

**Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning parkeervoorzieningen project Aziëweg**  
**BBV nr: 2015/141086**

## 1. Inleiding

In het kader van het project 'Aziëweg' heeft Pré Wonen in 2012 een gefaseerde omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van twee woontorens en bijbehorende parkeervoorzieningen op de hoek van de Briandlaan en Spijkerboorweg (locatie 1)<sup>1</sup>.

De eerste fase vergunning betref de realisatie van twee woontorens. Deze is op 21 december 2012 verleend en inmiddels onherroepelijk. De tweede fase betref het aanleggen van parkeervoorzieningen bestemd voor de toekomstige bewoners van de twee woontorens en hun bezoek. De afhandeling hiervan heeft langere tijd stilgelegen, omdat de bouwplannen waren gestagneerd. Nu er weer zicht is op realisatie van locatie 1 van het project Aziëweg, wordt deze alsnog afgehandeld. Pas na het verlenen van de tweede fase treedt de gehele omgevingsvergunning – dus ook de al verleende eerste fase – in werking.

Een deel van de aan te leggen parkeervoorzieningen, bestaande uit twee parkeerterreinen met in totaal 166 parkeerplaatsen, valt binnen de bestemming 'Groen' van het bestemmingsplan 'Schalkwijk' (2008). Binnen deze bestemming zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt als het college bereid is om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bestemmingsplan (Wabo-projectbesluit). Voorwaarden hierbij zijn dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

De aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist is (2011/194736).

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht legt het college het ontwerp-besluit (bijlage A) eerst ter inzage, alvorens een definitief besluit te nemen.

## 2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van parkeervoorzieningen langs de Spijkerboorweg ten behoeve van het project Aziëweg (twee woontorens Pré Wonen) ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden.
3. Het hoofd van de afdeling DVV/VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het besluit wordt ter kennisname aan de commissie Ontwikkeling gestuurd.

## 3. Beoogd resultaat

Het planologisch-juridisch mogelijk maken van het aanleggen van parkeervoorzieningen ten behoeve van twee woontorens.

---

<sup>1</sup> De op een later moment aan te leggen parkzone tussen de woontorens en parkeerterreinen in, maakt geen onderdeel uit van de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsaanvraag.

#### **4. Argumenten**

*4.1 Realisatie van het project draagt bij aan het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen.*

Het project draagt bij aan Programma 4 'Duurzame stedelijke vernieuwing', Beleidsveld 4.1 - 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'. De parkeervoorzieningen zijn bestemd voor 122 nieuwe woningen. Het gaat om 54 appartementen in de vrije huursector, waardoor differentiatie in Schalkwijk ontstaat, zoals opgenomen in de Woonvisie Haarlem. En daarnaast om 68 appartementen in de sociale koopsector. De markt in Schalkwijk biedt op deze locatie geen mogelijkheden om appartementen voor meer dan € 215.000,- (sociale koopsector) te verkopen. Op termijn zullen deze appartementen in het middeldure segment terecht komen, waardoor meer differentiatie en doorstroming ontstaat. Ook dit sluit aan bij de Woonvisie.

*4.2 De parkeervoorzieningen zijn nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor twee nieuwe woontorens.*

Bij het verlenen van de eerste fase omgevingsvergunning voor de twee woontorens, is door de verkeersdeskundige gekeken naar de parkeerbehoefte. Gebaseerd op 122 appartementen is de parkeerbehoefte gesteld op 171 parkeerplaatsen, waarvan 122 bewonersplaatsen en 49 bezoekersplaatsen. Er gaan bovendien 29 bestaande parkeerplaatsen verloren door de aanleg van de nieuwe parkeervoorzieningen. In totaal moet dus een behoefte van 200 parkeerplaatsen worden opvangen. Op dat moment was al duidelijk dat het project zou voorzien in de aanleg van 166 parkeerplaatsen. Er was dus een tekort van 34 parkeerplaatsen. In verband hiermee is onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de omgeving. De conclusie van het onderzoek is dat er voldoende vrije parkeerruimte in de omgeving beschikbaar is om het tekort op te vangen, zonder dat dit de parkeerdruk onaanvaardbaar verhoogt. Bij het verlenen van de eerste fase omgevingsvergunning is dan ook vrijstelling van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Haarlemse Bouwverordening verleend.

*4.3 Het project is niet in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening' en is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.*

Uit de aanvraag en daarbij ingediende stukken en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen realisatie van de parkeervoorzieningen in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk verantwoord is.

*4.4 Het project past in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan*

Het project past in het recentelijk vastgestelde ontwerpbestemmingsplan 'Meerwijk' (2015/318742). De vaststelling van dit bestemmingsplan kan niet worden afgewacht.

*4.5 Het project past in het voor dit gebiedsdeel vastgestelde Voorlopig Ontwerp.*

Het ontwerp van de parkeervoorzieningen is gelijk aan het ontwerp zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde Voorlopig Ontwerp voor de Parkzone Aziëweg (2013/149936).

*4.6 Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.*

Het kostenverhaal voor het project Aziëweg, locatie 1, is gedekt via de grondexploitatie. Zeer recent is een koopovereenkomst met PréWonen gesloten voor de verkoop van gemeentegrond voor de bouw van de twee woontorens en de parkeervoorzieningen. Deze verkoop wordt op korte termijn voor zienswijze aan de raad voorgelegd (2015/413435). Omdat het kostenverhaal van het project verzekerd is, kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een exploitatieplan achterwege blijven.

Een definitief besluit over de vergunningsaanvraag wordt pas genomen, nadat de raad zijn zienswijze over de verkoop van de grond heeft gegeven. Hier gaat het uitsluitend om het voor zienswijzen ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

*5.1 Tijdens de termijn van ter inzage legging kunnen zienswijzen worden ingediend.*

Eventueel ontvangen zienswijzen worden betrokken bij het nemen van het definitieve besluit en hierin verwerkt.

*5.2 In verband met de aanleg van de parkeervoorzieningen moeten bomen gekapt worden.*

De omgevingsvergunning is mede aangevraagd voor het kappen van 21 bomen. Deze kunnen in verband met de aanleg van de parkeervoorzieningen niet blijven staan. Aan de vergunning wordt een herplantplicht verbonden, bestaande uit het herplanten van 21 bomen met een handelsmaat van 20-25 cm op en direct rondom de parkeervoorzieningen.

## **6. Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt toegezonden aan de aanvrager. Het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt door elektronische kennisgeving in het digitale gemeenteblad (GVOP) en in de Staatscourant.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt met ingang van de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende relevante stukken, zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zienswijzen indienen. Eventueel ontvangen zienswijzen worden bij het nemen van het definitieve besluit betrokken.

## **7. Bijlagen**

- A. tekst ontwerp-omgevingsvergunning
- B. ruimtelijke onderbouwing
- C. plattegrond projectlocatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester