



Onderwerp Bezoekersparkeren Scheepmakerskwartier fase 2A	
Nummer	2021/612351
Portefeuillehouder	Berkhout, R.A.H.
Programma/beleidsveld	5.2 Parkeren
Afdeling	BBOR
Auteur	Lemmens, W.M.
Telefoonnummer	023-5113193
Email	p.lemmens@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Binnen het project Scheepmakerskwartier Fase 2A zijn 28 woningen gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met parkeren op eigen terrein namelijk 1,2 parkeerplek per woning (=34 plekken) en 0,3 parkeerplek per woning voor bezoek (=8 plekken). Totaal 42 plekken op eigen terrein. Doordat er sprake is van parkeren op eigen terrein komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning en bezoekersregeling in de openbare ruimte. Er zijn totaal 46 parkeerplekken gerealiseerd 4 daarvan zijn in gebruik door bewoners buiten het complex. De overige 42 plekken zijn in het bezit van bewoners binnen de VvE. Doordat alle plekken in privébezit zijn is er geen mogelijkheid meer voor het parkeren van bezoekers. Er ligt een verzoek van de VvE om aan alle bewoners een volledige bezoekersregeling toe te kennen. Vanuit de gemeente is om juridisch advies gevraagd. De uitkomst daarvan is om handhavend op te treden, om zo de 8 bedoelde parkeerplekken voor bezoek van de bewoners beschikbaar te stellen. En tijdelijk, voor maximaal 1 jaar een aantal bezoekersregelingen te verlenen.</p>
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Geen
Besluit College d.d. 30 november 2021	<ol style="list-style-type: none">1. Handhavend op te treden, naar de ontwikkelaar, op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, om op die manier de 8 beoogde bezoekersplekken alsnog aan de VvE beschikbaar te stellen voor het parkeren van bezoek van de bewoners;2. De VvE, voor de termijn van 1 jaar, 8 bezoekersregelingen in de openbare ruimte toe te kennen door gebruik te maken van de hardheidsclausule uit de Parkeerverordening 2018 'artikel 4, lid 5'. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Het Scheepmakerskwartier is in drie fasen gerealiseerd (fase 1, 2A en 2B). Fase 2A, bestaande uit 28 woningen en een stallingsgarage, is recentelijk gerealiseerd. Bij vergunningverlening is op basis van de toen geldende parkeernormen berekend dat voor de ontwikkeling een behoefte aan 42 parkeerplaatsen bestond. In totaal zijn 46 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Als onderdeel van de ontwikkeling zijn in de parkeerkelder van het pand 33 parkeerplaatsen gerealiseerd, op het parkeerdek zijn 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Inmiddels is gebleken dat de parkeerplaatsen in de parkeerkelder die waren bedoeld voor bezoekers, deels zijn verkocht aan derden (vier parkeerplaatsen) en voor het overige aan de bewoners van SMK fase 2A. Dat betekent dat feitelijk geen parkeerplaatsen resteren voor bezoekers terwijl conform de parkeerbalans daarvoor 8 parkeerplaatsen waren bedoeld. De bewoners van fase 2A hebben juridisch advies ingewonnen om te bekijken of er richting de ontwikkelaar privaatrechtelijke mogelijkheden waren, maar hebben hier verder geen vervolg aan gegeven.

De bewoners verzoeken de gemeente om het voor hen alsnog mogelijk te maken een bezoekersregeling aan te vragen. Zij komen namelijk op dit moment niet in aanmerking voor een bezoekersregeling omdat hun adressen niet zijn opgenomen in het gereguleerd gebied (Besluit parkeerregulering). Dit vanwege het uitgangspunt dat het bouwplan voorzien is van zowel bewoners- als bezoekersplekken. Daarbij wijzen zij enerzijds naar de omgevingsvergunning waar in het advies betreffende parkeren is opgenomen dat voor de bezoekers parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn/worden aangelegd en anderzijds naar het besluit van het college uit 2018 om voor de bewoners van fase 1 en 2B ook (tijdelijk) het aanvragen van een bezoekersregeling mogelijk te maken. Het standpunt van de gemeente is dat voor Fase 2A al het parkeren, dus bewoners en bezoek van de bewoners op eigen terrein moet plaats vinden. De oplossing is om alsnog de 8 bezoekersplekken door de ontwikkelaar vrij te laten komen binnen de inpandige parkeergarage.

2. Besluitpunten college

1. Handhavend op te treden, naar de ontwikkelaar, op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, om op die manier de 8 beoogde bezoekersplekken alsnog aan de VvE beschikbaar te stellen voor het parkeren van bezoek van de bewoners;
2. De VvE, voor de termijn van 1 jaar, 8 bezoekersregelingen in de openbare ruimte toe te kennen door gebruik te maken van de hardheidsclausule uit de Parkeerverordening 2018 'artikel 4, lid 5'.



3. Beoogd resultaat

Het doel van bovenstaande besluiten is de ontwikkelaar ertoe bewegen dat hij alsnog zorg draagt voor het beschikbaar stellen van de 8 berekende bezoekersplekken op eigen terrein.

Doordat in beginsel is uitgegaan van parkeren op eigen terrein, zowel voor de bewoners als het bijbehorende bezoek, komen de bewoners niet in aanmerking voor parkeervergunningen en bezoekersregeling in de openbare ruimte.

Omdat er op dit moment geen beschikbare parkeergelegenheid is voor het bezoek, zorgt dit besluit voor een tijdelijk alternatief, namelijk 8 bezoekersregelingen die de VvE gedurende een jaar kan uitgeven aan de bewoners. Het aantal is gelijk aan het berekende aantal bezoekersplekken. Na een jaar moet er meer duidelijkheid zijn over het verloop van het handhavingstraject en het oorspronkelijke uitgangspunt van de bezoekersplekken op eigen terrein.

4. Argumenten

1. Het gebruik ter plaatse is in strijd met artikel 3.2.3 van het parapluplan "Parkeernormen Haarlem 2018" en artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Scheepmakerskwartier Fase 2A"

De verkoop van vier parkeerplaatsen aan derden zorgt er niet voor dat niet meer wordt voldaan aan de parkeereis, aangezien er 46 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd bij een parkeerbehoefte, uit de parkeerberekening, van 42 parkeerplaatsen. Echter omdat een gedeelte van de aangelegde parkeerplaatsen, die oorspronkelijk dienden om de parkeerbalans sluitend te krijgen, niet ter beschikking zijn gesteld aan bezoekers van bewoners maar zijn verkocht aan een specifiek gedeelte van bewoners (als extra parkeerplaats voor het parkeren van een eigen auto), is het gebruik ter plaatse in strijd met artikel 3.2.3 van het parapluplan. Er zijn nu onvoldoende/geen parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers. Op grond van dit artikel geldt dat voldoende ruimte voor parkeren ook in stand moet worden gehouden. Aan dat vereiste wordt niet voldaan. Gelet hierop kan worden gehandhaafd wegens strijd met het parapluplan. Handhaving hiervan zal jegens de ontwikkelaar kunnen plaatsvinden

2 Het is een lastige situatie doordat sommige bewoners, door een extra parkeerplaats te kopen, het probleem voor de VvE hebben gecreëerd.

De bewoners, binnen de VvE, die een extra parkeerplaats hebben gekocht, die bedoeld was om het bezoek te laten parkeren, zullen moeten bijdragen aan de oplossing van dit probleem. De bewuste parkeerplaatsen zullen waarschijnlijk voor veel geld zijn aangekocht door bewoners waardoor het niet mogelijk zal zijn voor de VvE om die parkeerplaatsen over te kopen. In feite moet de ontwikkelaar deze parkeerplaatsen terugkopen en vervolgens om niet aan de VvE ter beschikking stellen. Middels handhaving zal dit afgedwongen kunnen worden. Om handhaving succesvol te laten zijn zal een last moeten worden opgelegd die de waarde van het terugkopen van de parkeerplaatsen te boven gaat. Anders zal een last onder dwangsom geen effect sorteren.

3 De tijdelijke bezoekersregeling betreft 8 parkeerplekken voor de duur van maximaal 1 jaar

Oorspronkelijk zijn er 8 parkeerplaatsen berekend die beschikbaar moeten zijn om het bezoek van de bewoners op eigen terrein te laten parkeren. Logischerwijs wordt er nu een maximum van 8 bezoekersregelingen toegewezen aan de VvE. Ook omdat het probleem wordt veroorzaakt doordat een deel van de bewoners binnen de VvE parkeert op de door hun gekochte parkeerplaatsen die voor bezoekers bedoeld zijn. Zoals gesteld bezitten deze bewoners de oplossing door bereid te zijn de gekochte parkeerplek terug te verkopen aan de ontwikkelaar. Wanneer aan iedere bewoner een bezoekersregeling voor de openbare ruimte wordt toegekend is de druk weg voor bewoners om het probleem op eigen terrein op te lossen. Doordat het mogelijk niet eenvoudig zal zijn om die parkeerplaatsen terug te kopen, lijkt het andere deel van de bewoners binnen de VvE de dupe te worden van deze situatie die door de handelwijze van de ontwikkelaar is ontstaan.

Omdat er handhavend kan worden opgetreden is er geen noodzaak om de 8 bezoekersregelingen voor SMK Fase 2A permanent toe te kennen. Mede door afspraken met de wijkraad, waarbij als gevolg van de realisatie van de woningbouw de parkeerdruk in de openbare ruimte niet structureel mag toenemen en de parkeerontwikkeling op eigen terrein moet plaats vinden, zal de regeling maximaal een jaar worden toegekend

4 De situatie van fase 2A is niet 100% vergelijkbaar met de fasen 1 en 2B van het Scheepmakerskwartier.

Bij het besluit om een bezoekersregeling mogelijk te maken voor bewoners van SMK Fasen 1 en 2B was motivering voor die fasen in feite drieledig:

- o Het uitgangspunt bij de planvorming was altijd al dat bezoek van die fasen (1 en 2B) in de openbare ruimte zou parkeren;
- o De parkeerdruk in de omgeving neemt niet onevenredig toe;
- o Het betreft een tijdelijke situatie, omdat in de toekomst een parkeergarage wordt gerealiseerd waarin bezoekers van die fasen kunnen parkeren.

Die motivering gaat in dit geval niet op voor Fase 2A. Het uitgangspunt bij de planvorming voor fase 2A was immers altijd dat parkeren op eigen terrein zou worden opgelost. Daarvan is door de ontoelaatbare handelwijze van de ontwikkelaar vanaf gweken.

5 Een tijdelijke bezoekersregeling van 1 jaar is uit te leggen naar de omliggende wijk.

In lijn met de bezoekersregeling, voor SMK Fasen 1 en 2B, zal wel geopteerd kunnen worden voor een tijdelijke bezoekersregeling. De de duur van 1 jaar is een logische keuze, omdat er gedurende dat jaar meer duidelijkheid ontstaat in het handhavingstraject dat er op is gericht is om de parkeersituatie terug te brengen conform de destijds opgestelde parkeerbalans. Het is aan de VvE om over de invulling/verdeling van de 8 beschikbare parkeerrechten te beslissen.



6 Een groot deel van de verantwoordelijkheid om tot een gewenst resultaat te komen ligt bij de VvE. De VvE dient te beseffen dat bij deze aanpak, waarbij vanuit de gemeente Haarlem een handhavingstraject wordt geïnitieerd, dat de betreffende bewoners die een extra parkeerplek hebben gekocht, ook van de urgentie doordrongen zijn en meewerken aan het (terug) verkopen van hun extra parkeerplaats. De bewoners dienen te begrijpen dat zij hun eigen probleem hebben gecreëerd dat niet permanent kan worden opgelost door bewoners in aanmerking te laten komen voor een bezoekersregeling. In zoverre dient de VvE dit gesprek dus ook in de eigen gelederen te voeren.

5. Risico's en kanttekeningen,

1. De wijkraad kan alsnog in verweer komen tegen de tijdelijk toegekende bezoekersregelingen. Ondanks dat het een tijdelijke regeling betreft, betekent het wel dat de parkeerdruk in de nabije omgeving toe neemt. Dat is tegen de eerder gemaakte afspraken in, dat de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier fase 2A al het parkeren (dus bewoners en bezoek) op eigen terrein faciliteert. Dit risico kan worden beperkt door, voordat het collegebesluit wordt genomen, in contact te treden met de wijkraad en de situatie te bespreken.

2. Het kan zijn dat het beoogde handhavingstraject toch niet leidt tot het gewenste resultaat. Wanneer bijvoorbeeld de ontwikkelaar kan aantonen dat zijn onderneming niet in de gelegenheid is om de parkeerplekken terug te kopen, of wanneer de ontwikkelaar bij een bezwaar en beroep procedure in het gelijk wordt gesteld, dan blijft er nog steeds een tekort aan parkeerplekken voor bezoekers op het eigen terrein van fase 2A.

3 Het kan zijn dat na een jaar, wanneer de tijdelijk regeling verloopt, er geen zicht is op een positieve uitkomst van het handhavingstraject.

De vraag is, wat dan de mogelijkheden zijn? Dus wanneer er geen bezoekersparkeren op eigen terrein kan worden gefaciliteerd, maar conform de afspraak met de wijk ook het parkeren in de openbare ruimte moet stoppen.

6. Uitvoering

Het advies van de stadsadvocaat wordt vertaald naar de 2 besluitpunten uit voorliggend collegebesluit.

Vanuit VTH zal de ontwikkelaar worden aangeschreven en worden er 8 bezoekersregelingen voor bewoners aan de VvE voor 1 jaar toegekend.

Per brief worden de bewoners van Fase 2A en de wijkraad Scheepmakersdijk geïnformeerd over de overwegingen.

Het is aan de VvE om de verdeling van die 8 regelingen onder de bewoners te verdelen. Dat zou ook het geval zijn geweest wanneer er 8 plekken op het eigen terrein beschikbaar waren geweest.

7. Bijlagen

Geen