

Van: geanonimiseerd

Verzonden: zaterdag 18 november 2023 10:28

Aan: griffie, gemeenteraad

Onderwerp: Verkoop 24 parkeerplekken Keucheniushof aan Visser Bouwmaatschappij en openbaarheid parkeerplekken

Geachte Raadsleden,

Op 29-10-2020 heeft de Gemeente Huizen een overeenkomst (zie bijlage) getekend aangaande de verkoop van 24 **openbare** parkeerplekken.

Hierin staat vermeld dat na de verkoop, de **openbare** parkeerplekken komen te vervallen.

Het College heeft geen bevoegdheid de openbare parkeerplekken te laten vervallen.

Voor het onttrekken van de **openbare** parkeerplekken dient een Raadsbesluit genomen te worden en zal de juiste procedure opgestart dienen te worden waarbij belanghebbenden (in dit geval een ieder) bezwaar kunnen indienen.

Aangezien er geen onherroepelijke wijziging van het bestemmingsplan is m.b.t. de onttrekking uit de openbaarheid van de **openbare** parkeerplaatsen, zijn de parkeerplekken nog steeds **openbaar**.

*Ik verzoek u derhalve hierop te (laten) handhaven en Visser Bouwmaatschappij de "paaltjes" te laten verwijderen zodat een ieder hier kan parkeren. Het zijn immers nog steeds **openbare** parkeerplekken.*

Indien er alsnog een bestemmingsplanwijziging zou worden voorgesteld met de bedoeling de **openbare** parkeerplekken uit de **openbaarheid** te onttrekken, dan dient rekening te worden gehouden met een juiste afweging van belangen inclusief onderbouwing.

Stel dat een dergelijke bestemmingsplanwijziging uiteindelijk onherroepelijk zou worden, dan nog blijven de parkeerplekken volgens het wettelijk verplichte overgangsrecht, nog steeds **openbaar**.

25.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

Aangezien ik al 2 maanden wacht op antwoord, verzoek ik u deze kwestie te behandelen in de eerstvolgende Raadsvergadering en in de eerstvolgende vergadering van de commissie fysiek domein.

Met vriendelijke groet,

geanonimiseerd

KOOPOVEREENKOMST

Parkeerplaatsen Keucheniushof - west

GEMEENTE HUIZEN, vertegenwoordigd door de heer R.G. Boom, loco-burgemeester, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen d.d. 20 oktober 2020, Z124363/1091328, hierna te noemen "de gemeente";

en

VISSER BOUW MAATSCHAPPIJ B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudende aan de Havenstraat 291 te (1271 GD) Huizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 3203L384, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, drs. G.J. Visser, hierna te noemen "VBM";

In aanmerking nemende dat partijen op 7 februari 2017 afspraken hebben vastgelegd over de herontwikkeling van de zgn. Keucheniushof (westelijke zijde van de Keucheniushofstraat).

Verklaren te sluiten een overeenkomst van verkoop en koop onder de volgende voorwaarden:

1. VBM koopt van de gemeente Huizen 24 parkeerplaatsen, te weten 12 parkeerplaatsen gelegen aan de zijde van de Ceintuurbaan en 12 parkeerplaatsen gelegen aan de Keucheniushof tussen de blokken A en E, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening nr. 2001G14, partijen genoegzaam bekend;
2. VBM koopt uitsluitend de grond, waarop de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, te verdelen in vier percelen van respectievelijk acht, vier, zes en zes parkeerplaatsen, voor een koopsom van in totaal € 240.000, excl. btw en kosten koper;
3.
 - a. VBM verhuurt de parkeerplaatsen aan de bewoners van de Keucheniushof met een huurtermijn die gelijk is aan de (resterende) huurtermijn van de betreffende woning aan de Keucheniushof;
 - b. Verhuur van niet-verhuurde parkeerplaatsen aan derden is evenwel mogelijk, echter uitsluitend indien na aanbidding van de parkeerplaatsen aan de bewoners van de Keucheniushof blijkt dat er parkeerplaatsen niet verhuurd zijn;
 - c. De verhuur aan derden geschiedt in alle gevallen met een huurtermijn van maximaal zes maanden, met telkens een verlengingsmogelijkheid voor diezelfde periode, en een wederzijdse opzegtermijn van maximaal drie maanden;
 - d. Indien na wisseling van bewoners in de Keucheniushof, een nieuwe bewoner van de Keucheniushof een parkeerplaats wil huren, die op dat moment niet

beschikbaar is wegens verhuur aan (een) derde(n), dan wordt de huurovereenkomst met die derde (met inachtneming van de opzegtermijn) beëindigd, waarna verhuur aan de (nieuwe) bewoner(s) van de Keucheniushof kan plaatsvinden.

- e. Deze beëindigingsmogelijkheid wordt in de huurovereenkomst met een derde opgenomen, waarna door ondertekening van de huurovereenkomst de derde hiermee heeft ingestemd.
4. Na de verkoop door de gemeente aan VBM verliezen de 24 parkeerplaatsen het openbare karakter. Het is aan VBM om, indien zij dat wenst, voor eigen rekening fysieke maatregelen te treffen om de openbare toegankelijkheid te voorkomen. Voor zover hiervoor een fysieke maatregel in openbaar gebied wordt bedacht, dient hierover vooraf overleg met de gemeente plaats te vinden. Als uitgangspunt geldt daarbij, dat de gemeente daarin faciliteert, behoudens zwaarwichtige redenen, bijvoorbeeld wanneer de verkeersveiligheid zich daartegen verzet. In dat geval treden VBM en gemeente met elkaar in overleg over een alternatieve oplossing.
5. Indien VBM er op enig moment voor kiest om de woningen van de Keucheniushof te verkopen, kunnen de parkeerplaatsen worden verkocht, doch uitsluitend aan kopers van de woningen. Dit zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 van voormelde overeenkomst d.d. 7 februari 2017, als kwalitatieve verplichting worden doorgelegd op opvolgende eigenaren.
6. Levering van de percelen grond als bedoeld in punt 1 en 2 vindt plaats in de staat waar deze zich bevinden, uiterlijk binnen één maand nadat het college heeft besloten in te stemmen met deze overeenkomst en dit besluit aan VBM is bekendgemaakt. Als notaris kiezen partijen voor mevrouw I. van Dijk werkzaam bij Dentons Boekel N.V. gevestigd aan Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam.

Bijlage:

Tekening van de te verkopen stroken grond genummerd 2001G14.

Aldus overeengekomen te Huizen,

d.d. _____ 2020

Gemeente Huizen,

geanonimiseerd

Vertegenwoordigd door

De heer R.G. Boom

d.d. 29/10 2020

Visser Bouw Maatschappij b.v.

geanonimiseerd

Vertegenwoordigd door

De heer Drs. G.J. Visser

Van: geanonimiseerd

Verzonden: dinsdag 21 november 2023 11:18

Aan: Griffie, Gemeenteraad

Onderwerp: OPENBARE PARKEERPLAATSEN KEUCHENIUSHOF

Geachte Raadsleden,

Ingesloten een brief van de Gemeente Huizen d.d. 20-11-2023.

PARKEERPLAATSEN KEUCHENIUSHOF

Allereerst stel ik vast dat de brief niet beantwoord is door of namens het College maar door de teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Ik concludeer hieruit dat men heeft opgemaakt dat mijn verzoek enkel om handhaving zou gaan betreffende de openbare parkeerplekken.

Dat is niet het geval. De discussie is tweeledig:

- 1) bestemmingsplan
- 2) daaruit volgend > handhaving. Dit is vooralsnog afgewezen door de teamleider. Ik wacht nu eerst de discussie af m.b.t. het bestemmingsplan

Blijft over de kwestie m.b.t. openbare parkeerplekken en bestemmingsplan.

Het is juist dat de openbaarheid van de parkeerplekken is ontstaan op grond van artikel 4, onder III.

Er is wel degelijk een inhoudelijke andere functie/gebruik ontstaan in het huidige gebruik; namelijk van openbare parkeerplekken naar parkeerplekken die alleen gebruikt mogen worden door de huurders van de woningen.

Hierbij wordt verwezen naar een privaatrechtelijke overeenkomst met Visser Bouwmaatschappij.

Feit blijft dat de parkeerplekken volgens het bestemmingsplan openbaar zijn en dat een besluit onttrekking uit de openbaarheid alleen door de Raad genomen mag worden en hiervoor de juiste procedure gevoerd dient te worden.

U verwijst naar een Raadsbesluit van 16-3-2017. Dat doet niet ter zake. Het gaat om het bestemmingsplan waarin de **publieke belangen** worden gewaarborgd.

In hoofdstuk 5 (**juridische beschrijving**) van de toelichting op het bestemmingsplan onder artikel 5.2 (**wijze van bestemmen**) is er gekozen voor een **gedetailleerde wijze van bestemmen**.

In hoofdstuk 5.3.2 (**bestemmingsregels**) van de toelichting artikel 6 (**Verkeer - Verblijfsgebied**) staat nadrukkelijk het navolgende:

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

"De openbare ruimte in het plangebied is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming kunnen ook groen- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd".

Duidelijk is dus dat de parkeerplekken vallen binnen de bestemming onder openbare ruimte.

Het openbare karakter van deze zaken stelt beperkingen aan de bevoegdheden die de eigenaar over die zaak kan uitoefenen. Deze beperkingen gelden zowel voor de gemeente als eigenaar als voor de particuliere eigenaar. Zo moet de eigenaar van een openbare zaak het gebruik overeenkomstig de bestemming dulden.

Wat is de definitie van openbare ruimte? De openbare ruimte is het geheel van alle voor publiek vrij toegankelijke ruimten zoals straten, pleinen, parken, parkeerplaatsen, winkelcentra en sportvelden.

Ik verzoek u derhalve vriendelijk met de beantwoording van de ingesloten brief geen genoegen te nemen en uw controlerende taak als Raad uit te oefenen m.b.t. de publieke belangen. De parkeerplekken zijn, zonder bestemmingsplanwijziging nog steeds openbaar. Ook na een eventuele bestemmingsplanwijziging zullen de parkeerplekken nog steeds door een ieder gebruikt mogen worden op grond van de wettelijke regels m.b.t. het overgangsrecht. Tevens hoop ik dat u dit onderwerp in de eerstvolgende vergadering fysiek domein op de agenda laat zetten.

OVERSCHRIJDING ERFGRENS KEUCHENIUSHOF

Dit onderwerp maakt (vooralsnog) geen onderdeel uit van mijn verzoek aan de Raad.

Met vriendelijke groet,

geanonimiseerd

Geanonimiseerd
Geanonimiseerd
Geanonimiseerd

Per gewone post en aangetekend versturen

Onderwerp: Besluit afwijzing handhavingsverzoek

Huizen: 20 november 2023

Uw brief van: 25 september 2023

Nummer: Z.124363

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte Geanonimiseerd ,

Maandag 25 september 2023 ontvingen wij uw verzoek met onderwerp "Overschrijding bouwwerk Keucheniushof". U verwijst hierbij naar een mail aan het afdelingshoofd. Wij stellen vast dat het afdelingshoofd u in diverse mailberichten al reactie heeft gegeven en dat – uiteindelijk – het afdelingshoofd u heeft verwezen naar de reguliere contactmogelijkheden met de gemeente c.q. ons college.

Niettemin zullen ook wij in deze brief uw vragen beantwoorden.

Overschrijding erfgrens Keucheniushof

U schrijft in uw bericht het volgende:

"Mocht er namelijk wel gebouwd zijn volgens de omgevingsvergunning, dan is het geen verantwoordelijkheid van de gemeente."

En dat is precies wat u eerder al is bericht vanuit het afdelingshoofd en waarover dus overeenstemming bestaat. Onderstaand treft u enkele van uw vragen en de antwoorden daarop aan, die eerder met u zijn gedeeld.

Vraag:

Begrijp ik goed dat er na gereedmelding geen controle door Gemeente wordt uitgevoerd om te bezien of er over erfgrens is gebouwd?

Antwoord:

De gereedmelding is na een soort eind controle van alles wat vergund is. Daarbij is geconstateerd dat alles conform vergunning is gebouwd. Dus daarna valt er niet veel meer te controleren (tenzij nieuwe bouwwerken natuurlijk).

Vraag:

Maken de schuurtjes deel uit van omgevingsvergunning (in dat geval is er m.i. een controlerende taak van Gemeente na gereedmelding ?)

Antwoord:

Ja, de schuurtjes maken deel uit van de vergunning. Zie antwoord hiervoor.

Vraag:

Of zijn de schuurtjes vergunningsvrij? In dat geval is het idd een burenkwestie m.i.

Antwoord:

Zie antwoord hiervoor.

Gereedmelding van de bouw heeft plaatsgevonden op 3 april 2020 (brief van 6 april 2020, gericht aan VBM). In combinatie met uw eigen vaststelling, dan moet de conclusie dus zijn dat een door u vermeende overschrijding van de erfgrens geen gemeentelijke aangelegenheid is.

Parkeerplaatsen Keucheniushof

U heeft de beschikking over de koopovereenkomst, dus u heeft ook beeld van de parkeervakken die met die overeenkomst zijn verkocht.

Allereerst willen wij onze verbazing uiten over de koppeling die u legt. Zie hiervoor onderstaand citaat uit één van uw mailberichten aan het afdelingshoofd.

Op 3 okt 2023 om 14:18 uur:

“De reden dat ik de parkeerplekken ter discussie stel heeft te maken met het feit dat VBM geen tijd wil steken in het onderzoeken of VBM schuurtjes op mijn terrein heeft gebouwd terwijl dit overduidelijk is.”

Uit dit bericht leiden wij namelijk af dat het u niet persé gaat om de status van de parkeerplaatsen. Het gaat u om het feit dat kennelijk de ontwikkelaar/eigenaar niet met u in gesprek wil over de door u vermeende overschrijding van de erfgrens en daarom start u de discussie over de parkeerplaatsen, nota bene circa drie jaar nadat aan de vrije toegankelijkheid ervan een einde is gekomen.

Artikel 4 Wegenwet:

Een weg is openbaar:

- I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;*
- II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en*

tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;

III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven.

U kent de geschiedenis van het Keucheniusterrein. Aanvankelijk was het een kaaspakhuis, na de sloop een met hekken omringd braakliggend terrein, in 2018 is de bouw gestart en eind 2019 is de bouw afgerond. In de periode na oplevering van de bouw zijn de parkeerplaatsen vrij toegankelijk geweest tot medio 2020 de parkeerplaatsen zijn verkocht en aan de vrije toegankelijkheid een einde is gemaakt.

De parkeerplaatsen zijn dus een periode vrij toegankelijk geweest, maar een beduidend kortere periode dan 30 of 10 jaar. Op basis van artikel 4 onder I en II van de Wegenwet is er dus geen openbaarheid ontstaan in de zin van de Wegenwet.

Dan is de vraag of openbaarheid in de zin van de Wegenwet is ontstaan op grond van artikel 4, onder III.

In het bestemmingsplan hebben de parkeerplaatsen de volgende bestemming:

*“De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonstraten en straten met een beperkte verkeersfunctie, met de daarbij behorende voet- en fietspaden, **parkeervoorzieningen**, groenvoorzieningen, waterpartijen en standplaatsen voor de ambulante handel;”*

Wij stellen vast dat met verkoop de functie van parkeervoorziening niet is gewijzigd. Ons standpunt is dan ook dat er geen sprake is van een inhoudelijk andere functie dan de functie “parkeervoorzieningen”, die in de bestemming is opgenomen.

Anders gezegd, stel dat er wel sprake zou zijn van een inhoudelijk andere functie en er zou een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd, welke bestemming zou het dan moeten worden, nu er feitelijk nog steeds sprake is van een parkeervoorziening. Deze is immers ook contractueel zo overeengekomen, met dien verstande dat deze parkeerplaatsen alleen ten dienste staan van de huurders/bewoners van het zgn. Keucheniusplan, in welk kader de parkeerplaatsen ook zijn gerealiseerd.

Dat geldt evenzeer voor de status van de parkeerplaatsen (openbaar/niet-openbaar). In de bestemming zelf is de status niet aangegeven. Daarmee is naar ons oordeel ook geen openbaarheid ontstaan in de zin van de Wegenwet (artikel 4, onder III).

Tenslotte wijzen wij u op het raadsbesluit van 16 maart 2017. Met dit besluit is het herontwikkelplan van de ontwikkelaar geaccordeerd. In de financiële paragraaf is het volgende opgenomen:

“Met VBM is overeengekomen dat de gemeente in het (binnen-)gebied 24 parkeerplaatsen aanlegt. Deze parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter, maar kunnen uitsluitend door

de toekomstige eigenaren/gebruikers worden gekocht, waarna de gekochte parkeerplaatsen exclusief beschikbaar zijn voor de kopers.”

Onder “openbaar karakter” in bovenstaande zin, wordt niet bedoeld “openbaar” in de zin van de Wegenwet, hetgeen ook duidelijk blijkt uit het vervolg van die zin.

In de bij u bekende koopovereenkomst ziet u dat, nu VBM als woningverhuurder optreedt, VBM de koper is van de parkeerplaatsen. Verder zijn er afspraken gemaakt over het exclusief gebruik van de parkeerplaatsen door de bewoners van het Keucheniusplan, in welk kader de parkeerplaatsen zijn aangelegd.

Besluit:

Uit het voorgaande blijkt dat wij geen aanleiding zien tot handhaving over te gaan. Wij wijzen uw verzoek om handhaving derhalve af.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen. Het adres is: Postbus 5, 1270 AA Huizen. Dient u het bezwaarschrift in binnen zes weken na de dag waarop deze brief aan u is gezonden.

Zorgt u ervoor dat het bezwaarschrift ten minste de volgende gegevens bevat:

- uw naam, adres, en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht (u kunt bijvoorbeeld de datum en het kenmerk van de brief vermelden of een kopie van deze brief meesturen);
- de reden(den) waarom u bezwaar maakt.

Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Vragen

Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met geanonimiseerd van het team Vergunningen, toezicht en handhaving, bereikbaar op geanonimiseerd of via

geanonimiseerd [@huizen.nl](mailto:geanonimiseerd@huizen.nl).

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

Geanonimiseerd

Van: geanonimiseerd
Verzonden: maandag 27 november 2023 17:08
Aan: gemeenteraad

Onderwerp: Fwd: OPENBARE PARKEERPLAATSEN KEUCHENIUSHOF

Geachte Raadsleden,

U heeft allen de overeenkomst (zie bijlagen) gelezen tussen Visser Bouwmaatschappij en de Gemeente Huizen.

Stel nu eens dat het inderdaad de bedoeling geweest zou zijn de parkeerplekken uit de openbaarheid te onttrekken (zoals gezegd dient hiervoor wel de juiste procedure gevoerd te worden; immers de parkeerplaatsen zijn nog steeds openbaar), dan is de overeenkomst toch wel heel raar en in strijd met het beleid van de Gemeente. Bij een nieuwbouwproject dient immers voldaan te worden aan de parkeernorm en dat is op eigen terrein parkeren.

Visser heeft in theorie volgens de overeenkomst zelfs de mogelijkheid om alle 24 parkeerplekken te verhuren aan een willekeurige derde indien de bewoners de parkeerplekken niet willen huren.

Dat betekent dus dat, indien de bewoners geen zin hebben om de plekken te huren maar wel allemaal een auto hebben alsnog elders zouden kunnen parkeren in het geval Visser Bouwmaatschappij volgens artikel 3.b aan derden zou kunnen verhuren.

En dat, terwijl het beleid is om op eigen terrein te parkeren volgens de geldende parkeernormen!

De Gemeente heeft met deze overeenkomst zelf de situatie gecreëerd dat indien alle 24 parkeerplekken niet gehuurd zouden willen door de bewoners, er 24 parkeerplekken aan willekeurige derden verhuurd zouden kunnen worden.

En dat betekent dus dat als alle bewoners allemaal 2 auto 's zouden hebben en de parkeerplekken niet zouden willen huren, deze bewoners in elders openbaar gebied mogen parkeren!!!!

Ik kan me voorstellen dat andere partijen met plannen die geen toestemming krijgen van de Gemeente om een eventueel tekort aan parkeren op te lossen in openbaar gebied hier grote vraagtekens bij zetten.

Ongelooflijk, een dergelijke overeenkomst!

Ik kan me helaas niet aan de indruk onttrekken dat er met 2 maten wordt gemeten.

Vriendelijk verzoek ik u dit onderwerp op de agenda te laten zetten op de Commissie fysiek Domein van 29-11. En tevens te (laten) behandelen in de Raadsvergadering.

Waarom het verzoek dit aan de orde te brengen in de eerstkomende commissie fysiek domein? Dit heeft o.a. te maken dat ik las dat er insprekers zijn m.b.t. het onderwerp "ontwikkelingen woningen/appartementen in Huizen" waarbij er blijkbaar geen mogelijkheden zijn om enkele parkeerplekken op te lossen in openbaar gebied. Iemand moet kunnen uitleggen waarom m.b.t. de Keuchniushof wel in openbaar gebied geparkeerd zou kunnen worden (gaat in theorie om heel veel plekken) en waarom het oplossen van slechts enkele parkeerplekken op een andere locatie niet zou kunnen.

Met vriendelijke groet,

geanonimiseerd