

Mededeling aan de Raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	21 mei 2019
Onderwerp	:	Parkeren bij Vaststelling Bestemmingsplan 'Woongebied Wrongel Oosterwolde'
Portefeuillehouder	:	J. Jongsma
Vergadering	:	Raadsvergadering 21 mei 2019

In de commissievergadering van dinsdag 7 mei 2019 zijn een aantal vragen gesteld over het parkeren en de rol van de gemeente hierin. Het college informeert de raad door deze mededeling.

De aangelegde parkeerplaatsen kunnen niet beoordeeld worden als permanente parkeerplaatsen

In de vergunning van de BAM was er sprake van een zogenaamd projectbesluit. In dit project zijn zowel de woningen als het openbaar gebied en dus ook de parkeerplaatsen opgenomen. De besluitvorming voor dit project vindt plaats voor de financiële crisis en het instorten van de woningmarkt. Op het moment van besluitvorming lijkt een project met een dergelijke omvang geen probleem om in één keer te realiseren. Het besluit is gebaseerd op het totale plan.

Tijdens de crisis was de gemeente content dat Actium in ieder geval een deel van de woningen wilde afnemen. Het staat de vergunninghouder vrij om een deel van de vergunning uit te voeren. Door de vergunninghouder is ervoor gekozen om niet het openbaar gebied woonrijp aan te leggen voordat alle woningen zijn gebouwd. Het is gangbaar dat het openbaar gebied pas wordt ingericht bij het woonrijp maken nadat alle woningen zijn gebouwd. Voor de gebouwde woningen moesten wel parkeergelegenheden worden aangelegd. Dit was destijds geregeld in de Woningwet waarmee stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening waren opgenomen (vervallen per 1 juli 2018). Van de meeste parkeervoorzieningen die zijn gerealiseerd bezit Actium niet de grond. Actium kan dus niet zelfstandig de parkeervoorzieningen in stand houden. Daarom heeft Actium hierover met de BAM afspraken gemaakt.

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn we er achter gekomen dat Adelaarsveer de grond zonder verplichting om parkeerplaatsen aan te leggen in bezit heeft gekregen. Privaatrechtelijk is Adelaarsveer niets verplicht richting de BAM, Actium of de gemeente aangaande de reeds gebouwde woningen. Blijkbaar heeft de BAM bij de verkoop aan Adelaarsveer geen rekening gehouden met de verplichtingen richting Actium.

In de privaatrechtelijke overeenkomsten heeft de gemeente geen rol

Bij de totstandkoming van dergelijke privaatrechtelijke overeenkomsten is de gemeente geen partij. De gemeente heeft geen mogelijkheden in te grijpen in privaatrechtelijke verhoudingen tussen partijen. Verkoopovereenkomsten worden niet aan de gemeente voorgelegd.

Conclusie is dat de BAM geen parkeerplaatsen kan aanleggen omdat het geen grond heeft en dat Adelaarsveer geen parkeerplaatsen hoeft aan te leggen (voor de reeds gebouwde woningen) omdat ze de grond zonder bezwaren in eigendom hebben.

Hoewel de BAM de aanvrager van de vergunning was, heeft de BAM richting de gemeente geen verplichtingen. Er zijn geen privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de BAM en de gemeente, er is ook geen andere privaatrechtelijke rechtsbetrekking van toepassing en de BAM is geen grondeigenaar meer. De woningen zijn van Actium dus Actium is voor de gemeente het aanspreekpunt om te komen tot een oplossing voor het parkeren. Actium is bereid om, binnen hun mogelijkheden, mee te werken aan een oplossing. Het college houdt alle opties open om met Actium te zoeken naar oplossingen voor het parkeervraagstuk om problemen in de praktijk te voorkomen.

In het bestemmingsplan kunnen geen extra parkeerplaatsen worden afgedwongen

De aanvraag van Adelaarsveer moet op zichzelf worden beoordeeld. Bij een nieuwe ontwikkeling kan niet worden afgedwongen dat een bestaand parkeerprobleem wordt opgelost. Uit jurisprudentie is duidelijk af te leiden dat de aanvraag op zichzelf moet worden beoordeeld ([ECLI:NL:RVS:2017:2755](#) en [ECLI:NL:RVS:2019:9](#)). Omdat de huidige parkeerplaatsen niet in eigendom zijn van de gemeente of de woningeigenaar kunnen zij deze niet in stand houden en kunnen de aangelegde parkeerplaatsen niet als permanente parkeerplaats voor de bestaande woningen worden beschouwd. Ze kunnen immers te allen tijde worden verwijderd. Adelaarsveer kan in het bestemmingsplan dan ook slechts worden verplicht om voordat de woningen worden gebouwd voldoende parkeergelegenheid aan te leggen voor de nieuw te bouwen woningen.