige parkeerterrein aan de openbaarheid wordt onttrokken.

14. Alvorens toe te lichten dat en waarom het verzoek van tot onttrekking kan worden afgewezen, licht ik toe wat de gevolgen zijn van openbaarheid in de zin van de Wegenwet. Daarbij betrek ik expliciet de invloed van (de opzegging van) de huurovereenkomst.

II. GEVOLGEN OPENBAARHEID

15. Een eigenaar van grond mag in beginsel bepalen of en onder welke voorwaarden derden zijn gronden mogen betreden. Als de grond (/het erf) is opengesteld, staat het eenieder vrij om zich daarop te begeven. Dit is als volgt bepaald in artikel 5:22 BW:

> *"Wanneer een erf niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt, dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden, een en ander onverminderd hetgeen omtrent openbare wegen is bepaald.*

16. Dit alles echter wel '*onverminderd hetgeen omtrent openbare wegen is bepaald*'. De status van openbare weg beperkt namelijk de mogelijkheid van een eigenaar om zijn eigendom af te sluiten en onder omstandigheden ook bepaalde gebruikers te weigeren en/of om voorwaarden te verbinden aan het gebruik van het eigendom.

17. De Wegenwet is van toepassing op alle wegen die volgens de definities van de Wegenwet een *weg* zijn en *openbaar* zijn. Als de Wegenwet van toepassing is, dan geldt de hoofdregel uit 5:22 BW niet (meer)

en mag de eigenaar niet bepaalde gebruikers weigeren en/of voorwaarden verbinden aan het gebruik van zijn eigendom.

18. De eigenaar heeft dan immers een 'duldplicht'. Deze plicht wordt omschreven in artikel 14 van de Wegenwet en luidt als volgt:

> *"Behoudens de beperkingen in het gebruik, als bedoeld in artikel 6 en behoudens het bepaalde bij het volgend lid, hebben de rechthebbende op en de onderhoudsplichtige van een weg alle verkeer over den weg te dulden."*

19. Deze duldplicht houdt kortweg in dat de eigenaar al het verkeer over de weg moet dulden indien het een openbare weg is. De duldplicht houdt alleen op te bestaan, als ook de openbaarheid in de zin van de Wegenwet op houdt te bestaan. De openbaarheid kan alleen worden opgeheven door het onttrekken aan de openbaarheid middels een raadsbesluit of een langdurige afsluiting van dertig jaar waartegen de gemeente niet handhavend optreedt.

20. *Kortom*, een eigenaar mag een openbare weg in de zin van de Wegenwet alleen afsluiten als deze niet langer openbaar is. De openbaarheid kan alleen worden opgeheven door het onttrekken aan de openbaarheid of een langdurige afsluiting van dertig jaar. In alle andere gevallen moet de eigenaar dus de weg (of het parkeerterrein) openhouden en een inbreuk op zijn privaatrechtelijke eigendomsrecht dulden.

Invloed huurovereenkomst

21. Het onderhavige parkeerterrein is openbaar in de zin van de Wegenwet. Dat betekent dat de eigenaren een inbreuk op hun eigendomsrecht moeten dulden en het parkeerterrein niet mogen afsluiten.

22. meent dat met de beëindiging van de huurovereenkomst ook de openbaarheid wordt opgeheven. Dit is echter juridisch onjuist. Openbaarheid van het openbare parkeerterrein kan uitsluitend worden opgeheven door onttrekking of een jarenlange afsluiting. Het opzeggen van een huurovereenkomst kan dit niet tot gevolg hebben. De opzegging van de huurovereenkomst staat immers geheel los van de openbaarheid van het parkeerterrein, zoals in zijn brief van 22 januari 2021 zelf ook benoemt.

23. Uit voorgaande volgt dat de (opzegging van) huurovereenkomst dan ook geen gevolgen heeft voor het openbare karakter van het parkeerterrein. Het parkeerterrein is los van de huurovereenkomst een openbaar parkeerterrein geworden en de openbaarheid kan uitsluitend op andere manieren worden opgeheven, wat ook lijkt te erkennen gezien zijn verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid bij brief van 22 januari 2021 van het parkeerterrein.

24. Bij brief van 22 januari 2021 verzoekt de gemeente ook mee te werken aan beëindiging van de huurovereenkomst. Volgens is hiervoor aan alle voorwaarden voldaan. Ten aanzien van voorwaarde 5b wordt nog het volgende opgemerkt.

25. Voorwaarde 5b stelt dat opzegging mogelijk is als:

> *''b. verhuurster moet in redelijkheid kunnen aantonen dat de opzegging om voor hem bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is."*

26. Volgens is aan deze voorwaarde voldaan omdat de bewoners van de appartementen wensen te beschikken over een tuin en parkeerplek op eigen terrein. Naar mijn mening volgt hier niet uit dat en waarom opzegging voor om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Dit zijn immers geen bedrijfstechnische redenen.

27. *Kortom*, de stelling dat met de beëindiging van de huurovereenkomst ook de openbaarheid wordt opgeheven is juridisch gezien onjuist. Openbaarheid van het openbare parkeerterrein kan uitsluitend worden opgeheven door onttrekking door een raadsbesluit of een jarenlange afsluiting waartegen door de gemeente niet handhavend wordt opgetreden. Los daarvan wordt hier vermoedelijk ook niet voldaan aan opzeggingsvoorwaarde 5b volgend uit de huurovereenkomst.

28. Na bovenstaande bespreking van de gevolgen van openbaarheid, ga ik in het vervolg van dit advies in op het verzoek tot onttrekking van .

III. VERZOEK ONTTREKKING OPENBAARHEID

29. Zoals gezegd voorziet de Wegenwet in de mogelijkheid om wegen die openbaar zijn geworden weer aan de openbaarheid te onttrekken. Een weg houdt daarmee volgens artikel 7 Wegenwet op openbaar te zijn. Het onttrekken aan de openbaarheid kan door een raadsbesluit, aldus artikel 9 Wegenwet:

> *"Een weg, niet behoorende tot de in artikel 8 bedoelde, kan aan het openbaar verkeer worden onttrokken bij een besluit van den raad der gemeente, waarin de weg is gelegen."*

30. De raad kan op grond van artikel 9 Wegenwet zelfstandig besluiten tot onttrekking van een weg aan de openbaarheid. Op grond van artikel 11 Wegenwet kan een belanghebbende (zoals de eigenaren) daartoe ook een verzoek doen:

> *"Ieder belanghebbende bij een weg, niet behoorende tot de in artikel 8 bedoelde, heeft het recht aan den raad der gemeente, waarin de weg is gelegen ten opzichte van dien weg toepassing van artikel 9 te verzoeken."*

31. Op de voorbereiding van een beslissing op een verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid is ingevolge artikel 11 lid 2 Wegenwet afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing. Indien de raad het verzoek afwijst, staat voor de verzoeker ingevolge artikel 11 lid 3 Wegenwet rechtstreeks beroep bij Gedeputeerde Staten open.

32. Zoals zeer recent nog door de Rechtbank Amsterdam (Rb. Amsterdam 12-04-2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1903) bevestigd, komt de raad ten aanzien van de beslissing op een verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid een ruime mate van beleidsruimte toe. Dit volgt bijvoorbeeld ook uit de Afdelingsuitspraak van 22 december 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BO8330):

> *'2.5. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 3 februari 2010 in zaak nr. 200905114/1/H3) is de in artikel 9, eerste lid, van de Wegenwet neergelegde bevoegdheid discretionair van aard. Het bevoegd gezag komt ter zake een ruime mate van beleidsvrijheid toe. De rechter dient de aanwending daarvan te beoordelen aan de hand van de maatstaf of er strijd is geweest met wettelijke voorschriften dan wel of de betrokken*

belangen op zodanig onevenwichtige wijze zijn afgewogen, dat niet in redelijkheid tot afwijzing van het verzoek tot onttrekking kon worden overgegaan. Met de openbare toegankelijkheid van wegen is in beginsel het algemeen belang gediend. Om aan zwaarwegende particuliere belangen tegemoet te komen kan een weg aan het openbaar verkeer worden onttrokken.
(…)"

33. In bovenstaande uitspraak overwoog de Afdeling aldus dat de raad bij de beslissing op een verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid een ruime mate van beleidsruimte toekomt - de rechter toetst de beslissing zeer afstandelijk. Aan het einde van rechtsoverweging 2.5 wordt door de Afdeling overwogen dat de raad een weg aan de openbaarheid *kan* onttrekken om aan zwaarwegende particuliere belangen tegemoet te komen.

34. Uit rechtsoverweging 2.5.1 van dezelfde uitspraak volgt dat indien sprake is van een zwaarwegend particulier belang, daarmee nog niet is gegeven dat een weg aan de openbaarheid *moet* worden onttrokken:

''In het besluit op administratief beroep heeft het college erkend dat de belangen van [appellant] dienen te worden aangemerkt als zwaarwegende particuliere belangen. Dat deze belangen zwaarwegend zijn, betekent echter niet dat ze dienen te prevaleren boven het algemeen belang bij openbaarheid van de steeg.''

35. De uiteindelijke vraag is aldus of de raad het algemene belang bij openbaarheid van een weg in redelijkheid heeft kunnen laten prevaleren boven de belangen van de verzoeker. In het vervolg van dit advies ga ik onder andere op de toepassing van deze vraag verder in.

Onttrekkingsverzoek kan in redelijkheid worden afgewezen

36. Uit bovenstaande volgt dat de raad bij de beslissing op een verzoek tot onttrekking aan de openbaarheid een ruime mate van beleidsruimte toekomt. De raad *kan* het parkeerterrein aan de openbaarheid onttrekken om aan eventuele zwaarwegende belangen van tegemoet te komen. Als sprake is van zwaarwegende belangen, dan is niet gegeven dat de raad het parkeerterrein ook aan de openbaarheid *moet* onttrekken.

37. De uiteindelijke vraag is of de raad het algemene belang bij openbaarheid van het parkeerterrein in redelijkheid kan laten prevaleren boven de belangen van . Daarbij kan de raad in principe alle belangen betrekken (bijvoorbeeld dus ook de stelling van dat de huurovereenkomst zou zijn geëindigd) en heeft de raad aldus een ruime mate van beleidsruimte.

38. Het algemene belang is zoals gezegd gediend bij de openbaarheid van het parkeerterrein. Meer specifiek wenst de gemeente het parkeerterrein te behouden ter verlichting van de parkeerdruk op de Stationsstraat – het parkeerterrein vervult volgens de gemeente een belangrijke functie voor omwonenden en hun bezoekers en ook als overloop vanuit het nabijgelegen centrumgebied. Daar tegenover staat dat het parkeerterrein volledig wil kunnen afsluiten zodat de bewoners van de appartementen kunnen parkeren op eigen terrein en een tuin kunnen aanleggen.

39. Gezien deze belangen is het - met een zorgvuldige motivering - zeer aannemelijk dat de raad in redelijkheid het algemene belang kan laten prevaleren boven de belangen van . Met andere

woorden: indien de raad dat wenst, dan bestaat in dit geval geen bezwaar tegen het geheel afwijzen van het onttrekkingsverzoek van .

40. Met een zorgvuldige motivering wordt in dit geval bedoeld een motivering waarin de belangen van die gediend zijn bij onttrekking kenbaar zijn afgewogen tegen de belangen die gediend zijn bij openbaarheid. Ten verdere onderbouwing van de verkeersfunctie die het parkeerterrein toekomt, kan een parkeerbezettingsonderzoek worden uitgevoerd. Voorzien van een zorgvuldige motivering kan de raad aldus het onttrekkingsverzoek van in redelijkheid geheel afwijzen.

CONCLUSIE
Op grond van al het voorgaande volgt de conclusie dat het onttrekkingsverzoek van - voorzien van een zorgvuldige motivering – in redelijkheid door de raad geheel kan worden afgewezen.

Met vriendelijke groet,

Advocaat

Bijlagen
- Bijlage 1: Eigendomsinformatie Buitenpost A 3379;
- Bijlage 2: Huurovereenkomst Parkeerterrein Voorstraat 39;
- Bijlage 3: Brief van dhr. Spoelstra in opdracht van d.d. 22 januari 2021.

BIJLAGE 1

kadaster

BETREFT
Buitenpost A 3379

UW REFERENTIE
LL2022754

GELEVERD OP
09-09-2022 - 10:46

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11135715539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-09-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-09-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Buitenpost A 3379 Kadastrale objectidentificatie : 047770337970000
Locaties	Stationsstraat 1 A 9285 NG Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000871626
	Stationsstraat 1 B 9285 NG Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000843414
	Voorstraat 39 9285 NN Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000871620
	Voorstraat 39 A 9285 NN Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000871624
	Voorstraat 39 B 9285 NN Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000871622
	Voorstraat 39 C 9285 NN Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000871628
	Voorstraat 39 D 9285 NN Buitenpost Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0059010000871630
Kadastrale grootte	1.474 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205462 - 585577
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
	Erf - Tuin
Koopsom	**Koopjaar** 2019

kadaster

BETREFT
Buitenpost A 3379

UW REFERENTIE
LL2022754

GELEVERD OP
09-09-2022 - 10:46

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11135715539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-09-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-09-2022 - 14:59

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75381/29 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	11-04-2019 om 11:28
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren		**te**	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat			

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75381/29 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	11-04-2019 om 11:28
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren		**te**	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat			

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

BIJLAGE 2

FB-0079

H U U R O V E R E E N K O M S T

****

Mevr. , wonende , hierna te noemen "verhuurster",

en

De gemeente Achtkarspelen, te dezen vertegenwoordigd zijnde door de heer , ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen, alszodanig daartoe aangewezen door de Burgemeester van die gemeente bij diens besluit van 23 januari 1992, welk besluit is gebaseerd op artikel 78, tweede lid van de Gemeentewet, hierna te noemen "gemeente" of "huurder",

K O M E N O V E R E E N

dat verhuurster aan huurder verhuurt en huurder van verhuurster in huur aanneemt, ten behoeve van de handhaving als parkeerterrein, een stuk grond, hierna te noemen het "gehuurde", uitmakende het noordwestelijk gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 3379, gelegen vier meter uit en achter de noordwestgevel van café-restaurant "China Garden" te Buitenpost, ter grootte van ongeveer 540 m2, zoals schetsmatig in rode kleur omlijnd is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening voor een jaarlijkse huurprijs van ƒ 1,=, zulks onder de volgende voorwaarden:

1. De huurovereenkomst gaat in op 1 januari 1993.

2. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor één jaar en wordt telkens stilzwijgend verlengd met een periode van één jaar.

3. Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de gehele huurtijd tot parkeerterrein te bestemmen en als zodanig te handhaven.

4. De kosten van onderhoud van de verharding en beplanting op en in het gehuurde, inclusief die van de (straat-)verlichting en riolering, zijn voor rekening van huurder.

5. De verhuurster is gerechtigd, met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden, deze huurovereenkomst op te zeggen, onder de volgende voorwaarden:
   a. de opzegging dient schriftelijk plaats te vinden.
   b. verhuurster moet in redelijkheid kunnen aantonen dat de opzegging om voor hem bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is.
   c. verhuurster moet een bedrag aan de gemeente hebben betaald overeenkomstig het bepaalde in voorwaarde zes.

6. In alle gevallen van beëindiging van de verhuur door toedoen van de verhuurster is deze verplicht aan huurder een bedrag te betalen ten bedrage van ƒ 1.687,26; dit bedrag wordt verminderd met ƒ 843,63 voor elk - sedert 1 januari 1993 - verstreken vol kalenderjaar.

7. In alle gevallen van beëindiging van de overeenkomst zal tussen huurder en verhuurster een regeling moeten worden getroffen ten aanzien van de op het gehuurde aangebrachte straatverlichting.

8. Verhuurster krijgt, al dan niet opeenvolgend, gedurende maximaal 14 dagen per kalenderjaar de beschikking over het parkeerterrein, ten behoeve van het houden van evenementen. Indien in een bepaald kalenderjaar meer dagen nodig zijn zal hierover met huurder overleg moeten worden gepleegd; huurder beslist of de toestemming voor langer gebruik t.b.v. het houden van evenementen al dan niet zal worden verleend.

9. De huurprijs dient elk jaar voor 1 september te worden voldaan.

10. De kosten van de overeenkomst van huur en verhuur zijn voor rekening van de huurder.

Buitenpost, d.d 16 oktober 1992

de huurder, de verhuurster,



kad.gem: Buitenpost
sectie : A
schaal 1:1000

kadastrale grens
huur grens

Huur grond t.b.v. parkeerterrein aan de Stationsstraat te Buitenpost.

B

-207 IIPO

GEMEENTE ACHTKARSPELEN

24/9/93 :
Nog een enkele redactie
kwestie als afgedaan
beschouwen - Bezien. U/O

AAN

mevrouw

Uw kenmerk | Uw brief van 26-10-1992 | Ons kenmerk 6080

Onderwerp
Overdracht parkeerterrein.

Buitenpost, 27 APR. 1993

Geachte mevrouw,

In antwoord op uw bovenvermelde brief delen wij u het volgende mee. In 1969 heeft de , de toenmalige eigenaar van het pand "De Roskam c.a.", gevestigd aan de Voorstraat 39 te Buitenpost, ons college benaderd met het voorstel om op het terrein achter genoemd pand een openbaar parkeerterrein te realiseren. Dat voorstel heeft uiteindelijk geresulteerd in een overeenkomst van huur en verhuur van een achter genoemd pand gelegen terrein. De belangrijkste elementen in deze huurovereenkomst zijn de volgende.:

1. de verhuurt een perceel grond aan de gemeente Achtkarspelen ter grootte van circa 540 m2;
2. op het terrein wordt door en voor rekening van de gemeente Achtkarspelen een parkeerterrein aangelegd;
3. het parkeerterrein krijgt een openbaar karakter;
4. de huursom bedraagt *f* 1,-- per jaar;
5. bij opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder is de verhuurder verplicht tot betaling van een deel van de door de huurder gemaakte kosten met betrekking tot het aanbrengen van een verharding op het gehuurde;
6. opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder is ondermeer slechts mogelijk indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is.

Bij verkoop van het eigendomsrecht van onderhavig parkeerterrein is de nieuwe eigenaar gehouden deze huurovereenkomst en de daarin opgenomen voorwaarden te eerbiedigen (verkoop breekt immers geen huur). Voor de goede orde hebben wij u - nadat u eigenaar bent geworden van dit parkeerterrein - een aangepaste huurovereenkomst voorgelegd. Kortheidshalve verwijzen wij naar deze overeenkomst, waarvan een getekend exemplaar in uw bezit is.

Het vorenstaande betekent dat het voornoemde parkeerterrein een openbare parkeergelegenheid is. Het openbare karakter van dit terrein staat geheel los van het eigendomsrecht.

Telefoon (05115) 8111 Fax 8110
Postadres: Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost
Bezoekadres: Stationsplein 1, 9285 VV Buitenpost
Gemeentekantoor geopend: 09.00-12.00 uur

Postgiro: 87 28 98
Bank: B.N.G., Den Haag
rek.nr. 28.50.00.101

Vervreemding van het terrein heeft geen enkel gevolg voor de openbaarheid van dit terrein. Alleen de gemeenteraad kan het openbare karakter aldaar wijzigen c.q. opheffen. Wij wijzen er met nadruk op dat wij het openbare karakter van dit parkeerterrein wensen te handhaven. Het nut van deze parkeergelegenheid heeft zich - ook voor uw bedrijfsvoering - inmiddels afdoende bewezen.

Voornoemde uitgebreide inleiding achten wij zinvol om ons antwoord op uw vraag of de gemeente het parkeerterrein wil aankopen, in het juiste perspectief te plaatsen. Dit antwoord luidt als volgt.
Wij zijn bereid de gemeenteraad voor te stellen onderhavig parkeerterrein aan te kopen voor de symbolische koopsom van *f* 1,--. Het is al vele jaren een vaste regel om gronden met een openbaar karakter, die in beheer en onderhoud zijn bij de gemeente Achtkarspelen, voor het symbolische bedrag van *f* 1,-- aan te kopen. Tevens is het een vaste regel dat de daaraan verbonden kosten (van de notaris en het kadaster) voor rekening van de gemeente Achtkarspelen komen. In dit verband is nog van belang het bepaalde in artikel 6 van de met u gesloten huurovereenkomst terzake. Krachtens deze bepaling dient u - indien de overdracht van dit terrein aan de gemeente Achtkarspelen nog dit kalenderjaar plaatsvindt - *f* 1.687,26 aan de huurder (dus de gemeente Achtkarspelen) te betalen. Wij zijn evenwel bereid in het kader van een dergelijke overdracht u dit bedrag kwijt te schelden. Voorts nemen wij alle verplichtingen over die voortvloeien uit de op het terrein aanwezige straatverlichting. U zie in dit verband het bepaalde in artikel 7 van de huurovereenkomst.
Samenvattend is ons antwoord dus als volgt:

- wij zijn bereid de gemeenteraad voor te stellen het parkeerterrein aan te kopen tegen een symbolische koopsom van *f* 1,--;
- de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de gemeente Achtkarspelen;
- uw verplichting tot betaling van *f* 1.687,26 wordt opgeheven;
- de gemeente neemt alle verplichtingen met betrekking tot de straatverlichting voor haar rekening.

Wij verzoeken u - indien u met vorenomschreven overdracht instemt - ons daarvan in kennis te stellen. Daarna zullen wij u een gedetailleerde koopovereenkomst toezenden.

Tot slot merken wij op dat het u terdege vrij staat om het eigendomsrecht van het parkeerterrein aan een derde te verkopen. Uit het vorenstaande blijkt evenwel dat een dergelijke transactie geen enkel gevolg heeft voor de status van het terrein. Het blijft dus als openbaar parkeerterrein in gebruik. In dat geval dient u wel het bepaalde in de voorwaarden 5 en 6 van de huurovereenkomst in acht te nemen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Achtkarspelen,

, burgemeester.

(B. Schmidt)

, secretaris.

(w. Oosterman)

Sekt./afd./buro : IIPO/GZW
Behandeld door :
Telefoonnummer :
Typ. : Bs Coll.:

BIJLAGE 3

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

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

Spoelstra
omgevingsadviseur

Gemeente Achtkarspelen
Ingekomen d.d.
26 JAN. 2021
No. Afd.

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

Drogeham, 22 januari 2021

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : AJS/5
Onderwerp : Opzegging verhuur/onttrekking openbaarheid parkeerterrein Voorstraat 39 Buitenpost.

Geacht college,

Namens de heer (cliënt) deel ik u het navolgende mee. Cliënt is (mede)eigenaar van het pand en bijbehorend terrein Voorstraat 39 te Buitenpost. In dit pand zijn thans met uw toestemming een aantal woonappartementen gerealiseerd. De gebruikers van deze appartementen willen graag de auto kunnen parkeren op eigen terrein en wensen voorts graag te beschikken over een groene tuin waar gebruik kan worden gemaakt van een terras en genoten kan worden van het buiten zijn nabij de woning. Thans zijn beide voorzieningen niet aanwezig hetgeen als een gemis wordt ervaren. Daarnaast komt de aanwezigheid van deze voorzieningen uiteraard de verhuurbaarheid ten goede.

De eigenaar van de appartementen beschikt echter wel over een daartoe geschikt te maken terrein direct aansluitend aan het appartementencomplex. Hierop kan per appartement parkeergelegenheid worden gecreëerd en kan ook een terras met tuin worden aangelegd.

Dit terrein bestaat uit het huidige parkeerterrein achter de kiosk. Hierop wordt veelal door de bewoners van de Stationsstraat gebruik gemaakt om de auto's en karren e.d. te parkeren bij afwezigheid van ruimte op het eigen terrein of om de wel aanwezige ruimte op het eigen terrein anders te kunnen benutten. Dit betekent dan vervolgens vaak dat de bewoners van de appartementen elders de auto moeten parkeren terwijl daarvoor in principe op eigen terrein ruimte is..... Daarnaast versperren geparkeerde auto's vaak de toegang naar de fietsenberging zodat ook daarvan dan geen gebruik kan worden gemaakt. Voor de parkeerbehoefte van de bewoners van de Stationsstraat is er wellicht een alternatief voorhanden in de vorm van het meer recent aangelegde parkeerterrein nabij het station of parkeren langs de kant van de Stationsstraat of parkeren op eigen erf.

Gelet op het bovenstaande wenst de eigenaar van het appartementencomplex thans zelf te beschikken over de ondergrond van het huidige parkeerterrein voor genoemde doeleinden.

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

Bestemmingsplan
Aan het huidige parkeerterrein is ingevolge het bestemmingsplan Buitenpost-Centrum (2012) de bestemming Verkeer-verblijfsgebied (artikel 14 toegekend). Als zodanig aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. De thans gewenste invulling van het terrein is gelet daarop in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Opzegging huurovereenkomst
Op 16 oktober 1992 is met u met betrekking tot dit terrein een huurovereenkomst aangegaan. Voorwaarde 5, 6 en 7 is hier relevant;

5. de verhuurster is gerechtigd, met inachtneming van de opzegtermijn van zes (6) maanden, deze huurovereenkomst op te zeggen, onder de volgende voorwaarden:

    a. De opzegging dient schriftelijk plaats te vinden;
    b. Verhuurster moet in redelijkheid kunnen aantonen dat de opzegging om voor hem bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is;
    c. Verhuurster moet een bedrag aan de gemeente hebben betaald overeenkomstig het bepaalde in voorwaarde 6

6. bij beëindiging van de huurovereenkomst is verhuurster verplicht aan huurder een bedrag te betalen van €1687, 26; dit bedrag wordt verminderd met €843,63 voor elk -sedert 12 januari 1993- verstreken vol kalenderjaar;

7. In alle gevallen van beeindiging van de overeenkomst zal tussen huurder en verhuurster een regeling moeten worden getroffen ten aanzien van de op het gehuurde aangebrachte straatverlichting.

Aan voorwaarde 5a is hiermee voldaan. Aan voorwaarde 5b is eveneens voldaan gelet op het hiervoor gestelde. Gelet op het ruime tijdsverloop behoeft verhuurster gelet op voorwaarde 5c en 6 u geen bedrag meer te betalen. Gelet op voorwaarde 7 zal nog een regeling moeten worden getroffen omtrent de aangebrachte straatverlichting. Een voorstel daartoe zie ik graag tegemoet.

Opheffing openbaarheid
Gelet op de redactie van artikel 4 van de Wegenwet is het huidige parkeerterrein waarschijnlijk aan te merken als een openbaar parkeerterrein toegankelijk voor eenieder. Als dit zo is dan kan alleen de gemeenteraad deze openbaarheid opheffen. Juridisch gezien staat de opzegging van de huurovereenkomst los van de openbaarheid van het parkeerterrein. Echter nu de huurovereenkomst destijds is aangegaan op met het doel ter plaatse een openbaar parkeerterrein in te richten en de rechthebbende daarin destijds heeft bewilligd mede gelet op de door in de overeenkomst opgenomen opzeggingsvoorwaarden, lijkt het logisch en voor de hand te liggen dat met beëindiging van de huurovereenkomst ook de openbaarheid wordt opgeheven. De huurovereenkomst is door de gemeente opgesteld en heeft actief daartoe de beëindiging voorwaarden opgenomen. Gelet daarop kan de huurovereenkomst niet los worden gezien van de openbaarheid van het terrein. Cliënt rekent er dan ook op dat u de gemeenteraad zult voorstellen over te gaan tot onttrekking aan de openbaarheid van het huidige parkeerterrein..

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u kort samengevat dan ook:

a. Mee te werken aan beëindiging van de bedoelde huurovereenkomst;
b. Een voorstel te doen ten aanzien van de aangebrachte straatverlichting;
c. Te bewerkstelligen dat het huidige parkeerterrein aan de openbaarheid wordt onttrokken door dit voor te stellen aan de gemeenteraad (artikel 11 Wegenwet). Gelet daarop heb ik dit schrijven eveneens doen toekomen aan de gemeenteraad.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

mr. A.J. Spoelstra
Spoelstra Omgevingsadviseur

Spoelstra
omgevingsadviseur

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.
26 JAN. 2021
No. Afd.

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 de gemeenteraad van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Drogeham, 22 januari 2021

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : AJS/6
Onderwerp : Opzegging verhuur/onttrekking openbaarheid parkeerterrein Voorstraat 39 Buitenpost

Het bijgaande zenden wij u zonder begeleidend schrijven:

- ☐ Op uw verzoek
- ☐ Naar aanleiding van het telefonisch verzoek/overleg
- ☐ In verband met
- ☐ Volgens afspraak
- ☐ Ter informatie
- ☐ Te uwer beoordeling
- ☐ Met het verzoek hierover contact op te nemen met
- ☐ Met het verzoek dit na ondertekening te retourneren
- ☒ **Ter behandeling**

Met vriendelijke groet,

mr. A.J. Spoelstra
Spoelstra Omgevingsadviseur

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

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 van de
gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Drogeham, 22 januari 2021

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : AJS/5
Onderwerp : Opzegging verhuur/onttrekking openbaarheid parkeerterrein Voorstraat 39 Buitenpost.

Geacht college,

Namens (cliënt) deel ik u het navolgende mee. Cliënt is (mede)eigenaar van het pand en bijbehorend terrein Voorstraat 39 te Buitenpost. In dit pand zijn thans met uw toestemming een aantal woonappartementen gerealiseerd. De gebruikers van deze appartementen willen graag de auto kunnen parkeren op eigen terrein en wensen voorts graag te beschikken over een groene tuin waar gebruik kan worden gemaakt van een terras en genoten kan worden van het buiten zijn nabij de woning. Thans zijn beide voorzieningen niet aanwezig hetgeen als een gemis wordt ervaren. Daarnaast komt de aanwezigheid van deze voorzieningen uiteraard de verhuurbaarheid ten goede.

De eigenaar van de appartementen beschikt echter wel over een daartoe geschikt te maken terrein direct aansluitend aan het appartementencomplex. Hierop kan per appartement parkeergelegenheid worden gecreëerd en kan ook een terras met tuin worden aangelegd.

Dit terrein bestaat uit het huidige parkeerterrein achter de kiosk. Hierop wordt veelal door de bewoners van de Stationsstraat gebruik gemaakt om de auto's en karren e.d. te parkeren bij afwezigheid van ruimte op het eigen terrein of om de wel aanwezige ruimte op het eigen terrein anders te kunnen benutten. Dit betekent dan vervolgens vaak dat de bewoners van de appartementen elders de auto moeten parkeren terwijl daarvoor in principe op eigen terrein ruimte is..... Daarnaast versperren geparkeerde auto's vaak de toegang naar de fietsenberging zodat ook daarvan dan geen gebruik kan worden gemaakt. Voor de parkeerbehoefte van de bewoners van de Stationsstraat is er wellicht een alternatief voorhanden in de vorm van het meer recent aangelegde parkeerterrein nabij het station of parkeren langs de kant van de Stationsstraat of parkeren op eigen erf.

Gelet op het bovenstaande wenst de eigenaar van het appartementencomplex thans zelf te beschikken over de ondergrond van het huidige parkeerterrein voor genoemde doeleinden.

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

Bestemmingsplan
Aan het huidige parkeerterrein is ingevolge het bestemmingsplan Buitenpost-Centrum (2012) de bestemming Verkeer-verblijfsgebied (artikel 14 toegekend). Als zodanig aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. De thans gewenste invulling van het terrein is gelet daarop in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Opzegging huurovereenkomst
Op 16 oktober 1992 is met u met betrekking tot dit terrein een huurovereenkomst aangegaan. Voorwaarde 5, 6 en 7 is hier relevant;

5. de verhuurster is gerechtigd, met inachtneming van de opzegtermijn van zes (6) maanden, deze huurovereenkomst op te zeggen, onder de volgende voorwaarden:

    a. De opzegging dient schriftelijk plaats te vinden;
    b. Verhuurster moet in redelijkheid kunnen aantonen dat de opzegging om voor hem bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is;
    c. Verhuurster moet een bedrag aan de gemeente hebben betaald overeenkomstig het bepaalde in voorwaarde 6

6. bij beëindiging van de huurovereenkomst is verhuurster verplicht aan huurder een bedrag te betalen van €1687, 26; dit bedrag wordt verminderd met €843,63 voor elk -sedert 12 januari 1993- verstreken vol kalenderjaar;

7. In alle gevallen van beeindiging van de overeenkomst zal tussen huurder en verhuurster een regeling moeten worden getroffen ten aanzien van de op het gehuurde aangebrachte straatverlichting.

Aan voorwaarde 5a is hiermee voldaan. Aan voorwaarde 5b is eveneens voldaan gelet op het hiervoor gestelde. Gelet op het ruime tijdsverloop behoeft verhuurster gelet op voorwaarde 5c en 6 u geen bedrag meer te betalen. Gelet op voorwaarde 7 zal nog een regeling moeten worden getroffen omtrent de aangebrachte straatverlichting. Een voorstel daartoe zie ik graag tegemoet.

Opheffing openbaarheid
Gelet op de redactie van artikel 4 van de Wegenwet is het huidige parkeerterrein waarschijnlijk aan te merken als een openbaar parkeerterrein toegankelijk voor eenieder. Als dit zo is dan kan alleen de gemeenteraad deze openbaarheid opheffen. Juridisch gezien staat de opzegging van de huurovereenkomst los van de openbaarheid van het parkeerterrein. Echter nu de huurovereenkomst destijds is aangegaan op met het doel ter plaatse een openbaar parkeerterrein in te richten en de rechthebbende daarin destijds heeft bewilligd mede gelet op de door in de overeenkomst opgenomen opzeggingsvoorwaarden, lijkt het logisch en voor de hand te liggen dat met beëindiging van de huurovereenkomst ook de openbaarheid wordt opgeheven. De huurovereenkomst is door de gemeente opgesteld en heeft actief daartoe de beëindiging voorwaarden opgenomen. Gelet daarop kan de huurovereenkomst niet los worden gezien van de openbaarheid van het terrein. Cliënt rekent er dan ook op dat u de gemeenteraad zult voorstellen over te gaan tot onttrekking aan de openbaarheid van het huidige parkeerterrein..

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u kort samengevat dan ook:

a. Mee te werken aan beëindiging van de bedoelde huurovereenkomst;
b. Een voorstel te doen ten aanzien van de aangebrachte straatverlichting;
c. Te bewerkstelligen dat het huidige parkeerterrein aan de openbaarheid wordt onttrokken door dit voor te stellen aan de gemeenteraad (artikel 11 Wegenwet). Gelet daarop heb ik dit schrijven eveneens doen toekomen aan de gemeenteraad.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

mr. A.J. Spoelstra
Spoelstra Omgevingsadviseur