

## MEMO van college aan de raad

datum : 3 november 2011  
aan : Gemeenteraad  
van : College  
onderwerp : Boulevard 72  
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink  
Inlichtingen bij : Dick Minkman

---

### **Aanleiding**

- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht.

### ***Kernboodschap***

- Het college wil informatie verschaffen over zijn besluit van 25 oktober 2011 ex artikel 6:18 van de Algemene wet bestuursrecht met betrekking tot het perceel Boulevard 72 te Egmond aan Zee.

Op 24 februari 2010 heeft C. Nelis bouw & ontwikkeling Heemskerk B.V. te Heemskerk (hierna: Nelis) een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het geheel veranderen van de woning op het perceel Boulevard 72 te Egmond aan Zee in drie wooneenheden. Deze aanvraag is bij besluit van 9 juli 2010 geweigerd. De gevraagde bouwvergunning is geweigerd op grond van het feit dat het bouwplan niet voldoet aan de parkeerbehoefte op grond van de Bouwverordening. In het besluit is aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein acht dient te bedragen en dat aan deze verplichting niet kan worden voldaan aangezien aan de Boulevard 72 vier parkeerplaatsen aanwezig zijn en twee aan de Wiardi Beckmanlaan 125. Tegen dit besluit heeft Nelis een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 15 december 2010 heeft ons college besloten de bezwaren van Nelis tegen het besluit tot weigering van een reguliere bouwvergunning ontvankelijk en gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken, geen ontheffing te verlenen ex artikel 2.5.30 van de Bouwverordening en de gevraagde bouwvergunning wederom te weigeren op grond van het feit dat niet voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte op grond van de Bouwverordening. In dit besluit wordt daartoe overwogen dat het aangevraagde bouwplan tot gevolg heeft dat 4 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Verder is in dit besluit gesteld dat voor de berekening van de parkeerbehoefte voor het gehele perceel dit extra aantal parkeerplaatsen moet worden opgeteld bij het aantal parkeerplaatsen dat op basis van hetgeen reeds aan bebouwing vergund is, op genoemd perceel aanwezig behoort te zijn. Op grond van het besluit bedraagt dit laatste aantal ook vier, zodat er totaal acht parkeerplaatsen op eigen grond aanwezig behoren te zijn. Bij de berekening hiervan is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 per woning en van 1,5 per zomerhuis. In het besluit is aangegeven dat aan deze verplichting door Nelis niet kan worden voldaan.

Tegen deze beslissing op bezwaar heeft Nelis beroep ingesteld bij de bestuursrechter te Alkmaar. Op 6 oktober jl. heeft de rechtbank ter zake een zitting gehouden waarbij partijen door de rechter gehoord zijn.

In het kader van zijn beroep tegen ons bestreden besluit is door Nelis naar voren gebracht dat ons college in afwijking van het advies van de commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie) een parkeernorm heeft berekend die niet in overeenstemming is met de door ons vastgestelde Notitie ruimtelijk parkeerbeleid 2009 (hierna: de Notitie).

Ter onderbouwing van deze stelling is door Nelis aangevoerd dat ons college bij de toetsing aan artikel 2.5.30 van de Bouwverordening alleen mag uitgaan van de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de realisering van het voorliggende bouwplan. Een eventueel tekort aan parkeerplaatsen als gevolg van reeds vergunde projecten mag daarbij niet meer worden betrokken. In dat kader heeft Nelis aangevoerd dat de reeds vergunde zomerhuizen op het perceel niet mogen worden meegenomen bij de berekening van de parkeerbehoefte aangezien deze geen onderdeel uitmaken van het bouwplan. Daarnaast is door Nelis gesteld dat de parkeernorm voor een zomerhuis niet vermeld is in genoemde Notitie, zodat de vastgestelde parkeernorm – voor zover deze mag worden meegenomen bij de berekening van de totale parkeerbehoefte – niet 1,5 zou mogen bedragen.

Verder heeft Nelis tijdens de zitting bij de bestuursrechter aangevoerd dat het perceel Dr. Wiardi Beckmanlaan 125 op 10 januari 2011 door hem in eigendom is overgedragen aan een derde. Ons college heeft vastgesteld dat uit het Kadaster blijkt dat dit perceel inderdaad verkocht is aan een derde. Bij deze eigendomsoverdracht is de meest westelijk gelegen garage op dit perceel niet overgedragen, aangezien deze reeds kadastraal deel uitmaakte van het perceel Boulevard 72.

In verband met dit nieuwe feit dat heeft plaatsgevonden na onze beslissing op het bezwaar van Nelis tegen het besluit van 9 juli 2010 en gelet op de onduidelijkheid van de berekening door ons college van de parkeeropgave voor het voorliggende bouwplan die vereist is op grond van de Notitie en de Bouwverordening heeft de bestuursrechter ons college tijdens de zitting verzocht om nader te bezien of wij op basis van deze nieuwe feiten en omstandigheden ons besluit van 15 december 2010 willen heroverwegen. Gelet op dit verzoek van de bestuursrechter hebben wij ons bestreden besluit heroverwogen en wel als volgt.

Op grond van het bouwdoossier betreffende dit perceel hebben wij ten eerste vastgesteld dat de volgende projecten aan Nelis zijn vergund:

1. Op 15 januari 2007 is vergunning verleend voor het oprichten van een garage voor twee auto's. Deze garage is in de plaats gekomen van een reeds bestaand bijgebouw op het perceel.
2. Op 25 september 2007 is vergunning verleend voor het geheel oprichten van een woning. Op de vergunde bouwtekening staan 3 pp. aangegeven: 2 pp. in de garage voor de woning en 1 pp. voor het zomerhuis (het andere bijgebouw) aan de zuidzijde van de woning. In het kader van dit bouwplan is geen parkeeropgave opgelegd.
3. Op 18 december 2007 is vergunning verleend voor het geheel plaatsen van kappen op de twee bijgebouwen (garage en zomerhuis). Uit de bouwtekening valt op te maken dat bij deze bouwvergunning tevens vergund is de realisering van een zomerhuis op de bovenverdieping van de garage. Voor dit tweede zomerhuis is ook geen parkeeropgave opgelegd.

Aangezien ons college destijds aan de onder de punten 2. en 3. genoemde vergunningen geen parkeeropgave heeft verbonden, kunnen wij dit niet meer herstellen bij de verlening

van een vergunning naderhand. Zoals reeds hiervoor aangegeven mogen eventuele tekorten niet worden meegenomen bij de berekening van de parkeerbehoefte van een voorliggend bouwplan.

Verder hebben wij vastgesteld dat de Notitie ruimtelijk parkeerbeleid 2009 pas op 22 oktober 2009 in werking is getreden. Een toepassing van deze Notitie op deze reeds vergunde bouwplannen met terugwerkende kracht is rechtens niet mogelijk.

Uit het vorenstaande kan naar ons oordeel nu geen andere conclusie worden getrokken dat voor de berekening van de huidige parkeerbehoefte uitgegaan moet worden van 3 pp. In verband met het feit dat het voorliggende bouwplan 4 pp. genereert, zal de totale parkeerbehoefte voor dit perceel 7 pp. bedragen.

Ten aanzien van de vraag of deze 7 pp. op eigen grond kunnen worden gerealiseerd hebben wij het volgende overwogen.

Uit ons besluit van 15 december 2010 valt op te maken dat er op het perceel reeds vier pp. aanwezig zijn, te weten 2 pp. aan de voorzijde van de woning en 2 pp. tussen de woning en de zomerhuizen. In verband daarmee hebben wij nu vastgesteld dat er nog 3 pp. elders op het perceel gerealiseerd moeten worden. Zoals reeds aangegeven maakt de garage grenzend aan het perceel Dr. Wiardi Beckmanlaan 125 kadastraal deel uit van het perceel Boulevard 72. Het perceel Boulevard 72 is daardoor tezamen met deze garage aan te merken als één bouwperceel aangezien op grond van vaste jurisprudentie uitgegaan moet worden van de actuele situatie.

Verder hebben wij vastgesteld dat het perceel Dr. Wiardi Beckmanlaan 125 in eigendom is overgedragen aan een derde. Door deze verkoop staat nu onomstotelijk vast dat de garage, die overigens reeds kadastraal deel uitmaakte van het perceel Boulevard 72, alleen gebruikt kan worden ten behoeve van het perceel Boulevard 72 te Egmond aan Zee aangezien de eigendom hiervan niet is overgedragen aan bedoelde derde. De zeggenschap over deze garage kan dus nu niet meer, zoals ons college in het besluit heeft aangegeven, middels een 'broekzak-vestzak' splitsing op eenvoudige wijze ongedaan worden gemaakt.

Daarnaast staat ook vast dat de op 9 juli 2008 verleende uitwegvergunning sinds 10 januari 2011 van kracht is. Aan deze vergunning is destijds de voorwaarde verbonden dat deze pas van kracht wordt op het moment dat de kavelsplitsing is geregeld. Door deze uitwegvergunning ten behoeve van het perceel Dr. Wiardi Beckmanlaan 125 heeft het perceel Boulevard 72 een uitweg verkregen naar de Dr. Wiardi Beckmanlaan. Met deze uitwegvergunning staat nu ook vast dat op het perceel Dr. Wiardi Beckmanlaan 125 twee parkeerplaatsen aanwezig zijn waardoor dit perceel ook voldoet aan de parkeernorm van de Bouwverordening. Daardoor kan wat dit betreft ook onze overweging met betrekking tot de 'broekzak-vestzak' splitsing in deze niet meer aan de orde zijn.

Deze garage heeft een uitwegvergunning naar de openbare weg. In de garage kunnen twee auto's geparkeerd worden. Daarnaast kan gelet op de breedte van de oprit voor de garage (circa 7,5 meter) gesteld worden, dat op deze strook in ieder geval nog een auto geparkeerd kan worden dan wel dat hier drie auto's tegelijkertijd op geparkeerd kunnen worden. Op grond van het bestemmingsplan en de planvoorschriften kan een dergelijk gebruik van de oprit immers niet worden tegengegaan. Dit levert met andere woorden geen strijdig gebruik op.

Gelet op het vorenstaande zijn wij tot de conclusie gekomen dat de parkeeropgave die voortvloeit uit het voorliggende bouwplan kan worden gerealiseerd op het gehele bouwperceel Boulevard 72. Dit betekent dat het voorliggende bouwplan alsnog vergund kan worden aangezien er geen strijdigheid meer is met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

In verband daarmee hebben wij dan ook in onze vergadering van 25 oktober jl. besloten de gevraagde reguliere bouwvergunning voor het geheel veranderen van de woning op het perceel Boulevard 72 te Egmond aan Zee in drie wooneenheden te verlenen. Dit besluit hangende beroep wordt op 9 november a.s. bekendgemaakt in de gemeentekrant. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden nog beroep instellen bij de rechtbank Alkmaar.