

Onderwerp

Tijdelijke oplossing parkeersituatie bewoners Thuishaven 300

Opsteller	Ellen Stam	Behandeldatum	2 juli 2024
Programma	Bereikbaarheid, Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	C.M.H. Daemen en N.P. Vergunst		

Advies

1. De oplossing voor de bewoners van Thuishaven 300 vast te stellen, om daarmee de bewoners tegemoet te komen en een parkeerplaats met abonnement aan te bieden.

Aanleiding

Het gebouw Thuishaven 300 aan de Waalhaven is begin 2023 opgeleverd. Het plan voldoet aan de parkeerbalans en daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarom is een omgevingsvergunning afgegeven. Na verstrekking van deze vergunning heeft de ontwikkelaar geschoven met parkeerplaatsen binnen de verschillende segmenten. Dit stond hem vrij en gebeurt regelmatig.

BPD heeft de parkeerplaatsen die volgens de parkeerbalans waren bedoeld voor het segment 'goedkope koop' doorgezet naar de 'beleggers huur/koop', in de veronderstelling parkeerplaatsen bedoeld voor het segment 'goedkope koop te kunnen overnemen van de 'sociale huur'. Dit bleek echter niet mogelijk, omdat Portaal en Talis de parkeerplaatsen zelf hebben verhuurd aan hun bewoners.

Binnen het project zijn 45 goedkope koopwoningen die niet over een parkeerplaats beschikken. Bij de verkoop van de goedkope koopwoningen is onvoldoende gecommuniceerd over het feit dat er conform het aangepaste parkeerbeleid ook niet in de openbare ruimte met een vergunning geparkeerd kon worden.

Op 1 februari 2022 is er namelijk betaald parkeren in de directe omgeving ingevoerd waarbij conform de Beleidsregels parkeren voor nieuwbouw geldt dat er geen parkeervergunningen op straat aangevraagd kunnen worden. Dat invoering van betaald parkeren zou gaan plaatsvinden was gedurende het ontwikkeltraject al duidelijk. Dit is vastgelegd in de parkeernota "Parkeren in Nijmegen 2020-2023" die in november 2020 door de raad is vastgesteld.

Dit heeft geleid tot de situatie waarin de kopers hun auto's nu noch op eigen terrein, noch in de openbare ruimte kunnen parkeren, terwijl zij bij de koop in de veronderstelling waren de auto kwijt te kunnen.

Omdat de verantwoordelijkheid voor het ontstaan van de situatie en het realiseren van een oplossing niet duidelijk was, en verschillende bewoners zich meldden bij de gemeente en BPD, hebben gemeente en BPD in juli 2023 gezamenlijk advies en opdracht aan Hekkelman advocaten gevraagd over de rechten en plichten van de verschillende partijen in dit complexe dossier.

Beoogde impact

Bewoners krijgen eindelijk duidelijkheid en een oplossing. Ze kunnen niet parkeren op eigen terrein en komen niet in aanmerking voor een bewonersvergunning. Wel komen

Collegevoorstel

partijen deze bewoners tegemoet, omdat zij tijdens het besluitvormingsproces van wijzigend mobiliteitsbeleid een woning hebben gekocht.

Binnen de doelenboom past dit onder het programma bereikbaarheid bij de ambitie “We zijn en blijven een stad die veilig bereikbaar is voor bewoners, bedrijven en bezoekers”. Met als bijbehorend doel: “We bieden een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten aan, zowel voor de auto als de fiets”.

Argumenten

Helaas is het geen eenvoudig dossier gebleken en hebben bewoners, gemeente en BPD lang op duidelijkheid moeten wachten. Het gezamenlijk gevraagd advies van Hekkelman liet lang op zich wachten.

Adviezen van Hekkelman

Uit het eerste advies (februari 2024) blijkt na onderzoek dat de oorzaak van het tekort aan parkeerplaatsen voor de goedkope koopwoningen, de verschuiving van toebehorende parkeerplaatsen tussen verschillende woningtypes door BPD is. Daarnaast ook dat gemeente en BPD jegens elkaar en jegens bewoners hiervoor niet aansprakelijk gesteld kunnen worden.

Naar aanleiding van het advies is er gesproken over een gezamenlijke oplossing. Er was nog een vraag over de status van het Besluit tot aanwijzing en uitwerking betaald parkeren in relatie tot het aanvragen van een vergunning. Ook hierover is advies gevraagd aan Hekkelman (maart 2024). Dit advies luidt opnieuw dat de gemeente aan bewoners van Thuishaven 300 geen parkeervergunningen hoeft te verstrekken. Het betreffende artikel in het Aanwijzing en uitwerking betaald parkeren moet breed geïnterpreteerd, mede in het licht van het voorafgaande ontwikkelproces. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor het parkeren volledig op eigen terrein moet worden afgehandeld conform de Beleidsregels parkeren (de parkeerdruk op straat mag door de bouw niet worden verhoogd), geldt dat bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Bewoners van woningen waar geen eigen parkeervoorziening bij hoort hebben dan geen parkeermogelijkheid. Thuishaven 300 vormt hierop geen uitzondering. In het advies wordt ook nog aangestipt waarom een beroep op de hardheidsclausule door bewoners niet zal slagen.

BPD heeft op een aantal aspecten van de adviezen van Hekkelman een advies vanuit hun eigen advocaat gevraagd. Deze adviezen zijn, naast de adviezen van Hekkelman, toegevoegd als bijlagen.

Plan van aanpak

Als gemeente en BPD willen we voor de bewoners een oplossing bieden door tijdelijk een parkeerterrein in te richten met voor elk van de 45 woningen ruimte voor één auto. Bewoners parkeren hier dan met een privaatrechtelijk abonnement. Aan hen wordt duidelijk gecommuniceerd dat dit een tijdelijke oplossing is van maximaal vijf jaar en dat als zij verhuizen of de auto niet meer op het adres staat, het abonnement vervalt. Ook vervalt deze parkeerplaats dan op het tijdelijke parkeerterrein. Er wordt geen nieuw abonnement verstrekt. Hier geldt een uitsterfconstructie. In geval van een nieuwe auto op hetzelfde adres en met dezelfde eigenaar gedurende de woontijd blijft het abonnement

Collegevoorstel

gewoon geldig. We organiseren het aanleggen via het gezamenlijk Ontwikkelbedrijf Waalfront (OBW).

Deze vijf jaar heeft te maken met de verwachte doorstroming binnen het woonsegment, de geplande ontwikkeling langs de Weurtseweg en de beschikbaarheid van andere parkeergarages in de omgeving.

Precedent

We verwachten geen precedentwerking voor andere ontwikkelingen. Deze ontwikkeling viel net tussen oud en nieuw beleid in. Bewoners kunnen een abonnement afnemen conform de voorwaarden van het parkeren op eigen terrein. Dit stuk terrein wordt specifiek aangelegd voor het segment goedkope koopwoningen in Thuishaven. Het is geen openbaar parkeerterrein. Bovendien geldt er een uitsterfconstructie. Als bewoners de woning verkopen, dan komen de nieuwe bewoners niet in aanmerking voor dit abonnement. Ook als er geen auto meer op het adres aanwezig is, vervalt de parkeerplaats.

Een precedentwerking wordt wel verwacht als we tegen het advies van Hekkelman in toch parkeervergunningen voor op straat zouden verstrekken.

Kleine tegemoetkoming bewoners Thuishaven 300

Omdat de oplossing nog niet van vandaag op morgen gerealiseerd is, willen we de bewoners enigszins tegemoetkomen door het aantal bezoekersuren te verhogen. Daarmee zijn zij in staat nog enige tijd te parkeren in de buurt van de woning. Ook dit geldt alleen voor de bewoners van de goedkope koopwoningen.

Kanttekeningen

Aan de bewoners wordt duidelijk gecommuniceerd dat deze oplossing een geste en van tijdelijke aard is. Benadrukt moet worden dat dit uitsluitend geldt voor de huidige bewoners (eerste kopers) van deze goedkope koopwoningen. Het tijdelijke parkeerrecht is niet overdraagbaar aan een volgende bewoner en komt bij verkoop van de woning te vervallen. Het gaat hierbij om een unieke oplossing voor deze groep bewoners.

Financiën

Met dit voorstel zijn nog geen kosten gemoeid. De daadwerkelijke uitvoer van de oplossing gaat wel geld kosten. Er is een raming afgegeven van ongeveer € 340.000. De kosten voor de gekozen oplossing worden vanuit de GREX Waalfront gedekt.

Vervolg

We gaan met spoed in overleg over de aanleg van het tijdelijke parkeerterrein. De oplossing wordt met de bewoners gecommuniceerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatieschets tijdelijke parkeeroplossing Thuishaven 300

Bijlage 2: Advies Hekkelman m.b.t. onderzoek naar ontstaan situatie en aansprakelijkheid (februari 2024)

Bijlage 3: Advies Straatman Koster advocaten aan BPD (28 februari 2024)

Bijlage 4: Advies Hekkelman m.b.t. parkeervergunningen art. 4 lid 11 (juni 2024)

Bijlage 5: Advies Straatman Koster advocaten aan BPD (19 juni 2024)