

Beantwoording openstaande vragen uit het Forum Stad van 22 september 2020 nav Raadsvoorstel ontwerpverklaring van geen bedenkingen Geestbrugkade 38.

- 1) Vragen mbt het bezoekers parkeren.
 - Waarom mogen bezoekers, als de bezoekersplaatsen in de garage bezet zijn, buiten niet tegen gereduceerd tarief parkeren.
 - Is het bezoekers parkeren ook via het kettingbeding vastgelegd

Volgens de maatwerkmethode parkeren is berekend dat er gemiddeld sprake is van een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze 4 parkeerplaatsen worden in het plan in de parkeerkelder gefaciliteerd. Voor de gevallen dat er meer dan 4 bezoekers met auto aanwezig zijn, kan op straat tegen normaal tarief geparkeerd worden. Het niet toestaan van een gereduceerd tarief zit hem in het feit dat verwacht wordt dat wordt volstaan met 4 bezoekersparkeerplaatsen in de garage.

Het niet toestaan van een gereduceerd tarief voor bezoekers wordt vastgelegd in de notariële akte, die bij de koop van de woning wordt opgesteld en in het kadaster wordt geregistreerd. Tevens wordt het adres en deze bepaling gekoppeld aan het city permit systeem. Het city permit systeem wordt bij aanvragen voor vergunning voor het bezoekerstarief geraadpleegd, waarna wordt bepaald of een vergunningaanvraag kan worden verleend.

- 2) Het niet verkrijgen van het recht om een parkeervergunning te krijgen wordt geregeld via een kettingbeding in het koopcontract. Het kettingbeding is zo zwak als de zwakste schakel en vervalt. In hoeverre is de parkeerparagraaf bindend. Kan een vergunning worden geweigerd als deze wordt aangevraagd.

De bepalingen m.b.t. parkeren zijn gekoppeld aan een kettingbeding/kwalitatieve verplichting. Dat wil zeggen dat deze bij verkoop doorgelegd moeten worden naar een opvolgend koper. Bij de eerste verkoop van de ontwikkelaar dient de ontwikkelaar dit aan te geven bij de notaris, zodat het wordt opgenomen in het koopcontract/ akte van levering. Indien de ontwikkelaar zich daar niet aan houdt staat daar een forse boete op (€ 500 per dag). Daarnaast is dit geborgd doordat een notaris die verzocht wordt de eigendomsoverdracht te regelen, rekening moet houden met een kettingbeding/kwalitatieve verplichting, welke in het kadaster wordt geregistreerd. Op de notaris rust op grond van art. 21 lid 2 vd Wet op het notarisambt een zorgplicht jegens betrokken partijen. Dat geldt ook voor een transactie waarbij jegens een derde (in casus de gemeente) een toerekenbare tekortkoming (= niet naleven van de clausules mbt parkeren) zou opleveren.

Bij een verkoop van een appartement naar een 2^e koper (of verder) komt deze bepaling altijd naar boven bij kadastrale recherche.

Het bepaalde om geen parkeervergunning te krijgen wordt ook geregeld via het parkeersysteem city permit van de gemeente. Hierin wordt, n.a.v. de parkeerparagraaf in de omgevingsvergunning, de bepaling van het niet verkrijgen van een parkeervergunning op straat en het gereduceerd bezoekerstarief per adres geregistreerd. Zodra een koper een vergunning aanvraag indient voor een parkeervergunning en/of het gereduceerd bezoekerstarief, wordt deze bepaling zichtbaar en zal de vergunning niet worden verleend.