



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Positief ruimtelijk advies voor het bouwen van drie ateliers inclusief één bedrijfswoning aan de Lijnderdijk naast 103 te Zwanenburg

Portefeuillehouder mr. drs. Beryl van Straten
Inrichtingen Cherise Rebel en Dominique Ong

Collegevergadering 4 mei 2026

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 13235070

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het college positief te adviseren over de aanvraag voor het bouwen van een kiosk en drie ateliers inclusief één bedrijfswoning aan de Lijnderdijk naast 103 te Zwanenburg en de omgevingsvergunning niet te weigeren op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Samenvatting

Op 9 februari 2024 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een kiosk en drie ateliers, inclusief één bedrijfswoning aan de Lijnderdijk naast 103 te Zwanenburg. Het onderhavige plan is in strijd met de bestemming 'Recreatie', omdat de gronden bestemd zijn voor openbaar toegankelijke recreatiedoeleinden. De realisatie van drie ateliers, inclusief één bedrijfswoning, in het plangebied is niet toegestaan. De kiosk is wel passend.

Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen moet de raad adviseren. De locatie ligt op grond van het raadsbesluit 'Adviesrecht gemeenteraad delegatie en participatie' (7398174) in gebied 2. Artikel 3.2 gaat over andersoortige bebouwing dan woningen en wijzigen gebruik van onbebouwde gronden. Bij punt 2 is aangegeven dat adviesrecht noodzakelijk is voor de bouw van één gebouw als het bruto vloeroppervlak meer dan 500 m² is. In dit geval gaat het om drie gebouwen waarvan de bruto oppervlakte de 500 m² ruim overschrijdt. De vergunning kan alleen verleend worden nadat er advies door de raad is afgegeven. Dit advies is bindend voor ons college, dat de aanvraag verder afhandelt. Wij stellen de raad voor te adviseren de vergunning te verlenen, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van drie ateliers, inclusief één bedrijfswoning, aan de Lijnderdijk naast 103 te Zwanenburg. Dat kan alleen als de raad positief adviseert.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

Het project voorziet in de realisatie van een nieuwe kiosk ter vervanging van de bestaande kiosk met een oppervlakte van de bebouwing van 20 m² en een bouwhoogte van 3,5 tot 4,6 meter boven dijkwegniveau.

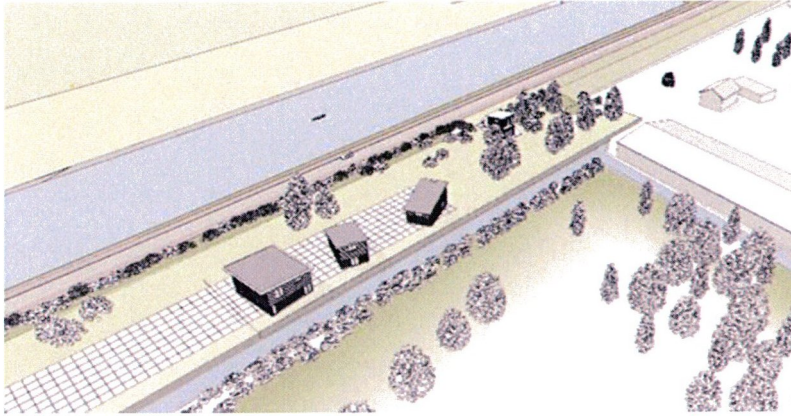
Daarnaast worden ook drie ateliers gerealiseerd, waaronder een groot atelier met een oppervlak van circa 120 m² met daarboven een bedrijfswoning. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt zeven meter.

De twee overige ateliers betreffen kleinere ateliers met een oppervlak van circa 60 m² met dakranden van vier tot zes meter hoog en bevatten geen bedrijfswoningen.

De kiosk wordt langs de weg geplaatst en staat tegen, maar niet in de dijk, en blijft met het bouwvolume onder de vier meter boven het dijkwegniveau. Door de verdiepingvloer een meter boven de dijk te tillen kan een berging en keukenruimte met een oppervlakte van 20 m² onder deze vloer op polderniveau worden gemaakt. Het terras voor de kiosk aan de dijk geeft de bezoeker een mooi uitzicht 'net over de dijk' en het langskomende verkeer in de polder.



Afbeeldingen: projectlocatie huidige situatie kiosk



Afbeelding: nieuwe situatie vogelvlucht aanzicht nieuwe situatie met drie bouwvolumes



Afbeelding: nieuwe situatie aanzicht nieuwbouw vanuit het park

Bestemmingsplantoets

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden en heeft de bestemming Recreatie met de aanduiding horeca.

Het onderhavige plan is in strijd met de bestemming recreatie, omdat de gronden bestemd zijn voor openbaar toegankelijke recreatiedoeleinden. De realisatie van drie ateliers, inclusief één bedrijfswoning, in het plangebied is niet toegestaan. De kiosk past wel in het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal)

In de motivering etfal en de daarbij behorende bijlagen, is onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen strijd met de provinciale Omgevingsverordening NH2022 (OVNH2022) en het Luchthavenindelingbesluit. De aanvraag is ook getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten. De motivering etfal die bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd hebben wij positief beoordeeld.

Kostenverhaal

Er is sprake van kostenverhaal op grond van artikel 8.13, sub b, van het Omgevingsbesluit. Er is sprake van de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie, namelijk de bouw van drie ateliers. Een hoofdgebouw wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als: 'een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken'.

Conform het gemeentelijk grondbeleid vindt kostenverhaal in beginsel plaats via de anterieure overeenkomst die op 17 maart 2026 met de ontwikkelaar is gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal, de financiële bijdrage en nadeelcompensatie.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel 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 dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het bindend ruimtelijk advies over de aanvraag omgevingsvergunning. Ons college is bevoegd gezag voor het besluit over de omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) is voor de afhandeling gemandateerd. Het eerste aanspreekpunt binnen ons college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling. Ons college adviseert bij een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) de OD NZKG over de etfal, maar omdat in dit geval de raad positief adviseert is er geen expliciet advies van het college nodig.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Na het bindend positief ruimtelijk advies zal het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd worden. Dit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op officiëlebekendmakingen.nl). In deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Indien er geen zienswijze tegen de ontwerpvergunning worden ingediend zal de OD NZKG de aanvraag onder mandaat afhandelen. Op het moment dat er wel zienswijzen worden ingediend, wordt er door ons college een Nota van Beantwoording opgesteld en wordt door ons college een definitief besluit over de aanvraag genomen.

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking ingetreden. Omdat de aanvraag na 1 januari 2024 ingediend is, is deze wet 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, de vergunning alleen kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op grond van de Omgevingswet geldt als hoofdregel dat op aanvragen om een omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. In dit geval wordt echter de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, aangezien het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is.

Daarvan is sprake, nu de aanvraag ziet op de realisatie van drie gebouwen met een bruto vloeroppervlakte van elk meer dan 500 m², waarmee de geldende drempelwaarde wordt overschreden.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Na het bindend advies wordt de aanvraag door de OD NZKG afgehandeld. Als er zienswijzen worden ingediend, dan neemt ons college een besluit.


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,



Hermineke van Bockxmeer
b.o. Rijkman Deel



de burgemeester,
Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties