gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Ruimtelijk advies Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Collegevergadering	1 september 2026
Inlichtingen	Venisha Nanhoe
Registratienummer	13512371

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. niet in te in te stemmen met het ruimtelijk advies;
2. af te wijken van het raadsbesluit 'Vervolg Integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp' voor het wijzigen van gebruik van bedrijfsruimte naar wonen aan de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp. Het betreft de afwenteling op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte van één parkeerplaats voor één sociale huurwoning ten behoeve van transformatie van een klein bestaand pand.

2. Samenvatting

Er is op 30 oktober 2025 een omgevingsvergunningaanvraag (20251030 01772 000) ingediend voor het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfsruimte naar wonen aan de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp. Er mag niet worden gewoond op een bestemming 'Dienstverlening'.

Het ruimtelijk advies beoordeelt het plan als niet passend op die plek. Dit heeft te maken met het raadsbesluit 'Vervolg Integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp' (10244323). Daarin heeft de raad besloten om 'de nieuwe ontwikkelingen die parkeren op eigen terrein niet realiseren met onmiddellijke ingang geen toestemming meer te verlenen voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen' (beslispunt 1d). Het plan vraagt om één parkeerplaats in de openbare ruimte, aangezien de aangegeven parkeerplaats op eigen terrein niet voldoet.

Er is daarom geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Wij besluiten echter niet met het advies in te stemmen. Dit betekent dat er wordt afgeweken van het raadsbesluit 'Vervolg Integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp' (10244323) voor het wijzigen van gebruik van bedrijfsruimte naar wonen aan de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp. Het betreft de afwenteling op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte van één parkeerplaats voor één sociale huurwoning ten behoeve van transformatie van een klein bestaand pand.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Op 30 oktober 2025 is er een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfsruimte naar wonen aan de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp.

Afbeelding locatie Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp



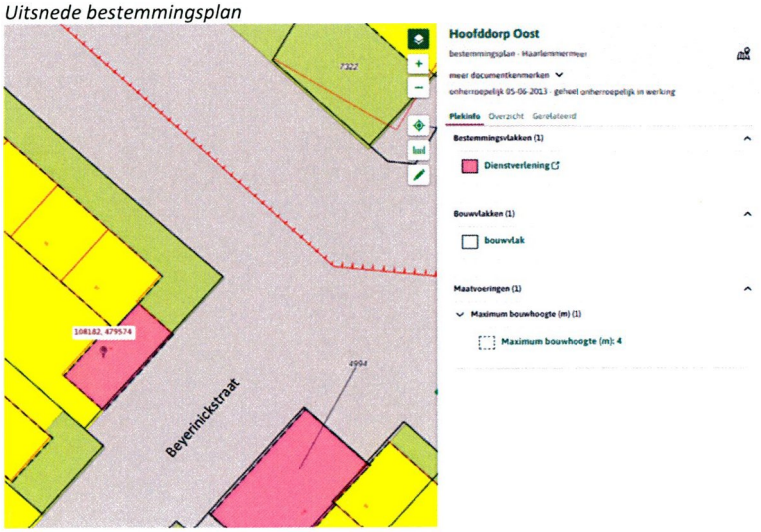
Het plan

Het plan is om de bestaande bedrijfsruimte te transformeren naar één woning van 54,7 m^2 in het sociale segment. Het betreft interne verbouwingen. Er was in eerste instantie geen sprake van parkeren op eigen terrein, maar de aanvrager heeft alsnog een voorstel gedaan voor één parkeerplek op eigen terrein.

Het omgevingsplan

Het perceel is gesitueerd in het Omgevingsplan-bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' en heeft de bestemming 'Dienstverlening'. De strijdigheid op grond van het Omgevingsplan-bestemmingsplan is dat er niet mag worden gewoond op de bestemming 'Dienstverlening'.

Uitsnede bestemmingsplan



Welk doel wordt nagestreefd?
Door af te wijken van het ruimtelijk advies, kan de omgevingsvergunningaanvraag worden afgehandeld. Wij willen in dit geval afwijken van het ruimtelijk advies.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?
Alleen het raadsbesluit staat in de weg aan vergunningverlening. Het betreft slechts de afwenteling op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte van één parkeerplaats voor één sociale huurwoning ten behoeve van transformatie van een klein bestaand pand. Het effect op het hele centrumgebied zal beperkt zijn.

Wij willen in dit geval afwijken van het ruimtelijk advies en onze medewerking verlenen aan de vergunning. Wij vinden het belang van extra woonruimte in de categorie sociale huur zwaarder wegen dan de belasting van één extra parkeerplaats op het openbare gebied. Wij vinden het gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling niet evenredig om vanwege het ontbreken van één parkeerplaats op eigen terrein geen medewerking te verlenen aan de functiewijziging.

Wat zijn de kanttekeningen?
Meewerken aan het plan betekent dat het een risico oplevert voor gelijke gevallen in de toekomst. Het parkeren kan niet op eigen terrein worden opgelost. De parkeervraag voor een woning van 54,7 m^2 op deze locatie is één parkeerplek.

Raadsbesluit 'Vervolg integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp'
Op 12 december 2023 heeft de raad het raadsvoorstel 'Vervolg integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp' vastgesteld. De planlocatie valt binnen de omgeving Stadscentrum Hoofddorp (zie afbeelding) waardoor het raadsbesluit op de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp van toepassing is. De planlocatie is met een X weergegeven op de afbeelding. Alles binnen de oranje lijnen is als Stadscentrumgebied aangewezen in het raadsbesluit.

Stadscentrum Hoofddorp zoals weergegeven in het raadsbesluit



In dit raadsbesluit is besloten om nieuwe ontwikkelingen (binnen het Stadscentrumgebied) die parkeren op eigen terrein niet realiseren met onmiddellijke ingang geen toestemming meer te verlenen voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Er is hier sprake van een nieuwe ontwikkeling, namelijk een functiewijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.

Het raadsbesluit richt zich op het bieden van voldoende (toekomstige) parkeergelegenheid in het stadscentrum, zowel voor de auto als de fiets. Vanwege het raadsbesluit is een parkeerdrukonderzoek geen optie. Een parkeerdrukonderzoek onderzoekt namelijk de aanvaardbaarheid van parkeren in de openbare ruimte. Gelet op het raadsbesluit is het een harde voorwaarde dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd

Parkeerbehoefte
Er bevond zich op de Beyerinckstraat 8 Hoofddorp een kapperszaak. De kapperszaak had geen parkeerplek op eigen terrein. Voor het parkeren werd gebruik gemaakt van het openbaar gebied. In die situatie van de kapperszaak is de parkeervraag voor de functie commerciële dienstverlening met 54,7 m² bruto vloeroppervlak (bvo) één parkeerplek. Dit geldt op het maatgevende moment van werkdagochtend–avond. Het maatgevende moment is het moment op de dag of het dagdeel waarop de parkeerdruk het hoogst is. In de nieuwe situatie is dit hetzelfde, één parkeerplek. Omdat dit om een functiewijziging naar wonen gaat, verschuift het moment van die parkeervraag naar met name avonden en nachten.

De parkeerbehoefte in de bestaande situatie (kapper) en in de nieuwe situatie (wonen) in het openbaar gebied kan niet tegen elkaar worden weggestreept. De woonfunctie heeft bijvoorbeeld in de avonden, nacht en in de weekenden een hogere parkeervraag dan de kapperszaak.

De parkeerbehoefte wordt niet vergroot indien er een maatschappelijke functie in het pand komt. Er is dan immers geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Parkeerplek eigen terrein
Aan de aanvrager is de mogelijkheid geboden om een reactie te leveren. Op 14 april 2026 heeft de aanvrager een reactie geleverd waarin hij een parkeerplek op het eigen terrein heeft ingetekend (zie afbeelding hieronder).

De parkeerplek is ingetekend op een stuk grond met de bestemming 'Tuin' aan de noordoostkant op de hoek Beyerinckstraat-Leeghwaterstraat. Voor het in gebruik nemen van de parkeerplek dient er ook een uitweg te worden aangelegd.



In de beleidsregel uitwegen gemeente Haarlemmermeer (beleidsregel uitwegen, 566970) staat aangegeven dat een uitweg niet mag leiden tot een verkeersonveilige situatie. Hier is in ieder geval sprake van als de afstand van de uitweg tot een kruising of bocht in de openbare weg minder dan vijf meter is. De beoogde uitweg zit op drie meter van de bocht. De parkeerplaats zit erg dicht in de bocht en het realiseren van een uitweg op deze plek leidt hiermee tot een verkeersonveilige situatie.

Ook staat er in dit beleid dat een uitwegvergunning kan worden geweigerd als de aanleg van de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, waar ter plaatse sprake is van parkeerdruk. Het aanleggen van de uitweg gaat in dit geval ten koste van een openbare parkeerplaats. Gesteld kan worden dat er in het stadscentrumgebied sprake is van parkeerdruk.

Het trottoir aanwezig op het stuk tussen de bestemming 'Tuin' en de weg is 3,5 meter breed. Dit stuk trottoir overbruggen is ongewenst. Ook kan de breedte van het trottoir en de beoogde parkeerplaats uitnodigen tot parkeren van een extra voertuig op het trottoir. Situaties die bijdragen aan oneigenlijk gebruik zoals parkeren op het trottoir moeten volgens de Leidraad voor de Inrichting van de Openbare ruimte (LIOR, 2014.0004100) worden vermeden.

Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040
Uit de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 (8414059) komt naar voren dat de ambitie is om op maaiveld ruimte te zoeken voor water en groen zodat 85% van de waterbehoefte op eigen kavel wordt opgelost. Extra verharding op maaiveld is nadelig voor klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid met betrekking tot klimaatverandering. Stedenbouwkundig is het onwenselijk om dit tuingedeelte op te geven voor een parkeerplek, gezien de groene buitenruimte beperkt is.

Ongewenst precedent
Hoewel er geen sprake is van nieuwbouw, is dit wel een nieuwe ontwikkeling. Zo neemt de vraag naar parkeerplaatsen bijvoorbeeld ook toe als gevolg van woningsplitsing. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt er ook gesproken over nieuwe ontwikkelingen terwijl er evenmin sprake is van nieuwbouw. Ook dan dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost.
Hoewel er vanuit de meeste disciplines geen bezwaren zijn voor het wijzigen van gebruik bedrijfsruimte naar wonen, weegt volgens het ruimtelijk advies het belang van parkeren zwaarder. Deze aanvraag onderscheidt zich niet genoeg van andere aanvragen om een uitzondering te maken. Het is moeilijk in te schatten hoeveel soortgelijke aanvragen er in de toekomst worden ingediend.

Volgens het ruimtelijk advies is het niet gewenst om van het vastgesteld beleid af te wijken omdat dit een ongewenst precedent schept. De parkeerdruk in het Stadscentrum is hoog en het beleid is met een bepaalde reden vastgesteld. Wij willen afwijken van het ruimtelijk advies omdat wij het belang van een extra woning in de categorie sociale huur zwaarder wegen dan het risico op precedentwerking. Het betreft slechts de afwenteling op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte van één parkeerplaats voor één sociale huurwoning ten behoeve van transformatie van een klein bestaand pand. Hiermee achten wij de precedentwerking beperkt.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Ons college is bevoegd gezag voor het besluit over de omgevingsvergunning en het afwijken van het ruimtelijk advies. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) is voor de verlening van de omgevingsvergunning gemandateerd. Bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vraagt de OD NZKG een ETFAL-advies aan de gemeente.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Juridische grondslag
De Omgevingswet is van toepassing. Ook is artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing. Uit dit artikel blijkt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.6 Wanneer en hoe zal het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Als er bezwaar wordt ingesteld, wordt ons college geïnformeerd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)
1. Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties, Hoofddorp Beyerinckstraat 8
2. Ruimtelijke onderbouwing Beyerinckstraat 8 Hoofddorp