

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.

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 beëindiging 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..

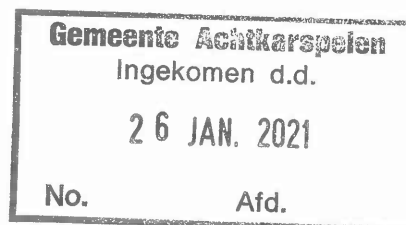
Gelet op het bovenstaande verzoek ik u kort samengevat dan ook:

- 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



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

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.

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 parkeer-voorzieningen 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 beëindiging 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