

**Ruurd van Eck**

is advocaat bij JPR Advocaten te Deventer
en voorzitter van de sectie Vastgoed

Ga van mijn Erf!

Een boete voor parkeren op uw eigen terrein, of de buurman die parkeert op uw parkeerplaats? Het is allemaal mogelijk als u niet oppast. Particulier eigendom kan openbaar zijn en op privéterrein kunnen gewone verkeersregels gelden!

Appartementsgebouwen en winkels hebben vaak een eigen parkeerplaats. Als deze niet feitelijk afgesloten is, bijvoorbeeld met een slagboom waardoor alleen bezoekers worden toegelaten, gelden daar de gewone verkeersregels. Als de parkeerplaats vervolgens ook nog eens openbaar is geworden kan het zijn dat buurtbewoners de parkeerplaats van een appartementsgebouw gaan bezetten. U bent dan uw eigen parkeerplaats kwijt. Voor een verhuurder kan dit een probleem opleveren als hij verhuurt met een eigen parkeergelegenheid.

Het probleem wordt nog groter als de eigenaar het parkeerterrein wil verkleinen of anders in wil richten, bijvoorbeeld om er op te bouwen. Dat kan dan niet omdat daarmee het te bebouwen deel aan de openbaarheid wordt onttrokken. Er is dan een hele procedure nodig en de buurt kan bezwaar maken omdat ze hun gratis parkeerplaats op het terrein kwijt raken. De problemen kunnen nog ingrijpender zijn voor een beheerder van een groter complex met wegen, een kantorenpark of een gezondheidsinstelling, die de zeggenschap over de inrichting van het eigen terrein zal willen behouden.

Als een terrein feitelijk toegankelijk is voor iedereen, feitelijk openbaar, dan gelden daar de gewone verkeersregels en kan de gemeente bijvoorbeeld betaald parkeren invoeren. Zo kreeg een ondernemer een boete omdat hij op de stoep parkeerde die deel uitmaakte van een bij zijn bedrijf horende algemeen toegankelijke parkeerplaats die wel zijn eigendom was.

Dat op privéterrein de gewone verkeersregels gelden is alleen te voorkomen door er voor te zorgen dat het terrein niet voor iedereen toegankelijk is. Alleen een bordje helpt niet. Overtreders moeten weggejaagd worden.

U mag niet altijd vreemden van uw terrein verwijderen. Als de betreffende weg "openbaar" is, d.w.z. juridisch openbaar, mag iedereen er gebruik van maken. Ook als het privé eigendom is.

Een weg wordt openbaar als deze gedurende 30 jaren voor iedereen feitelijk toegankelijk is geweest óf gedurende 10 jaren terwijl de overheid de weg onderhield. Daarnaast kan de eigenaar de weg openbaar maken als de Gemeenteraad daar mee instemt.

Een weg kan aan de openbaarheid onttrokken worden als de weg gedurende 30 jaren feitelijk niet toegankelijk is geweest voor iedereen. Ook kan de Raad met een besluit een weg aan de openbaarheid onttrekken. Hiertegen kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Zo gebeurde in een Achterhoekse gemeente met een looppad over privé grond. Buurtbewoners waren hier tegen omdat zij dan een stukje om moesten lopen. De Raad moet dan alle belangen afwegen.

Een eigenaar kan voorkomen dat een weg openbaar wordt door verjaring door een bordje "eigen weg" te plaatsen voordat de verjaringstermijn is afgelopen. Hij hoeft dan dus niet iedereen weg te jagen.

Het is verstandig aandacht te besteden aan de openbaarheid van uw terrein. U verliest zo maar uw zeggenschap. JPR Advocaten kan u helpen problemen te voorkomen en op te lossen als deze er zijn.