



## **Raadsbesluit 2015.0038295**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 1 september 2015  
nummer 2015.0038295;

**besluit:**

1. de ingediende zienswijzen van mevr. L.H.L. Dortland- Bervoets, J. Bouterse en N. Schulten, P. Meijer, J. Piet, H.W.J. Volkers, mevr. F.C.M. Geurts, en J.M. van der Ham ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze van L. Spruit niet ontvankelijk te verklaren;
3. in te stemmen met de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax';
4. het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' onder 4. Voorgestelde wijzigingen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax', omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
6. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdoudwestenpax-C001 bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
7. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2015.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings

# **Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax'**

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax'

1. Procedure
2. Zienswijze beoordeling
3. Ambtshalve voorstellen
4. Voorgestelde wijzigingen

## **1. Procedure**

Het plangebied 'Hoofddorp Oud West en Pax' omvat globaal de woonwijken 't Oude Buurtje en Pax. . Het wordt begrensd door de Hoofdweg-westzijde, Van Heuven Goedhartlaan, Nieuwerkerkertocht, Kruisweg. Met dien verstande dat in de noordoost hoek van het plangebied het perceel Hoofdweg 673 en Raadhuislaan 1 (locatie Oude Raadhuis) buiten het plangebied is gelaten.

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud west en Pax' heeft als ontwerp vanaf 27 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was 9 maart 2015. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij uw raad. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. Mevr. L.H.L. Dortland- Bervoets
2. Jeroen Bouterse en Natalia Schulten
3. Peter Meijer
4. J. Piet
5. H.W.J. Volkers
6. Mevr. F.C.M. Geurts
7. J.M. van der Ham
8. L. Spruit

Zienswijze 8 is ingediend na 9 maart 2015 en daarmee niet-ontvankelijk. De inhoud van deze zienswijze is overigens ook onderwerp van andere ingediende zienswijzen. De overige zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## **2. Zienswijzen beoordeling**

Onderstaand hebben wij hebben de zienswijzen die ontvankelijk zijn samengevat en van onze reactie en conclusie voorzien.

### **Zienswijze 1**

#### *a. Parkeerplicht eigen erf*

*Binnen de rooilijn aan de voorzijde van de woning is geen bebouwing toegestaan, om parkeergelegenheid op eigen erf te creëren. Reclamant is het er niet mee eens dat eigen terrein moet worden opgeofferd om gemeentelijke ontwikkeling ruimte te geven.*

#### **Reactie**

In het bestemmingsplan zijn bestaande voorrooilijnen van woningen uitgangspunt geweest voor de voorste bebouwingsgrens van het bouwvlak van woningen. Omdat vooraanbouwen het straatbeeld vaak negatief beïnvloeden, is vóór de voorste bouwgrens slechts in geringe mate bebouwing toegestaan in de vorm van een erker. In sommige situaties is sprake van een grotere vooraanbouw aan de woning of van een bijgebouw voor de woning, deel uitmakend van het oorspronkelijk stedenbouwkundig ontwerp van die woonomgeving. Vaak gaat dit samen met parkeren op eigen terrein. In de wijk Pax komt dit relatief veel voor. Daarom zijn wij hier in de toelichting van het bestemmingsplan extra op in gegaan.

Wij hebben aangegeven geen nieuwe vooraanbouwen of vergroting van bestaande toe te willen staan, zeker in die situaties dat een dergelijke bebouwing de bestaande mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein ontnemt of het karakter van de wijk aantast. Wat betreft het parkeren heeft dit dus

geen betrekking op het creëren van parkeren op eigen erf, maar op het behouden van bestaande mogelijkheden. Dit heeft geen enkele relatie met ruimte maken voor parkeren voor ontwikkelingen die de gemeente voorstaat.

Wij merken op dat in situatie van reclamant zelf ook geen sprake is van opoffering van eigen terrein of van bestaande bouw mogelijkheden. Het perceel van reclamant ligt in het deel 'Oud West' van dit bestemmingsplan en hier is zowel in het nog in het geldende als in dit nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen voor een grote vooraanbouw of een bijgebouw voor de woning, omdat wij dit niet passend vinden in het straatbeeld ter plaatse.

*b. Karakter Oud-West*

*In 2008 is een deel van Oud-West als 'beschermde dorpsgezicht' aangewezen. Daarvan is het Oude Raadhuis buiten het plangebied gelaten.*

*Het aanwijzingsbesluit kan alleen gewijzigd worden als er een nieuw besluit op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 wordt genomen. Er wordt nu een bestemmingsplan over het bestaande aanwijzingsbesluit genomen zonder dat artikel 35 van de monumentenwet 1988 is toegepast. Dient niet het gehele beschermde dorpsgebied buiten het bestemmingsplan te blijven?*

*Kan de garantie gegeven worden dat het karakter van het gebied gehandhaafd blijft ?*

Reactie

Het bestemmingsplan wijzigt de status 'beschermde dorpsgezicht' niet.

De stedenbouwkundige waarden die het beschermde dorpsgezicht voor Hoofddorp benoemt, hebben een vertaling gekregen in het bestemmingsplan voor zover deze relevant zijn voor de juridisch planologische regeling van het bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om (het behoud van) de ligging van rooilijnen, goot- en nokhoogten en bouwvolume.

De eigenaar van een gebouw in het beschermde dorpsgezicht heeft voor een verbouwing of verandering daarvan een vergunning nodig, die wordt getoetst aan het bestemmingsplan én aan de regeling voor het beschermde dorpsgezicht. De bescherming van het karakter van het gebied verandert dus niet met dit bestemmingsplan.

De begrenzing van het bestemmingsplan hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van het aangewezen beschermde gebied.

Behalve het Oude Raadhuis vallen ook hotel De Beurs, het Polderhuis en de Gereformeerde Kerk buiten dit bestemmingsplan, alsmede een deel van de Hoofdweg Oostzijde.

*c. Is ontwikkeling van het Fort mogelijk zonder dat de nachtverblijven van de vleermuizen worden aangetast ?*

Reactie

Er zijn twee verblijfplaatsen geconstateerd voor de watervleermuis en de baardvleermuis, beide hebben als overwinteringsplaatsen: de gang bij de zuidelijke hefkoepel, en drie kamers in het voorgebouw met

aansluitend het begin van de gang naar de pantserkoepel aan de fortgracht.

Bij de uitwerking van de plannen zal de toegang tot de verblijfplaatsen worden gewaarborgd en/of aangepast zodat geen verbinding is met de voor mensen toegankelijke gebruiksruimten in het Fort. De werkzaamheden kunnen zodanig uitgevoerd worden, dat geen veranderingen plaatsvindt aan het klimaat in de verblijfsplaatsen.

*d. De wegen naar het Fort lenen zich niet voor veel auto's, vanaf de Ter Veenbrug is het een kleine uitdraaicirkel de Hoofdweg op, vanaf de Kruisweg betekent overlast door veel verkeer door een rustige woonwijk. Bovendien extra parkeerdruk op de woonwijk.*

#### Reactie

Deze buurt is in hoofdzaak een woonbuurt, doch grenst aan het centrum en kent daarmee ook invloeden van de levendigheid en de bereikbaarheid van het centrum. De buurt kent van oorsprong enkele cultuur-historisch gezien bijzondere locaties. Het past om die locaties aantrekkelijk en openbaar te maken voor publiek door hier bijzondere functies te faciliteren.

Afhankelijk van de concrete invulling van de horecafunctie is de parkeerbehoefte overdag 65 plaatsen en in de avonden 25 plaatsen met pieken op vrijdag-, zaterdag- en zondagavond van 90 plaatsen.

Het Fort zelf biedt geen ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. In het parkeerbeleid zoals opgenomen in het Deltaplan Bereikbaarheid is aan het college van burgemeester en wethouders het recht voorbehouden om gemotiveerd vrijstelling te verlenen van de geformuleerde parkeernormen. Dat het fort een grotere recreatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische betekenis krijgt en toegankelijk wordt voor inwoners en bezoekers van Haarlemmermeer, vinden wij een goede reden om parkeren voor het fort op een andere wijze te organiseren namelijk door gebruik te maken van het bestaande aanbod in de omgeving.

In 2013 zijn verschillende parkeervarianten voor aanleg van extra parkeerplaatsen in de directe omgeving van het Fort onderzocht. Vanwege beperkte beschikbare fysieke ruimte, aanwezigheid van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, verkeersveiligheid en/of kosten gaf dit geen haalbare mogelijkheid.

Omdat de oplossing van parkeervraagstuk niet op voorhand al inzichtelijk was, is de mogelijkheid voor horeca niet rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen maar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee te zijner tijd de bestemming kan worden gewijzigd en horeca mogelijk kan worden gemaakt met als uitgangspunt dat in het centrumgebied voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Wij hebben vervolgens onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om te voldoen aan de parkeerbehoefte in de omgeving van het Fort op bestaande beschikbare parkeervoorzieningen. Daaruit blijkt dat binnen een straal van 250 meter weinig openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoekers van het Fort. De beschikbare plaatsen liggen met name in de Jansoniusbuurt, maar de vraag is veel groter dan de beschikbare plaatsen. Tussen 250 meter en 350 meter zijn met name in het centrumgebied parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers van het Fort. Onder andere de parkeergarage aan het Burgemeester Van Stamplein en het parkeerterrein aan de Cor van de Meerstraat. Deze hebben samen voldoende beschikbare plaatsen. Deze locaties zijn goed bereikbaar. De daadwerkelijke loopafstand van deze locaties naar het Fort bedraagt 500 meter respectievelijk 400 meter. Wij achten het aannemelijk dat vanwege het bijzondere karakter van het Fort bezoekers bereid zijn op deze afstand te parkeren.

Bij het opstellen van een wijzigingsplan voor de horecafunctie willen wij met de betreffende initiatiefnemer en de bewoners van Hoofddorp Oud West en Pax in gesprek gaan over de verkeersveiligheid en het parkeren. Wanneer men de uitkomst daarvan in relatie tot de horecavoorziening niet afdoende vindt, biedt de procedure voor het vaststellen van het wijzigingsplan nog de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

*e. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan normen voor een rustige omgeving voor mens, flora en fauna.*

#### Reactie

Met voorgaande beantwoording van de verschillende onderdelen van de zienswijze hebben wij al aangegeven dat het bestemmingsplan het karakter van de omgeving en de flora en fauna niet aantast.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

#### **Zienswijze 2**

*Reclamant wijst op de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van horeca aan de functies van het Fort. Daarmee wordt het parkeerprobleem in de Jansoniusbuurt groter, tenzij op het terrein van 't Fort of direct er naast voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. In de huidige situatie al komt parkeren op de stoep, parkeren op een priveparkeerplek van een bewoner en blokkeren van een priveparkeerplek veelvuldig voor. Jansonius Parkeerhof 1 is geen afgesloten terrein, iedereen kan op dit terrein ongevraagd parkeren, wat dus ook vervolgens veelvuldig gebeurt. Gevraagd de parkeerproblemen niet te vergroten en zo mogelijk op te lossen.*

#### Reactie

In onze reactie op de zienswijze 1 (d) gaan wij in op het verkeer en parkeren nabij het Fort, wanneer hier horeca wordt toegestaan. Wij verwijzen naar wat wij hierover hebben overwogen.

Wij wijzen er op dat overwegingen over (her)inrichting van een weg of eventueel te nemen verkeers- of parkeermaatregelen van bestaande situaties niet vallen binnen de reikwijdte van een bestemmingsplan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

#### **Zienswijze 3**

#### **Zienswijze 4**

#### **Zienswijze 5**

Deze zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend en worden daarom gezamenlijk van een reactie voorzien. Daar waar een zienswijze een extra motivering aanvoert, wordt dit apart genoemd.

*a. Er is discussie tussen de gemeente en de bewoners van het Oude Buurtje over het perceel van het Oude Raadhuis, Hoofdweg 673. Dit perceel uit het plangebied te laten, lijkt op een poging de bevolking te misleiden en geeft onnodige juridische processen.*

*Zienswijzen 6 en 7 voegen toe dat bij het Fort ook niet vast staat wat er mee gaat gebeuren en dat dit object niet uit het bestemmingsplan is verwijderd. Schrijf dan duidelijk in het bestemmingsplan wat de gemeentelijke zienswijze is voor het object en de directe omgeving zonder daar een eindoordeel over te vellen.*

#### Reactie

Bij het kiezen van de begrenzing van bestemmingsplannen heeft de gemeente de nodige vrijheid. Ook de omvang van bestemmingsplannen kan variëren. Zo is het mogelijk te kiezen voor het als geheel bestemmen van een dorp, een wijk of centrumgebied, maar kan een bestemmingsplan ook bestaan uit een enkel gebouwencomplex of gebouw.

Over de versterking van de publieksfunctie van het Fort heeft de gemeenteraad zich o.a. al uitgesproken in de visie Geniedijk uit 2009. In de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 uit 2013 is ook de mogelijkheid om een horecafunctie op deze historische locatie te faciliteren genoemd.

Om deze horecafunctie nader te kunnen invullen is in het bestemmingsplan gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid (met afzonderlijke procedure) en niet voor een directe bestemming. Voor het Oude Raadhuis is in 2014 besloten tot een nader onderzoek naar behoud van de schouwburgfunctie. Tegelijk is afgesproken dat de mogelijkheden voor verkoop met behoud van de staat van onderhoud van het gebouw worden gezien. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was de uitkomst daarvan nog niet bekend. Besluitvorming wordt in september van dit jaar verwacht. Daarmee staat op dit moment nog niet vast wat de toekomstige bestemming wordt. Als dat wel het geval is zal voor het Oude Raadhuis een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd, waarbij een ieder daarover zijn zienswijze kenbaar kan maken.

*b. Aan de Hoofdweg tussen Ter Veenbrug en de molen wordt op zaterdagen en op (koop)zondagen volop geparkeerd door winkelend publiek of winkelpersoneel vanwege gratis parkeren aldaar.*

*Na de komst van de Jansoniusburch rijden hier meer auto's, wat tezamen met het vele parkeren, de te smalle weg, onvoldoende verlichting en de onveilige aansluiting van het fiets-/voetbruggetje met onduidelijke voorrangsregels, leidt tot onveilige situaties.*

*De nieuwe ideeën voor gebruik van het Fort hebben enkele nadelen:*

- *Extra verkeersbewegingen over de Hoofdweg*
- *Onvoldoende parkeergelegenheid ter plekke van het Fort, waardoor bezoekers plek gaan zoeken in de Jansoniusburch.*

*Dit is niet aanvaardbaar.*

*Gedrag van foutparkeren zal alleen kunnen veranderen als ook 's avonds handhavend opgetreden wordt, maar dat zal in de praktijk niet gebeuren.*

*Zienswijze 6 voegt toe dat er slecht zicht is bij het van het Jansoniushof oprijden van de Hoofdweg, met name in schemer en donker.*

*Zienswijze 5 vraagt aanvullend om het parkeerbeleid in de zin van bereikbaarheid van voorzieningen, terugdringen van objectieve parkeeroverlast en bevorderen van de leefbaarheid, na te volgen. En om met omwonenden van het Fort in gesprek te gaan over de parkeerproblematiek in relatie tot het Fort.*

#### Reactie

In onze reactie op de zienswijzen 1 (d) gaan wij in op het verkeer en parkeren nabij het Fort, wanneer hier horeca wordt toegestaan. Wij verwijzen naar wat wij hierover hebben overwogen.

Wij wijzen er op dat overwegingen over (her)inrichting van een weg of eventueel te nemen verkeers- of parkeermaatregelen van bestaande situaties niet vallen binnen de reikwijdte van een bestemmingsplan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijzen.

#### **Zienswijze 6**

*Reclamant woont niet in het plangebied, maar is wel eigenaar van een woning in het gebied.*

*a. Ze vraagt zich af wat de meerwaarde is van het weglaten van het Oude Raadhuis uit het plangebied. Ook in een apart bestemmingsplan voor dit perceel kunnen zienswijzen verwacht worden.*

#### Reactie

De reden voor het weglaten van het perceel van het Oude Raadhuis uit dit bestemmingsplan is niet om zienswijzen te ontlopen. Voor het Oude Raadhuis is in 2014 besloten tot een nader onderzoek naar behoud van de schouwburgfunctie. Tegelijk is afgesproken dat de mogelijkheden voor verkoop met behoud van de staat van onderhoud van het gebouw worden gezien. De uitkomst van deze onderzoeken zijn nog niet bekend. Daarover heeft dus ook nog geen besluitvorming kunnen plaatsvinden. Als dat wel het geval is zal het Oude Raadhuis opnieuw worden bestemd, waarbij een ieder daarover zijn zienswijze kenbaar kan maken.

*b. Reclamant heeft weinig vertrouwen in het gestelde in het bestemmingsplan dat er een bereikbaarheidsplan moet zijn wanneer in het Fort horeca wordt toegevoegd.*

*Er is nu al parkeeroverlast in de Jansoniusbuurt, met name op de particuliere parkeerhoven. En het wegdek en de verlichting langs de Hoofdweg als toegangsweg is slecht. Voorgesteld wordt een parkeergelegenheid te maken aan de Paxlaan, zodat er weinig invloed is op de Hoofdweg en Jansoniusbuurt.*

#### Reactie

In onze reactie op de zienswijzen 1 (d) gaan wij in op het verkeer en parkeren nabij het Fort, wanneer hier horeca wordt toegestaan. Wij verwijzen naar wat wij hierover hebben overwogen.

Wij wijzen er op dat overwegingen over (her)inrichting van een weg of eventueel te nemen verkeers- of parkeermaatregelen van bestaande situaties niet vallen binnen de reikwijdte van een bestemmingsplan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

#### **Zienswijze 7**

*Verzocht wordt om voor het rijtje woningen Fortweg nrs. 12 t/m 22 (even) de mogelijkheid op te nemen voor een opbouw op de garage/aanbouw, welke garage/aanbouw is geplaatst op 2,76 meter achter de voorgevel aan de zijkant van de woning, overeenkomstig de vergunning in 2014 voor één van die woningen.*

Voor de buurt Oud West is in het ontwerpbestemmingsplan in zijtuinen de grens tussen voortuin en bebouwbare achtertuin dáár gelegd waar een zijaanbouw al is geplaatst. In dit rijtje is dit soms op 2,76 meter achter de voorgevel en soms verder naar achteren. Dit, om ter bescherming van het bestaande karakter, niet extra bebouwing in zijtuinen toe te staan.

De vergunde opbouw is geplaatst op een zijaanbouw die ligt op 2,76 meter achter de voorgevel.

Nu deze opbouw in 2014 is vergund en in die procedure de aanvraag ook is goedgekeurd door de Erfgoedcommissie, is het inderdaad een juiste wijze van handelen om de mogelijkheid voor de opbouw in het bestemmingsplan op te nemen en ook voor gelijke situaties in deze mogelijkheid te voorzien. Wij constateren daarbij dat Fortweg 12 t/m 22 (even nummers) eenzelfde type woning en woonpercelen betreft.

#### Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de woningen Fortweg 12, 14, 16, 18, 20 en 22 de verbeelding als volgt aan te passen:

- de grens tussen 'Tuin' en 'Wonen' buiten het bouwvlak op 2,76 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak te bepalen;

- ter plaatse van de toe te stane opbouw op een zijaanbouw, een maatvoering aanduiding 'maximale goothoogte, maximale bouwhoogte' op te nemen met de maatvoering respectievelijk 3 meter en 6 meter.

### **3. Ambtshalve voorstellen**

#### **Voorstel 1**

Sinds 1 november 2014 zijn de regels over ondermeer vergunning vrij bouwen veranderd. De mogelijkheden om te bouwen zonder vergunning zijn verder uitgebreid. Dit heeft er toe geleid dat de in het artikel Wonen opgenomen mogelijkheden om bijbehorende bouwwerken te realiseren achterhaald zijn. Wat daarin geregeld was is praktisch gelijk aan wat nu vergunning vrij is toegestaan. In een nieuwe redactie van het artikel Wonen (lid 2 Bouwregels) wordt daarom voor de regeling van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak verwezen naar het Besluit omgevingsrecht, bijlage II.

Wij stellen u voor artikel 22 lid 2 Bouwregels door deze nieuwe tekst te vervangen.

#### **Voorstel 2**

Sinds eind 2014 is het niet meer mogelijk om omgevingsvergunningen te toetsen aan parkeernormen in de bouwverordening. Deze zijn vervallen.

De gemeente is doende nieuw parkeerbeleid op te stellen.

Daarop kan de vaststelling van dit bestemmingsplan evenwel niet wachten.

Daarom is het nodig een algemene bepaling in dit bestemmingsplan op te nemen, die, middels een verwijzing naar het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013), waarborgt dat bij bouwplannen voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Wij stellen u voor de regels aan te vullen met een artikel 'Parkeerregels', waarin dit geregeld wordt.

### **4. Voorgestelde wijzigingen**

Gelezen onze overwegingen over zienswijze 7 en onze ambtshalve overwegingen, stellen wij u voor het bestemmingsplan bij vaststelling als volgt te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- I ten aanzien van de verbeelding ter plaatse van de woningen Fortweg 12, 14, 16, 18, 20 en 22
  - de grens tussen 'Tuin' en 'Wonen' buiten het bouwvlak, te bepalen op 2,76 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak;
  - ter plaatse van de toe te stane opbouw op een zijaanbouw, een maatvoering aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' op te nemen met de maatvoering van respectievelijk 3 meter en 6 meter.
- II ten aanzien van de planregels artikel 22 lid 2 Bouwregels te vervangen door de volgende tekst:

## **22.2 Bouwregels**

22.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- e. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan bijbehorende bouwwerken, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten;
- f. in afwijking van het bepaalde onder 24.2 sub d geldt, dat de maximum oppervlakte in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup> in totaal 250 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder de 24.2 sub d mag de oppervlakte van gebouwen gelijk zijn aan de oppervlakte van bestaande gebouwen met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn woningen in gestapelde vorm toegestaan.

22.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet zijn meer dan 1 meter, of niet meer dan 2 meter indien gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het achtererfgebied, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten.

22.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

- III ten aanzien van de planregels na artikel 33 en met vernummering van de navolgende artikelen, een nieuw artikel 34 'Parkeerregels' in te voegen, luidende:

### **ARTIKEL 34 Parkeerregels**

#### **34.1 Bij een rechtstreekse bouwtitel**

Indien in het kader van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden dienen bij het verlenen van een daartoe benodigde omgevingsvergunning de parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013). De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd .

#### **34.2 Bij een afwijking van de bouwregels**

Indien burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening afwijken van de bouwregels dienen bij het verlenen van de omgevingsvergunning de

parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013).

### **34.3 Afwijking Ontheffing van de toepassingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 34.1 indien op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Een afwijking wordt niet verleend als het bouwplan redelijkerwijs zodanig gewijzigd kan worden dat alsnog wordt voldaan aan de parkeernormen. Afwijking kan worden verleend indien:

- a. aanvrager kan aantonen dat het voldoen aan de parkeernormen feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs onmogelijk is en het belang dat met het voldoen aan de parkeernormen niet onevenredig wordt aangetast; en
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

### **34.4 Specifieke gebruiksregels**

Ruimte(n) voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### **34.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij herziening van het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013), de verwijzing in lid 34.1 en 34.2 naar de normering in dat Handboek, wordt vervangen door een verwijzing naar de vastgestelde gewijzigde normering.



## **Raadsvoorstel 2015.0038295**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax

Portefeuillehouder Adam Elzakalai  
Steller Henny Grootveld  
Collegevergadering 1 september 2015  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

#### ***Wat mag het kosten?***

Het bestemmingsplan voorziet niet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen. Verplicht kostenverhaal is derhalve in het kader van deze procedure niet aan de orde. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt voor aangewezen bouwplannen, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

### **2. Voorstel**

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen van mevr. L.H.L. Dortland- Bervoets, J. Bouterse en N. Schulten, P. Meijer, J. Piet, H.W.J. Volkers, mevr. F.C.M. Geurts, en J.M. van der Ham ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze van L. Spruit niet ontvankelijk te verklaren;

3. in te stemmen met de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax';
4. het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' onder 4. Voorgestelde wijzigingen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax', omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
6. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdoudwestenpax-C001 bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
7. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

### 3. Uitwerking

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied.

Voor de wijken Oud West en Pax, die aan elkaar grenzen, gelden nu bestemmingsplannen die vanwege de wettelijke plicht daartoe aan herziening toe zijn.

Van die gelegenheid is gebruik gemaakt om de gebieden samen te voegen tot één plan.

Het plan wordt globaal begrensd door Kruisweg, Hoofdweg-westzijde, Van Heuven Goedhartlaan en Nieuwerkerkertocht, met dien verstande dat de locatie van het Oude Raadhuis op de hoek Hoofdweg-westzijde en Raadhuislaan uit het plangebied is gelaten.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

##### **Inhoud van het plan**

Het bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax is in hoofdzaak conserverend van aard, met flexibiliteit waar dat kan.

Voor een ontwikkellocatie aan Paxlaan 6-10, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bedrijfsbebouwing op deze locatie staat deels leeg na verhuizing van een garagebedrijf. Hier kan op termijn een plan voor (niet-grondgebonden) woningen worden ontwikkeld, zoals deze zijn voorzien in de deelstructuurvisie Hoofddorp. Dit wenst ook de grondeigenaar. Zo mogelijk is dit te combineren met maatschappelijke of dienstverlenende functies op maaiveldniveau. Vanzelfsprekend dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met milieuaspecten (geluid (weg, scholen), externe veiligheid (gasleiding langs Geniedijk)). Tot die definitieve invulling kunnen behalve bedrijfsactiviteiten, ook maatschappelijke voorzieningen en activiteiten op gebied van cultuur/ontspanning hier een plaats vinden. De geldende bestemming maakte dit al direct of door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Het Fort bij de Geniedijk heeft een gemengde bestemming voor maatschappelijke en culturele functies en voor bedrijfsactiviteiten die aansluiten bij het cultuurhistorische karakter van de locatie.

Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan daaraan een horecafunctie worden toegevoegd. Daarmee is in de (nabije) toekomst de ontwikkeling tot restaurant of daghoreca en dergelijke mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bij dit raadsvoorstel behorende nota van zienswijzen, wordt ingegaan op de parkeerconsequenties van deze eventuele ontwikkeling.

Maatschappelijke en culturele activiteiten, samenhangend met het karakter en de sfeer van het monument, mogelijk ook aansluitend op de restaurantfunctie, passen al in de geldende bestemmingen.

De Linijschool, gelegen aan de Hoofdweg in de nabijheid van het Fort, heeft in verband met wijziging van de normering van de klassengrootte en een beperkte leerlingengroei in de toekomst, extra ruimtebehoefte. Hiertoe is in het bestemmingsplan een uitbreidingsmogelijkheid aan de noordoostzijde voor de begane grond en aan de achterzijde en zuidzijde van het gebouw een mogelijkheid voor een extra verdieping of opbouw opgenomen

Waar in woonwijken van oudsher bedrijvigheid is gevestigd is een gemengde bestemming toegepast. Dit geldt voor een aantal panden langs de Hoofdweg en Fortweg/Raadhuislaan (Gemengd 1: wonen, dienstverlening, kantoor, praktijkruimte), voor een grafisch kopieerbedrijf aan de Fortweg en voor enkele achter- en binnenterreinen (Gemengd 2 (dienstverlening, kantoor, praktijkruimte) resp. Gemengd 3 (bedrijfsactiviteiten in ten hoogste categorie 2, dienstverlening, kantoor, praktijkruimte)).

Bij de naar de weg toegekeerde gevels is behoudender omgegaan met flexibiliteit in bebouwing dan bij achtererfsituaties. De voorkant van woningen bepaalt immers het karakter van de bebouwde omgeving. Specifiek aandachtspunt daarbij zijn de vooraanbouwen die in de wijk Pax veel voorkomen. Een uitgangspunt is om geen nieuwe vooraanbouw toe te staan of bestaande te vergroten, wanneer dit de bestaande mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein ontnemt. Daarnaast gaan lange(re) vooraanbouwen ten koste van de stedenbouwkundige kwaliteit en worden deze ook om die reden niet gefaciliteerd.

Bij monumentenpanden en bebouwing in het beschermde dorpsgezicht is conservering uitgangspunt geweest.

### **Milieueffecten**

Voor het plan zijn de noodzakelijke milieuonderzoeken uitgevoerd.

Daaruit zijn geen belemmeringen gebleken. Ook is globaal de haalbaarheid aangetoond van de ontwikkelingen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn bij Paxlaan 6-10 en in het Fort.

### *Externe veiligheid*

De bij de Geniedijk aanwezige gasleidingen hebben geen plaatsgebonden risico-contour en geven geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Volgens de regelgeving kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze is opgenomen in de plantoelichting.

### **Vooroverleg**

De vooroverlegreacties zijn in het plan opgenomen. De provincie heeft geen inhoudelijke opmerkingen over het plan gemaakt. Het hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven. De Gasunie heeft verzocht de regel voor Leiding-Gas aan te passen. Wij zijn van mening dat de huidige regel al voldoet aan de wensen van de Gasunie. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook besproken met vertegenwoordigers van de wijk Pax en de buurtvereniging van Oud West.

Voor Oud West was vooral de horecamogelijkheid in het Oude Raadhuis een belangrijk item. In 2014 is besloten tot een nader onderzoek naar behoud van de schouwburgfunctie. Tegelijk is afgesproken dat de mogelijkheden voor verkoop met behoud van de staat van onderhoud van het gebouw worden gezien. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was de uitkomst daarvan nog niet bekend. Besluitvorming wordt in september van dit jaar verwacht. Daarmee staat op dit moment nog niet vast wat de toekomstige beoogde functie wordt. Als dat wel het geval is zal voor het Oude Raadhuis een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.

Het overleg met de vertegenwoordigers van de wijken is in de plantoelichting verwerkt.

### **Procedure**

De overlegpartners hebben bericht gekregen over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 24 januari 2015 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 27 januari 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen tot en met 9 maart 2015. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Onder afweging van de ingediende zienswijzen dient het bestemmingsplan nu door uw raad te worden vastgesteld.

### **Zienswijzen**

Er zijn acht zienswijzen ingediend.

Eén daarvan is ingediend na 9 maart 2015 en daarmee niet-ontvankelijk.

De overige zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen zijn bijgevoegd.

De zienswijzen betreffen voor een deel het Oude Raadhuis. Men vraagt zich af of het een juiste wijze van handelen is om het perceel met het Oude Raadhuis buiten het plangebied te laten. Verder gaan de zienswijzen in op de bestemming van Fort Hoofddorp. Men vindt dat een horecaontwikkeling in het Fort niet past: de bijkomende verkeersbewegingen over de Hoofdweg leiden tot verkeersonveiligheid en het gebrek aan parkeerplaatsen leidt tot extra parkeerdruk en overlast in de omgeving.

In beperkte mate hebben zienswijzen betrekking op mogelijkheden op het eigen woonperceel.

In de bijlage 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' hebben wij de zienswijzen genummerd, samengevat en van onze reactie en conclusie voorzien. Per zienswijze wordt in de conclusie aangegeven of deze aanleiding geeft om uw raad voor te stellen wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de paragraaf Voorgestelde wijzigingen zijn deze juridisch verwoord.

### **Ambtshalve voorstellen**

In de bijlage 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' gaan wij ambtshalve in op aanpassing van de regels van de woonbestemming in relatie tot de laatste wetwijzigingen rond vergunning vrij bouwen. Ook wordt ambtshalve ingegaan op het in het bestemmingsplan opvangen van de leemte die is ontstaan door het vervallen van parkeerregels in de bouwverordening.

In de paragraaf Voorgestelde wijzigingen zijn de ambtshalve voorgestelde wijzigingen juridisch verwoord.

### **Wat mag het kosten?**

Het bestemmingsplan voorziet niet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen.

Verplicht kostenverhaal is derhalve in het kader van deze procedure niet aan de orde.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt voor aangewezen bouwplannen, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

### **Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

### **Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uw raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

### **Overige relevante informatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit c.a. ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij tijdens de beroepstermijn schorsing wordt gevraagd en deze wordt uitgesproken. Als alleen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

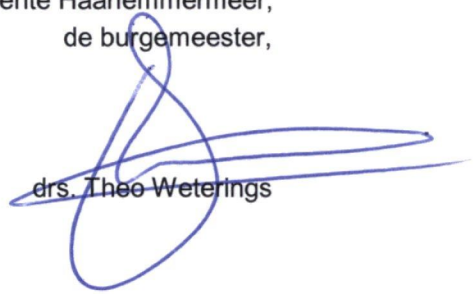
## **4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n)

Bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax