

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VOOR HET AANLEGGEN VAN PARKEER-VOORZIENINGEN LANGS DE SPIJKERBOORWEG T.B.V. TWEE WOONTORENS

Project Aziëweg, locatie 1, zaaknummer 2012-0001050

Inleiding

In het kader van het project 'Aziëweg' is de woningcorporatie Pré Wonen voornemens om twee woontorens te bouwen in het gebied op de hoek van de Aziëweg met de Briandlaan de Spijkerboorweg (locatie 1). Pré Wonen heeft hiervoor in het voorjaar van 2012 een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De eerste fase aanvraag betrof de bouw van de twee woontorens. Deze vergunning is op 21 december 2012 verleend. De tweede fase aanvraag betrof de overige activiteiten ten behoeve van de bij de woontorens aan te leggen parkeervoorzieningen, namelijk de activiteiten handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, het vellen van houtopstanden en het maken van uitwegen. Deze tweede fase aanvraag heeft langere tijd stil gelegen, omdat de bouwplannen waren gestagneerd. Nu er weer zicht is op doorgang van het project, wordt deze aanvraag alsnog afgehandeld.

Een deel van de parkeervoorzieningen is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Schalkwijk' (2008). Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo (wabo-projectbesluit). In dat kader moet de aanvraag voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het realiseren van de parkeervoorzieningen, voor zover in strijd met het geldende bestemmingsplan. De onderbouwing betreft niet de bouw van de twee woontorens; deze passen binnen de kaders van het bestemmingsplan en zijn al vergund. De onderbouwing betreft ook niet de uiteindelijke inrichting van het park wat te zijner tijd rondom de woontorens en de parkeervoorzieningen zal worden aangelegd.

Project(gebied)

Ligging

Het gebied ligt in het stadsdeel Schalkwijk in het zuidoosten van Haarlem aan de noordelijke rand van de wijk Meerwijk (bijlage 1). Het maakt onderdeel uit van het herontwikkelingsproject 'Aziëweg', bestaande uit een aantal deellocaties. Het betreft locatie 1, het gebied ten zuiden van de Aziëweg, ten oosten van de Briandlaan en ten noorden – en voor een klein deel ten zuiden – van het westelijke deel van de Spijkerboorweg. Voorheen stond op deze locatie een school, die in 2011 gesloopt is.

Project

Het project bestaat uit het maken van twee parkeerterreinen met in totaal 166 parkeerplaatsen en 3 uitwegen (bijlage 2). De parkeerplaatsen komen aan beide zijden van het westelijke deel van de Spijkerboorweg te liggen. Aan de noordzijde komt een half verdiept parkeerterrein in de vorm van een halve cirkel, met 103 parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde wordt het bestaande parkeerterrein vervangen en uitgebreid tot 63 parkeerplaatsen. Rondom beide parkeerterreinen worden hagen geplaatst, waardoor de auto's (grotendeels) aan het zicht onttrokken worden. In verband met de aanleg van de parkeerterreinen moeten langs de Spijkerboorweg 21 kapvergunningsplichtige bomen gekapt worden.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Schalkwijk', door de gemeenteraad van Haarlem vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 juli 2009. Het

bestemmingsplan voorziet in de bouw van (maximaal) drie woontorens en het aanleggen van een ondergrondse of gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen (bijlage 3).

De parkeerplaatsen en uitwegen liggen op gronden met de bestemmingen 'Gemengde doeleinden (a)' (GD-a), 'Groenvoorzieningen' (G) en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (Vv).

De parkeervoorzieningen zijn voor een deel in strijd met de bestemming 'Groenvoorzieningen' (bijlage 3). Deze strijdigheid kan alleen worden opgeheven met toepassing van artikel 2:12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo (wabo-projectbesluit).

De parkeervoorzieningen zijn volledig passend in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Meerwijk'.

Stedenbouw en planologie

De locatie ligt centraal in het hart van het stadsdeel. De beeldkwaliteit van het stadsdeel is van de jaren 50 en teveel doorgeslagen naar alleen bebouwing. Grijs en grijs voeren de boventoon. Locatie 1 van het project Aziëweg was voorheen een schoollocatie, met aan de randen bomen en struikgewassen. In 2011 is het schoolgebouw leeg komen te staan en vervolgens gesloopt om vandalisme te voorkomen. Sindsdien ligt het terrein braak, wat zeker 's avonds en 's nachts (sociaal) onveilig kan zijn. Door de realisatie van de twee woontorens en de hier aan de orde zijnde bijbehorende parkeervoorzieningen ontstaat een nieuwe, betere situatie. Het gebied rondom de torens en parkeervoorzieningen zal uiteindelijk een meer groene uitstraling krijgen, maar behoort niet tot deze aanvraag. Hiervoor is wel een Voorlopig Ontwerp vastgesteld, maar nog geen definitief ontwerp. Dit aan te leggen park moet uiteindelijk een verbindende factor binnen het projectgebied Aziëweg worden, waarin de woontorens 'te gast' zijn.

Aankankelijk was het de bedoeling dat het parkeren aan de noordzijde van de Spijkerboorweg (deels) ondergronds zou worden opgelost. Dit is echter financieel niet haalbaar gebleken. Bij het door de raad vaststellen van het Voorlopig Ontwerp voor de Parkzone Aziëweg (raadsbesluit nr 2013/149936, Kredietaanvraag Aziëweg en vrijgave voor inspraak Parkzone Aziëweg) is de eis van ondergronds parkeren losgelaten. Ook bij locatie 2 van het project Aziëweg is hier al van afgezien.

De opzet en inrichting van deze parkeervoorzieningen is gelijk aan zoals deze zijn opgenomen in het hiervoor bedoelde Voorlopig Ontwerp. Het ontwerp voor de parkeervoorzieningen voorziet in een halfgrond parkeerterrein, wat op half verdiept maaiveldniveau wordt aangelegd. Door het plaatsen van een haag rondom het terrein, staan de auto's straks uit het zicht geparkeerd. Daarnaast wordt het huidige (bestaande) parkeerterrein aan de zuidzijde van de Spijkerboorweg opnieuw aangelegd, vergroot en ingericht in dezelfde stijl als het noordelijk halfronde parkeerterrein.

De afdeling Ruimtelijk Beleid, team stedenbouw en planologie heeft positief geadviseerd. De parkeervoorzieningen worden door verlaagde ligging, de afscherming door hagen en de inplanting van bomen op het parkeerterrein op passende wijze ingebed in het later aan te leggen park. Het verdwijnen van de aanvankelijk geplande ondergrondse/half verdiepte parkeergarage bevordert bovendien de groeikansen van het aan te planten groen in het te ontwikkelen park en op en rondom de parkeerterreinen. Er ligt daarnaast een positief welstandsadvies.

Beleid

Het project is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk, de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Verordening van de provincie Noord-Holland. Het projectgebied ligt binnen 'bestaand bebouwd gebied'.

Het project draagt bij aan het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen, nu de parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de aanleg van 122 appartementen, waarvan een deel in de sociale sector (68 sociale koop, 54 vrije sector huur).

Milieu- en omgevingsaspecten

Verkeer en parkeren

De woontorens en de bijbehorende parkeerplaatsen worden ontsloten via de Spijkerboorweg. Daardoor blijft het toekomstige park rondom de woontorens autovrij. Het profiel van de Spijkerboorweg wordt bewust smal gehouden om de snelheid van het berstemmingsverkeer af te remmen. Dit wordt versterkt door het plaatsen van verkeersdrempels. Verder zal de bestaande verkeersknip worden gehandhaafd waardoor de Spijkerboorweg geen doorgaande route wordt.

In totaal worden 166 parkeerplaatsen aangelegd. Op het noordelijke halfronde parkeerterrein 103 parkeerplaatsen, op het zuidelijke rechthoekige parkeerterrein 63. In de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgevangen. Of hieraan kan worden voldaan is bij het verlenen van de eerste fase van de omgevingsvergunning voor de twee woontorens al beoordeeld door de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer.

Het bouwplan bestaat uit 122 appartementen verdeeld over twee woontorens. Er is voor bewoners en het bezoek een parkeerbehoefte van $(122 \text{ woningen} \times 1,4 \text{ parkeerplaats} =) 171$ parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 122 bewonersparkeerplaatsen en 49 bezoekersparkeerplaatsen. Verder gaan er door de bouw van het zuidelijke parkeerterrein 29 bestaande parkeerplaatsen verloren. De totale parkeerbehoefte bedraagt dus $171 + 29 \text{ parkeerplaatsen} = 200$ parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet in 166 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is dus een tekort van 34 parkeerplaatsen. Er is onderzoek (d.d. 27 februari 2012 door Pré wonen) uitgevoerd naar de parkeerdruk in de omgeving. Er waren 765 beschikbare parkeerplaatsen. Hiervan waren er 405 bezet. Dit is een parkeerdruk van ca. 53%. Wanneer dit wordt vermeerderd met 34 parkeerplaatsen (het tekort) dan ontstaat een parkeerdruk van ca. 57%. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende vrije parkeerruimte in de omgeving beschikbaar is om een eventueel tekort op te vangen zonder dat dit de parkeerdruk onaantvaardbaar verhoogt. Het college heeft daarom besloten gelijktijdig met het verlenen van de eerste fase van de omgevingsvergunning vrijstelling te verlenen van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Haarlemse bouwverordening.

Groenparagraaf

De omgevingsvergunning is mede aangevraagd voor het vellen van 21 kapvergunningsplichtige bomen. Deze bomen moeten wijken in verband met het kunnen aanleggen van de hier aan de orde zijnde parkeervoorzieningen. In verband hiermee heeft de aanvrager een lijst en foto's van deze bomen overlegd.

Aan de vergunning wordt een herplantplicht verbonden. In totaal moeten in en direct rondom het projectgebied 21 bomen worden herplant, met een handelsmaat van 20-25 cm, 6x Ulmus Collumella, 5x Fraxinus Excelsior, 5x Carpinus Betulus en 5x Alnus Glutinosa. De aanvrager heeft een voorlopig herplantplan overlegd voor 16 van de 21 te herplanten bomen. De exacte locaties van de 21 te herplanten bomen op en direct rondom de parkeervoorzieningen worden in overleg met de gemeentelijke groenspecialisten bepaald. De herplantplicht wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Natuurwaarden

Er is een natuurtoets uitgevoerd voor de gehele locatie 1 van het project Aziëweg. De conclusie hiervan is dat het onderzoeksgebied geen bijzonder natuurwaarden kent. De Iepen langs de Zuidtangent hebben een interessante epifytenbegroeiing. Dit betreft echter niet te bomen die voor het aanleggen van de parkeervoorzieningen moeten wijken. Op het braakliggende terrein komt een in het westen van het land minder algemene plantensoort voor. Het gebied heeft een functie voor broedende park- en bosvogels. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen geconstateerd. Aangenomen kan worden dat het gebied geschikt is als jachtbiotoop, maar dit zal door de werkzaamheden niet verdwijnen. Er is voor het uitvoeren van de werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Wel is het belangrijk dat de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen

plaatsvinden. De verplichting om hier rekening mee te houden staat in de Flora- en faunawetgeving. In de vergunningsvoorwaarden wordt gewezen op deze plicht en de algemene zorgplicht van de Ffw.

Bodemonderzoek

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het gevraagde gebruik en het verlenen van de omgevingsvergunning. Aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek

Wanneer een plangebied gelegen is binnen een gemarkeerd gebied, zoals is aangegeven in het bestemmingsplan, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemverstoring wettelijk verplicht. Er is een archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend onderzoek verricht. Hieruit blijkt in het kader van de voorgenomen werkzaamheden geen archeologisch (vervolg)onderzoek noodzakelijk is.

Akoestisch onderzoek

Een parkeerterrein is geen geluidgevoelige bestemming.

Luchtkwaliteit

Als het project gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, verplicht de Wet milieubeheer soms tot het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek. In de betreffende regelgeving is opgenomen wanneer dit het geval is. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van en bijlage bij het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat omdat alle ontwikkelingen samen als een In betekenende mate (IBM)-project zijn aangemerkt er door de gemeente voor gekozen is om de luchtkwaliteit in het ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg en directe omgeving in één studie te beoordelen.

Uit de resultaten van de berekeningen voor het ontwikkelingsgebied blijkt Schalkwijk-Schipholweg blijkt dat inclusief alle voorgenomen ontwikkelingen voor PM10 aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO2 wordt voldaan aan de plandrempel in 2008 en de grenswaarde vanaf 2010. Hoewel het een IBM-project is worden ondanks alle ontwikkelingen de grenswaarden niet overschreden en wordt aan de Wet milieubeheer voldaan. De conclusie luidt dat de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer binnen het bestemmingsplan Schalkwijk en de directe omgeving niet worden overschreden. Het bestemmingsplan Schalkwijk, in combinatie met de ontwikkelingen in de omliggende bestemmingsplannen, voldoet aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer.

Waterhuishouding

Er dient te worden aangegeven of het verhard oppervlak door het project wordt vergroot. Als gevolg daarvan kan er namelijk minder neerslag in de bodem infiltreren en wordt het water versneld afgevoerd naar het oppervlakte water waardoor een peilstijging ontstaat. Om negatieve effecten tegen te gaan is in het in het Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland verboden om zonder vergunning oppervlakken groter dan 500m² te verharderen. Verhardingen met een dergelijke omvang worden alleen toegestaan als in de directe omgeving compenseren water wordt gegraven met een omvang van 15 % van het te verharderen oppervlak.

Tijdens het vooroverleg is er contact geweest met het hoogheemraadschap. In het projectgebied was er al sprake van een verharding. Er stond een schoolgebouw en er was een verhard schoolplein en parkeerplaatsen ten behoeve van de school. Deze oppervlakte bedroeg 6.250 m². Deze gebouwen en verharding zijn gesloopt/verwijderd. De twee woontorens en het parkeerterrein zullen een verharding realiseren van 4.025 m². Per saldo is er dus een afname van 6.250 m² - 4.025m² = 2.225 m² van het verharde oppervlak. Er is geen compensatie nodig.

Kabels en leidingen

Er wordt voor de start van de werkzaamheden een Klick-melding uitgevoerd. Met de resultaten wordt bij de uitvoering rekening gehouden.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt zes weken ter visie gelegd. Iedereen kan gedurende deze termijn zienswijzen indienen. Eventueel ontvangen zienswijzen worden betrokken bij het nemen van het definitieve besluit.

Economische uitvoerbaarheid van het project

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie voor de Aziëweg is gedekt via de grondexploitatie. Met de B&W-nota 'Gevolgen stagnatie woningbouw Aziëweg' (2015102671) zijn de financiële gevolgen van de vertraging verwerkt en is een voorziening getroffen om de gevolgen van deze stagnatie op te vangen. 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. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

Privaatrechtelijke belemmeringen

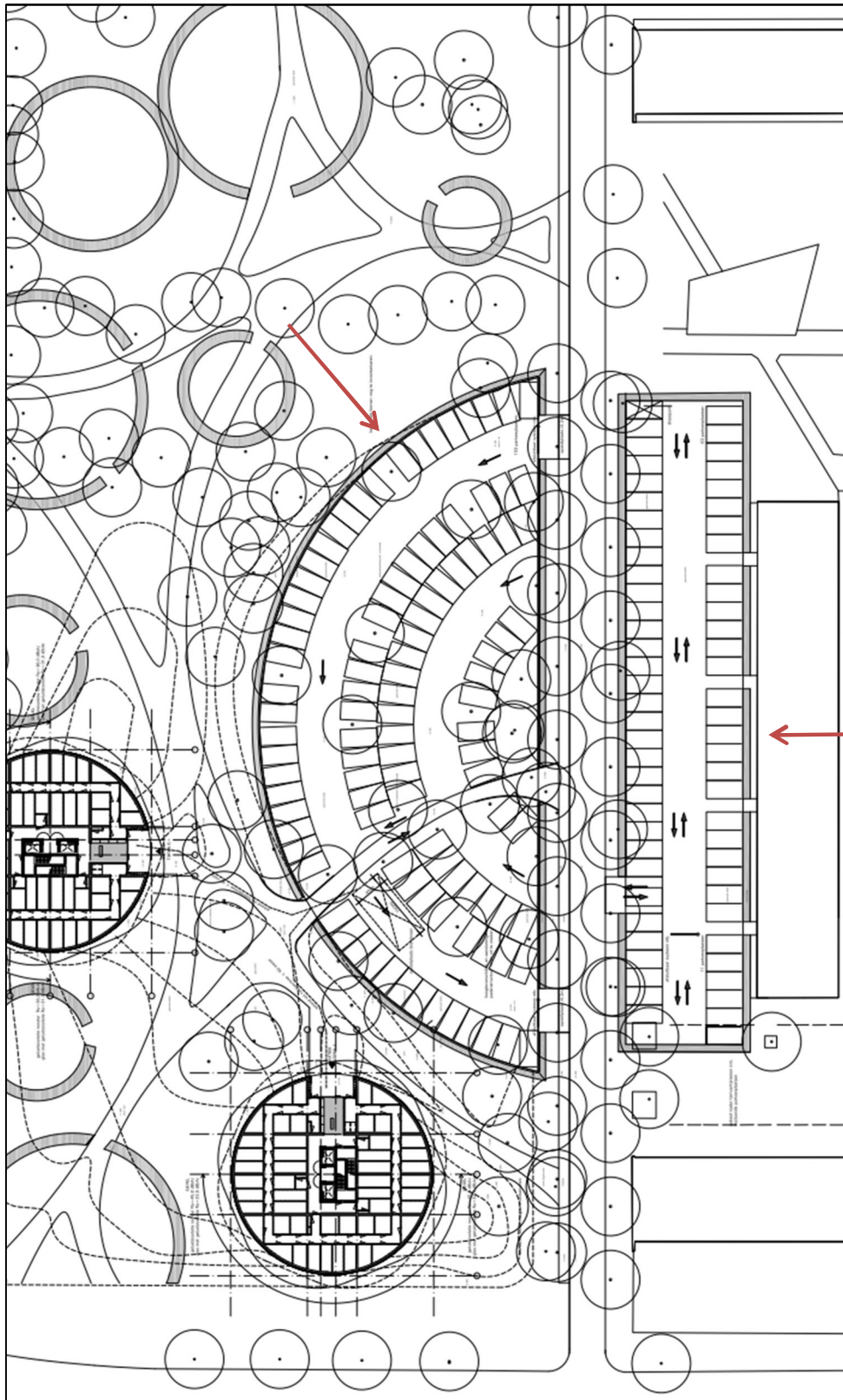
De grond is op dit moment nog (voor een groot deel) in eigendom van de gemeente Haarlem. Zeer recent is een koopovereenkomst met Pré Wonen gesloten voor de verkoop van gemeentegrond. Zie hierboven. Een definitief besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag volgt pas nadat de raad zijn zienswijze over deze overeenkomst heeft gegeven.

Bijlage 1 – Ligging projectgebied



Bijlage 2 – ligging parkeervoorzieningen aan beide zijden van de Spijkerboorweg

NB De twee woontorens en de inrichting van het gebied rondom de torens en het noordelijke parkeerterrein behoren niet tot de hier aan de orde zijnde aanvraag.



Bijlage 3 – uitsnede bestemmingsplan en strijdigheid met groenbestemming

