gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Positief ruimtelijk advies inzake vergunningverlening perceel 3309 Molenweg (naast 165) in Aalsmeerderbrug
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Collegevergadering	25 augustus 2026
Inlichtingen	Gerben Biermann
Registratienummer	13702835

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. positief te adviseren ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning op het perceel 3309 aan de Molenweg naast 165, in Aalsmeerderbrug onder de voorwaarde dat de aanwezige bebouwing gesloopt en verwijderd wordt.

2. Samenvatting

Op 23 december 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning op perceel 3309 (gemeentecode: HLM03) aan de Molenweg naast 165 te Aalsmeerderbrug op de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak. Het betreft een planologisch strijdig gebruik en uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (WABO). Het plan voldoet – met de reeds gedane aanpassingen – aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom adviseren wij positief op dit plan.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

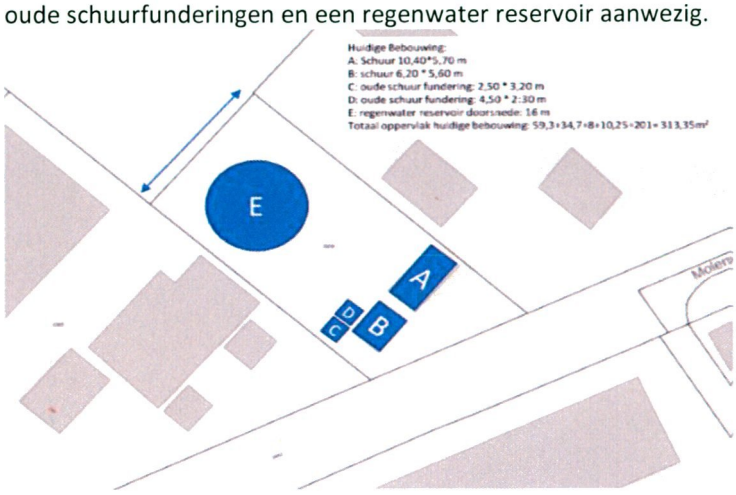
Op 23 december 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning op perceel 3309 (gemeentecode: HLM03) aan de Molenweg naast 165 te Aalsmeerderbrug (OLO-6149085).

Het voorgenomen plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De beoogde woning wordt gerealiseerd op een voormalig agrarisch perceel waar geen bouwvlak voor woningbouw is opgenomen. Daarnaast is het perceel gelegen binnen het LIB5-gebied, waar de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen niet is toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van de Wet geluidhinder.

De locatie wordt omringd door Schiphol aan de noordzijde, de kleinschalige camping Westeinder Vinkhoeve aan de oostzijde, bedrijven aan de zuidzijde en kassen aan de westzijde.

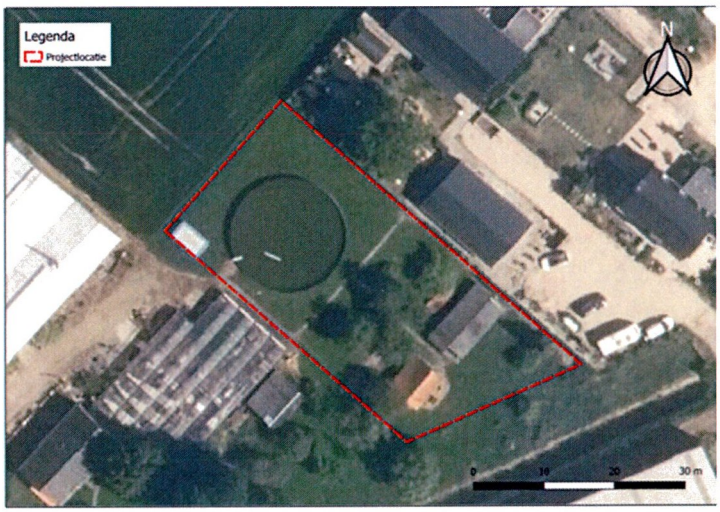
De beoogde locatie is gelegen binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), maar bevindt zich tevens binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie is onderdeel geweest van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is gestopt, de gronden zijn omgezet naar een woonbestemming-vrijgekomen agrarische bebouwing, en de voormalige bedrijfswoning heeft een bouwvlak gekregen. In de huidige situatie zijn er twee schuren, twee oude schuurfunderingen en een regenwater reservoir aanwezig.

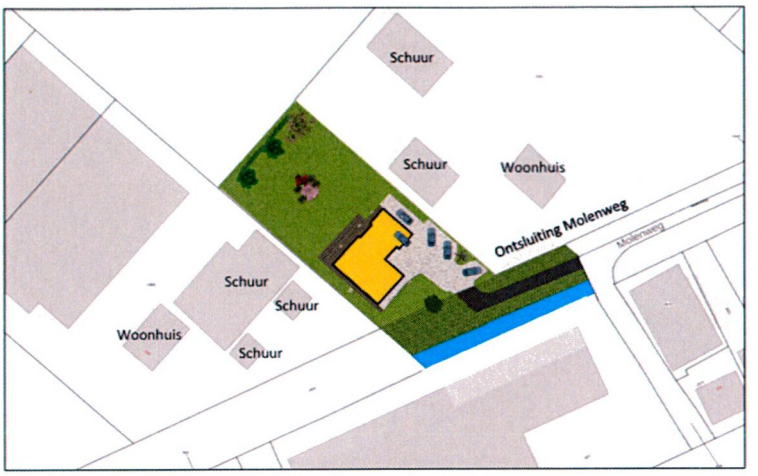


Figuur 1. Huidige situatie

De opstallen, zoals aangeduid op bovenstaande figuur, worden gesloopt en hier wordt een woning voor in de plaats gebouwd.



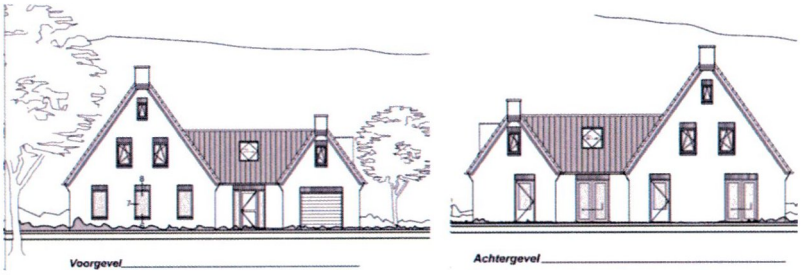
Figuur 3. Luchtfoto projectlocatie



Figuur 3. Schets toekomstige situatie

Impressie woning

De te realiseren woning bestaat uit een woondeel en een aangebouwde garage. De maximale nokhoogte betreft circa 9,5 meter en voor een deel circa 7 meter. De goothoogte ligt op circa 3 meter.



Figuur 4. Impressie woning toekomstige situatie voorgevel en achtergevel.

Bestemmingsplan

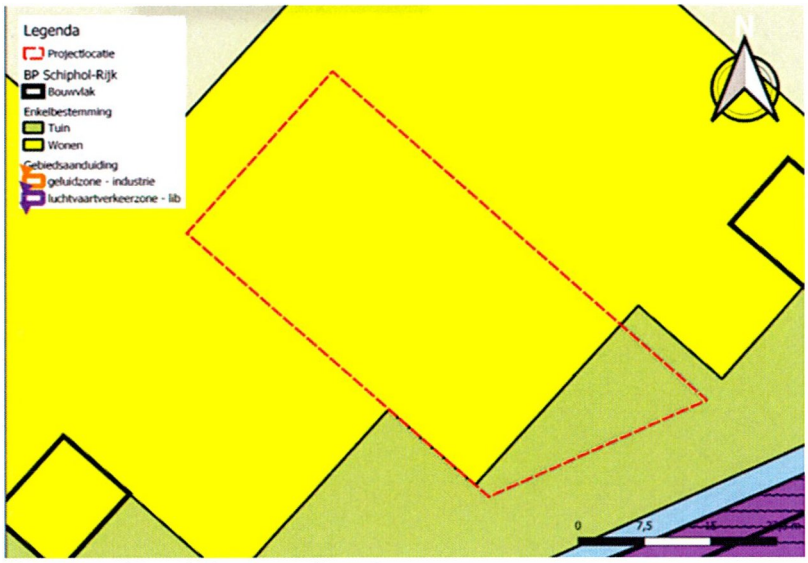
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan: Schiphol Rijk met de bestemmingsregels 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijgekomen agrarische bebouwing' en de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone – lib' en 'Geluidzone-industrie'.
Het plan is in strijd met de bestemming 'Wonen', omdat de gronden wel voor wonen bestemd zijn, maar geen bouwvlak is opgenomen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden.

In 'LIB 5 zone Schiphol', 'luchtverkeerzone – lib' en 'geluidzone-industrie' worden alleen woningen toegestaan als in de motivering van de omgevingsvergunning rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen worden vermeld die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen toe te staan. Er gelden namelijk beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan.

Op dit perceel zijn geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan, tenzij een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken

gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend of uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

De realisatie van één woning is op grond van vorenstaande niet toegestaan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, moet er met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wat zijn de argumenten?

In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen, is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

De akoestisch adviseur heeft naar aanleiding van het advies zonebeheer van de Omgevingsdienst een besluit hogere grenswaarden opgesteld vanwege de ligging. Het terrein ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost en de geluidscontouren van de luchthaven Schiphol. Daarom moet een besluit hogere grenswaarden worden genomen. Wij nemen dit besluit tegelijkertijd met het besluit op deze nota.

Wij achten de hogere grenswaarde aanvaardbaar omdat de geluidsbelasting van maximaal 52 dB onder de toegestane hogere waarde van 55 dB blijft. Het treffen van maatregelen om het geluid verder te beperken is in dit geval niet haalbaar of niet doelmatig. Daarnaast blijft de totale geluidsbelasting binnen de door de gemeente gestelde grens. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat als acceptabel beoordeeld.

LIB 5

De ontwikkeling is gelegen binnen de 'LIB 5 zone Schiphol', de 'luchtverkeerzone – lib' en de 'geluidzone-industrie'. Binnen deze zones geldt dat nieuwe woningen slechts zijn toegestaan indien expliciet wordt gemotiveerd dat rekening is gehouden met de aanwezige geluidsbelasting als gevolg van luchtvaart en industrie.

In het onderhavige plan is deze afweging zorgvuldig gemaakt. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting, hoewel aanwezig, binnen de vastgestelde hogere grenswaarde blijft en daarmee planologisch aanvaardbaar is. De maximale belasting van 52 dB blijft onder de toegestane hogere waarde van 55 dB.

Parkeren
Het toevoegen van een woning leidt tot extra verkeer op de Ringdijk, wat volgens het beleid niet is toegestaan. Doordat bestaande gebouwen worden gesloopt en hiervoor een woning wordt teruggebouwd, is sprake van vervanging in plaats van toevoeging. Daarnaast is het bijgebouw verkleind naar circa 45 m², zodat het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Er worden vijf parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan minimaal drie goed toegankelijk zijn. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Er is op 12 maart 2026 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor het kostenverhaal.

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 ruimtelijk advies. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling.

De bevoegdheid te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt ook bij het college. Deze bevoegdheid is echter gemandateerd aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG).

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Communicatie
De ontwerpomgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen.

Juridische achtergrond
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet (IOw) is op deze aanvraag nog het oude recht van toepassing. Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning worden verleend, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens artikel 3.10 Wabo is op deze aanvraag afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, omdat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo en geldt derhalve de uitgebreide procedure.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Als er geen zienswijzen worden ingediend zal de OD NZKG de vergunningverlening verder afhandelen. Als er zienswijzen worden ingediend, wordt het college gevraagd een definitief

besluit te nemen over het ruimtelijk advies en hierin de eventuele ingediende zienswijzen mee te wegen.

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. Ruimtelijk advies
2. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
3. Ontwerpbesluit Hogere waarde wegverkeerslawaai Wet Geluidhinder 8 augustus 2024