



<b>Onderwerp</b> Vaststellen 2e allonge bij Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7)	
Nummer	2026/122907
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PCM
Auteur	Schagen, S. van
Telefoonnummer	06 - 390 74 936
Email	<a href="mailto:svanschagen@haarlem.nl">svanschagen@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Met ontwikkelaar Schonenvaert BV is op 20 juli 2022 een anterieure overeenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van woningen aan de Toekanweg 7. Op 21 april 2023 is er een allonge op deze overeenkomst vastgesteld in verband met de aanpassing van het bouwplan. De vergunning voor de bouw van 823 woningen, commercieel programma en parkeren is inmiddels verleend. Tegen deze vergunning is door het naastgelegen Van der Valk Hotel beroep ingediend. Deze zaak dient 31 maart a.s. bij de Raad van State. Schonenvaert BV heeft de rechter verzocht een onderlinge erfdienstbaarheid met betrekking tot parkeren te schrappen. Bij vonnis van 24 december 2025 is dit verzoek toegewezen onder de voorwaarde dat Schonenvaert 89 exclusieve parkeerplaatsen realiseert ten behoeve van Van der Valk. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van de Anterieure Overeenkomst noodzakelijk. Daarnaast heeft Schonenvaert aan Van der Valk een alternatief aanbod gedaan om een extra parkeerlaag te realiseren met 124 parkeerplaatsen exclusief voor het hotel. Ook dit is vastgelegd in de 2<sup>e</sup> allonge.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van deze allonge bij de Anterieure Overeenkomst. Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen allonge bij AO Schonenvaert (<a href="#">2023/0170381</a>), 21 april 2023</li><li>- Collegebesluit Vaststellen Anterieure Overeenkomst, Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp Schonenvaert, Toekanweg 7 (<a href="#">2022/779593</a>), 19 juli 2022</li><li>- Collegebesluit Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (<a href="#">2022/759992</a>), 28 juni 2022</li><li>- Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen (<a href="#">2021/0266076</a>) in de raadsvergadering 1 juli 2021.</li><li>- Collegebesluit concept SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vrijgeven voor inspraak (<a href="#">2020/1211832</a>) in commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021</li></ul>

	- Raadsstuk Vaststellen startnotitie Toekanweg 7 ( <a href="#">2019/806983</a> ) inclusief <a href="#">motie 22.1 'Grens Huurtoeslag'</a> in raadsvergadering van 19 december 2019
Besluit college d.d. 24 maart 2026	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. De 2e allonge bij de Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7) vast te stellen en overgaan tot ondertekening ervan.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

### 1. Aanleiding

Met ontwikkelaar Schonenvaert BV is op 20 juli 2022 een anterieure overeenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van woningen aan de Toekanweg 7. Op 21 april 2023 is er een allonge op deze overeenkomst vastgesteld in verband met de aanpassing van het bouwplan. De vergunning voor de bouw van 823 woningen, 5000m2 commercieel programma en parkeren is 12 februari 2024 verleend. Tegen deze vergunning is door het naastgelegen Van der Valk Hotel beroep ingediend. Deze zaak dient 31 maart a.s. bij de Raad van State. Schonenvaert BV heeft de rechter verzocht een onderlinge erfdienstbaarheid met betrekking tot parkeren te schrappen. Bij vonnis van 24 december 2025 is dit verzoek toegewezen onder de voorwaarde dat Schonenvaert 89 exclusieve parkeerplaatsen realiseert ten behoeve van Van der Valk. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van de Anterieure Overeenkomst noodzakelijk. Daarnaast heeft Schonenvaert aan Van der Valk een alternatief aanbod gedaan om een extra parkeerlaag te realiseren met 124 parkeerplaatsen. Deze komen dan in eigendom van het hotel. Ook dit is vastgelegd in de 2<sup>e</sup> allonge (zie bijlage 1). Hiermee is de allonge bruikbaar, ongeacht over welke van de twee opties overeenstemming wordt bereikt.

### 2. Beoogd resultaat

Het vaststellen en ondertekenen van de 2<sup>e</sup> allonge bij de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Schonenvaert BV. Met de ondertekening van de allonge verleent het college haar medewerking aan het gewijzigde programma en worden de voorgestelde programmatische wijzigingen privaatrechtelijke vastgelegd.

### 3. Onderbouwing voorstel

#### *3.1 Met de allonge worden de voorwaarden uit het vonnis over de erfdienstbaarheid anterieur vastgelegd*

Schonenvaert BV heeft de rechtbank Haarlem verzocht een onderlinge erfdienstbaarheid met Van der Valk met betrekking tot over en weer parkeren te schrappen. Dit heeft Schonenvaert gedaan nadat gesprekken tussen beide partijen niet had geleid tot herziene afspraken omtrent het parkeren.



Bij vonnis van 24 december 2025 is dit verzoek toegewezen, onder de voorwaarde dat Schonenvaert 89 exclusieve parkeerplaatsen realiseert ten behoeve van Van der Valk. Deze exclusieve toekenning van 89 parkeerplekken aan Van der Valk is opgenomen in de 2<sup>e</sup> allonge en behoeft verder geen aanpassing van het bouwplan.

### *3.2 De allonge maakt ook afspraken over een alternatief voorstel*

Na het vonnis van de rechtbank op 24 december 2025 is Schonenvaert BV opnieuw met Van der Valk Hotel Haarlem in overleg getreden om te bezien of zij bereid zijn om het beroep tegen de verleende omgevingsvergunning in te trekken en de erfdienstbaarheid op te heffen. Schonenvaert heeft aan Van der Valk voorgesteld om het bouwplan aan te passen en te voorzien in twee parkeerlagen. Schonenvaert stelt voor om een parkeerlaag op de begane grond te maken met circa 124 parkeerplaatsen en een parkeerlaag op de eerste verdieping met circa 136 parkeerplaatsen. Beide parkeerlagen krijgen een eigen inrit. De parkeerlaag op de begane grond komt in eigendom en beheer van Van der Valk. De parkeerlaag op de eerste etage komt in eigendom en beheer van Schonenvaert. Deze planaanpassing is ook opgenomen in de allonge. De realisatie van dit voorstel leidt tot vermindering van het programma met 14 woningen en kan worden behandeld als ondergeschikte wijziging van de verleende omgevingsvergunning.

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

### *4.1 De allonge maakt een wijziging van de omgevingsvergunning mogelijk, maar verplicht daar niet toe*

De allonge maakt onderdeel uit van de privaatrechtelijke afspraken die met Schonenvaert B.V. zijn gemaakt. Deze afspraken wijzigen op zichzelf echter niet de omgevingsvergunning. Deze blijft van kracht, totdat de omgevingsvergunning (na een daartoe strekkende aanvraag) door het college wordt gewijzigd of totdat de rechter een uitspraak doet die tot gevolg heeft dat de omgevingsvergunning ambtshalve gewijzigd of ingetrokken moet worden.

Zodra Schonenvaert B.V. een (al dan niet ondergeschikte) wijziging van de vergunning aanvraagt, zal deze aan de publiekrechtelijke regels worden getoetst en zal op basis daarvan worden beoordeeld of de gevraagde wijziging kan worden vergund. De allonge brengt hierin geen verandering en brengt dan ook geen verplichting tot wijziging van de vergunning met zich mee. Wel brengt het ondergeschikte karakter van een wijziging van het bouwplan over het algemeen met zich mee dat een dergelijke beperkte wijziging vergunbaar is.

## **5. Consequenties en uitvoering**

### **5.1 Financiën**

De allonge heeft geen financiële effecten.

## 5.2 Communicatie

De allonge heeft nog geen directe gevolgen, omdat deze eerst zijn vertaling dient te vinden in een gewijzigd bouwplan.

De allonge geldt uitsluitend tussen de gemeente en Schonenvaert B.V. Er vindt daarom geen afzonderlijke communicatie over de allonge plaats. Wel zijn Schonenvaert B.V. en Van der Valk in overleg over de mogelijke wijziging van het bouwplan en daarmee het intrekken van het beroep tegen de omgevingsvergunning.

## 5.3 Participatie

Schonenvaert BV is als initiatiefnemer verplicht om te participeren voordat een wijziging van de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De vorm van participatie is vormvrij. De gesprekken die nu met Van der Valk worden gevoerd, kunnen dan ook als participatie worden aangemerkt.

## 5.4 Juridisch

Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen eerder is vermeld.

## 5.5 Planning

De allonge heeft geen effecten anders dan dat bij overeenstemming tussen Schonenvaert en Van der Valk de bouw van het appartementencomplex sneller van start kan gaan.

## **6. Bijlagen**

1. 2<sup>e</sup> allonge bij Anterieure Overeenkomst Schonenvaert