



Rapport

Een onderzoek naar het al dan niet openbare karakter van parkeerplaatsen.

Publicatiedatum: 15 oktober 2014

Rapportnummer: 2014/140

Inhoudsopgave

Wat is de klacht?3

Samenvatting

Voorafgaande aan de bouw van het appartementencomplex van verzoeker is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente en projectontwikkelaar. In die overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de realisatie van parkeerplaatsen. Over het karakter van die parkeerplaatsen, openbaar of uitsluitend toegankelijk voor de bewoners, ontstaat een geschil. Uiteindelijk klaagt verzoeker namens de Vereniging van Eigenaren er bij de Nationale ombudsman over dat het college van burgemeester en wethouders van Weert stelt dat de parkeerplaatsen behoren tot de openbare ruimte.

Omdat de gemeente niet (meer) beschikt over het dossier heeft de Nationale ombudsman het Kadaster om beschikbare informatie gevraagd. In reactie op dit verzoek verstrekke het Kadaster een uittreksel uit de kadastrale kaart, in combinatie met de topografische kaart. Volgens deze kaart ligt de kadastrale grens van het perceel met nummer 4348 op ongeveer twee meter afstand van de verharding van de rijbaan. De maten op deze kaart betreffen echter de grenzen van rond 1900. Begin jaren '60 van de vorige eeuw zijn de grenzen opnieuw gemeten, maar er is geen relatie met de huidige, recente bebouwing. Na 2006, na de bouw van het complex, is de grens van de weg niet opnieuw ingemeten. Echte duidelijkheid over de ligging van de kadastrale grens kan dan ook pas worden gegeven, nadat er een grensreconstructie is uitgevoerd.

De Nationale ombudsman concludeert hieruit dat onvoldoende aannemelijk is gebleken dat de parkeerplaatsen zijn aangelegd op gemeentegrond en de gemeente, met het standpunt dat zij heeft ingenomen, niet heeft gehandeld in overeenstemming met het vereiste van goede voorbereiding.

De klacht is gegrond.

Gelet hierop wordt het college de aanbeveling gedaan met verzoekers in overleg te treden.

Wat is de klacht?

Verzoeker klaagt namens de vereniging van eigenaren (VVE) van een appartementencomplex

over het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Weert dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex behoren tot de openbare ruimte en niet tot het perceel dat eigendom is van de VVE.

Wat ging er aan de klacht vooraf?

Het appartementencomplex waar verzoeker woont is rond 2006 gebouwd. In de samenwerkingsovereenkomst tussen projectontwikkelaar en gemeente van 23 oktober 2003 is over de inrichting van de parkeerruimte het volgende overeengekomen:

"Teneinde te voldoen aan de parkeernorm van 1,2 per appartement, realiseert de exploitant voor eigen rekening en risico 8 parkeerplaatsen conform de bij het bouwplan gevoegde situatietekening. De voor de aanleg van deze parkeerplaatsen te gebruiken materialen zullen in overleg met de gemeente worden bepaald."

Volgens de situatietekening omvat het te bebouwen perceel het oppervlak dat grenst aan de bestrating van de openbare weg, en is het direct naast de rijbaan gelegen voetpad eigendom van de gemeente.

Het complex ligt niet op één lijn met andere gebouwen aan dezelfde kant van de straat, maar meer naar achteren. Ter hoogte van het complex loopt het voetpad niet direct langs de rijbaan, maar langs de voorgevel van het complex. Tussen het voetpad en de rijbaan zijn haaks op de rijbaan gelegen parkeerplaatsen aangelegd. Op het overige deel van de straat kan, in de rijrichting, op de rijbaan worden geparkeerd.

De overdracht van de eigendom van de appartementen

Om de eigendom van de appartementen in een nieuw gebouwd complex te kunnen overdragen dient de notaris een splitsingsakte op te maken, waarbij het grondperceel is gesplitst in appartementsrechten en waarin per appartement is aangegeven wat het aandeel van elke eigenaar in het gehele pand is.

Volgens de splitsingsakte die een notaris te Nederweert op 31 mei 2005 heeft opgemaakt, was een vennootschap die zelf op 24 mei 2005 de eigendom had verkregen, de tot splitsing bevoegde eigenaar. Volgens de bij de akte behorende situatietekening van het perceel, kadastraal bekend als "Gemeente Weert, sectie R, nummer 4348", omvat het vastgoed ook de ruimte aan de voorzijde van het complex tot aan de grens met de straat die eigendom is van de gemeente. Volgens de akte zijn er geen erfdienstbaarheden of bijzondere verplichtingen bekend, met uitzondering van erfdienstbaarheden ten behoeve van een tennishal - gelegen aan de achterzijde van het complex - en die betrekking hebben op de energieleidingen in de grond en een nooduitgang naar de openbare weg. Na de splitsing heeft de vennootschap de acht appartementen in het complex verkocht.

De registratie en de eigendom van vastgoed

De registratie van gegevens en het verstrekken van informatie over de ligging van vastgoed in Nederland is een wettelijke taak van het Kadaster, een zelfstandig bestuursorgaan van de (Rijks)overheid. Het Kadaster registreert ook de rechten die daar bij horen, zoals het recht van

eigendom en hypotheek. De informatie over vastgoed en de eigendom daarvan is voor iedereen te raadplegen. Bij onenigheid over de ligging van een kadastrale grens van een perceel, kan het Kadaster via metingen de oorspronkelijke grens aanwijzen. Bij verkoop van een deel van een perceel kan het Kadaster dat perceel splitsen en de nieuwe percelen een eigen kadastrale aanduiding geven.

Het parkeerprobleem

Voor verzoekers partner is het om fysieke redenen van belang dat zij zo dicht mogelijk bij haar appartement kan parkeren. Dat is niet altijd mogelijk, omdat de parkeerruimte in de straat beperkt is en omwonenden ook gebruik maken van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex. Verzoekers partner heeft weliswaar een parkeerkaart voor gehandicapten, maar in de omgeving van het complex is geen parkeerplaats voor gehandicapten aangewezen. Haar verzoek om een dergelijke parkeerplaats in te richten, wees het college van burgemeester en wethouders af omdat er volgens het college voldoende parkeerruimte aanwezig was.

Verzoeker is van mening dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het appartementencomplex op grond liggen die eigendom is van de Vereniging van Eigenaren (VVE) en de gemeente ten onrechte stelt dat die parkeerplaatsen tot de openbare ruimte behoren. Door het tekort aan voldoende parkeerruimte in de buurt is er dan ook lang niet altijd een vrije parkeerplaats bij het complex.

Wat was de oorspronkelijke klacht?

Het tekort aan parkeerruimte ontstaat mede omdat buurtbewoners ook de parkeerplaatsen voor het complex gebruiken en leidt tot problemen. Hierover heeft verzoeker diverse keren contact gehad met medewerkers van de gemeente. Ook schreef hij, namens de VVE, het college op 22 mei 2013 een brief waarin hij de wensen van de bewoners nog eens op een rij zet en verwijst naar onder meer een rechterlijke uitspraak en de afspraken die over de inrichting van de openbare ruimte zijn gemaakt. Deze hielden volgens verzoeker onder andere in dat met de aanleg van het voetpad op het perceel van de VVE was ingestemd, in ruil voor het gebruik door de appartementseigenaren van de parkeerplaatsen aan de voorzijde.

Welke reactie komt er op de klacht?

Het college van burgemeester en wethouders stelt in zijn brief van 12 september 2013 voorop dat het zijn standpunt baseert op de op dat moment bekende feiten en omstandigheden. Belangrijkste bron van informatie was de projectleider die vanaf de start van de ontwikkeling bij het complex betrokken was. Want - hoezeer het college dat ook betreurde - het dossier met de stukken over het complex bleek niet meer te vinden, zodat moest worden volstaan met de informatie die wel beschikbaar was.

Volgens het college is het uitgangspunt van de gemeente bij de ontwikkeling altijd geweest dat de parkeerplaatsen bij het complex openbaar zouden zijn. De uitspraak van de rechtbank waar verzoeker naar verwees ging niet over de vraag of die parkeerplaatsen openbaar of privé zijn, maar over een geschil tussen de projectontwikkelaar en de gemeente over een afwijking van de gemaakte afspraken over de inrichting van het terrein aan de voorzijde van het complex.

Verder stelt het college dat er ook niets bekend was over een afspraak over het gebruik van de parkeerplaatsen door de appartementseigenaren. Het college wijst er daarbij op dat de P-borden bij die parkeerplaatsen er op duiden dat het gaat om ruimte die voor het openbaar verkeer openstaat. Op verzoek van de bewoners zijn er onderborden met de tekst 'parkeren alleen voor bewoners van het complex' aangebracht, maar die borden vormen geen basis voor handhavend optreden.

Wat heeft de Nationale ombudsman onderzocht?

Omdat de gemeente niet (meer) beschikt over het dossier heeft de Nationale ombudsman het Kadaster om beschikbare informatie gevraagd. In reactie op dit verzoek verstrekke het Kadaster een uittreksel uit de kadastrale kaart, in combinatie met de topografische kaart. Volgens deze kaart ligt de kadastrale grens van het perceel met nummer 4348 op ongeveer twee meter afstand van de verharding van de rijbaan. De maten op deze kaart betreffen echter de grenzen van rond 1900. Begin jaren '60 van de vorige eeuw zijn de grenzen opnieuw gemeten, maar er is geen relatie met de huidige, recente bebouwing. Het Kadaster meet ook alleen de nieuw gevormde grenzen. Na 2006, na de bouw van het complex, is de grens van de weg niet opnieuw ingemeten. Echte duidelijkheid over de ligging van de kadastrale grens kan dan ook pas worden gegeven, nadat er een grensreconstructie is uitgevoerd. Het Kadaster kan op basis van de oude gegevens de grenzen reconstrueren, indien een of beide partijen daartoe opdracht geeft.

Wat is het oordeel van de Nationale ombudsman?

Het vereiste van goede voorbereiding houdt in dat de overheid alle informatie die van belang is om een weloverwogen beslissing te nemen, verzamelt.

Dit vereiste impliceert dat een overheidsinstantie die van een burger een met informatie onderbouwde klacht of verzoek ontvangt nagaat of die informatie voldoende is voor het nemen van een passende beslissing, en zo niet, uit eigen beweging alles in het werk stelt om de nog benodigde informatie te verkrijgen.

Aanleiding voor dit rapport is een geschil tussen de gemeente Weert en de bewoners van een appartementencomplex. Dat geschil gaat over de vraag of de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex behoren tot het eigendom van de Vereniging van Eigenaren en alleen door deze bewoners mogen worden gebruikt, dan wel behoren tot de openbare weg en het derhalve voor iedereen te gebruiken parkeerplekken zijn.

Indien de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex als openbaar moeten worden beschouwd, is dat alleen mogelijk als deze zijn aangelegd ofwel op grond die eigendom is van de gemeente, óf met instemming van de appartementseigenaren dan wel de vorige eigenaar op het terrein van het complex als openbare parkeerplaatsen zijn aangelegd.

In de onderhavige situatie is het voor de Nationale ombudsman onvoldoende aannemelijk gebleken dat de parkeerplaatsen zijn aangelegd op gemeentegrond. Deze constatering vindt steun in de informatie van het Kadaster; de beheerder van het openbare register waarin onder meer de gegevens over de eigendom en de grenzen van percelen is vastgelegd. Volgens de gegevens van het Kadaster grenst het perceel grond waarop het appartementencomplex is gebouwd aan de bestrating van de openbare weg. Gelet op de locatie van de parkeerplaatsen aan

de voorzijde van het complex moet de conclusie dan zijn dat deze zijn aangelegd op het perceel dat niet eigendom is van de gemeente. Dat neemt niet weg dat deze parkeerplaatsen openbaar kunnen zijn, maar daar hadden de eigenaar van het perceel of de appartementseigenaren mee moeten instemmen. Er is verder niet gebleken van enig gebruiksrecht van de gemeente met betrekking tot dat perceel.

Het college stelt dat de P-borden bij het complex er op wijzen dat het hier om openbare parkeerplaatsen gaat. In dit standpunt kan het college niet worden gevolgd. De bevoegdheid van een overheidsinstantie strekt niet zo ver dat zij door het plaatsen van borden voorschriften kan geven voor het openbaar gebruik van grond die volle, onbezwaarde eigendom is van een particulier, tenzij dat in de wet is vastgelegd. Het college voert ter onderbouwing van zijn standpunt dat het hier om openbare parkeerplaatsen gaat onvoldoende feiten of omstandigheden aan die dat standpunt kunnen dragen.

Verder overweegt de Nationale ombudsman het volgende.

Het kan gebeuren dat bij een overheidsadministratie waar grote aantallen documenten worden verwerkt wel eens een archiefstuk zoekraakt. Als die stukken echter nodig zijn om passend te kunnen reageren op een verzoek van een burger, dient alles op alles te worden gezet om de benodigde informatie langs een andere weg te verkrijgen. Dat had in dit geval gekund door navraag te doen bij bijvoorbeeld de notaris en in ieder geval bij het Kadaster. Met behulp van de aldus, betrekkelijk eenvoudig te verkrijgen informatie had een feitelijke reconstructie van de gang van zaken kunnen worden gemaakt. Dat is niet gebeurd. Het college is dan ook tekort geschoten in zijn verplichting tegenover verzoeker en de andere appartementseigenaren om, naar aanleiding van het verschil van inzicht over de openbaarheid van de parkeerplaatsen, de informatie die van belang is om een weloverwogen beslissing te nemen te verzamelen.

De onderzochte gedraging is daarom niet behoorlijk.

Deze overwegingen geven aanleiding om het college een aanbeveling te doen.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Weert, is gegrond, wegens strijd met het vereiste van goede voorbereiding.

Oordeel

Op basis van het onderzoek vindt de Nationale ombudsman de klacht over het college van burgemeester en wethouders van Weert gegrond.

Aanbeveling

De Nationale ombudsman geeft het college van burgemeester en wethouders van Weert in overweging om op basis van dit rapport en met inachtneming van het oordeel van de Nationale ombudsman met verzoekers te overleggen over een oplossing die recht doet aan hun belangen bij een goed bereikbare parkeerplaats.

De Nationale ombudsman,
mr. F.J.W.M. van Dooren,
waarnemend ombudsman