gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Positief ruimtelijk advies voor het restaureren en vergroten van een gemeentelijk monument en het plaatsen van bijbehorende bouwwerken aan de Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Collegevergadering	6 oktober 2026
Inlichtingen	Venisha Nanhoe
Registratienummer	13855292

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het positief ruimtelijk advies voor het restaureren en vergroten van een gemeentelijk monument en het plaatsen van bijbehorende bouwwerken aan de Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep;
2. aan de verlening van de omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, er een sanering van de bodem dient te zijn uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, of een sanering als bedoeld in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, mits een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt behaald;
3. aan de verlening van de omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat er vóór en tijdens de bouwwerkzaamheden een cultuurhistorische documentatie dient te worden gedaan.

2. Samenvatting

Er is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het restaureren en vergroten van een gemeentelijk monument en het plaatsen van bijbehorende bouwwerken aan de Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep. Het plan is op meerdere punten strijdig met het Omgevingsplan-bestemmingsplan 'PARK21'. Er is strijd met de bouwhoogte en diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen valt buiten het bouwvlak en er is strijd met de hoogte van overige bouwwerken.

Het plan wordt beoordeeld als passend op die plek. Het advies is om medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan onder de volgende voorwaarden:

- aan de verlening van de omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, er een sanering van de bodem dient te zijn uitgevoerd;
- aan de verlening van de omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat er vóór en tijdens de bouwwerkzaamheden een cultuurhistorische documentatie dient te worden gedaan.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling, omdat er gelet op alle af te wegen belangen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Er is op 20 november 2024 een omgevingsvergunningaanvraag (20251120 01534 000) ingediend voor het restaureren en vergroten van een gemeentelijk monument en het plaatsen van bijbehorende bouwwerken aan de Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep.

Luchtfoto van de planlocatie



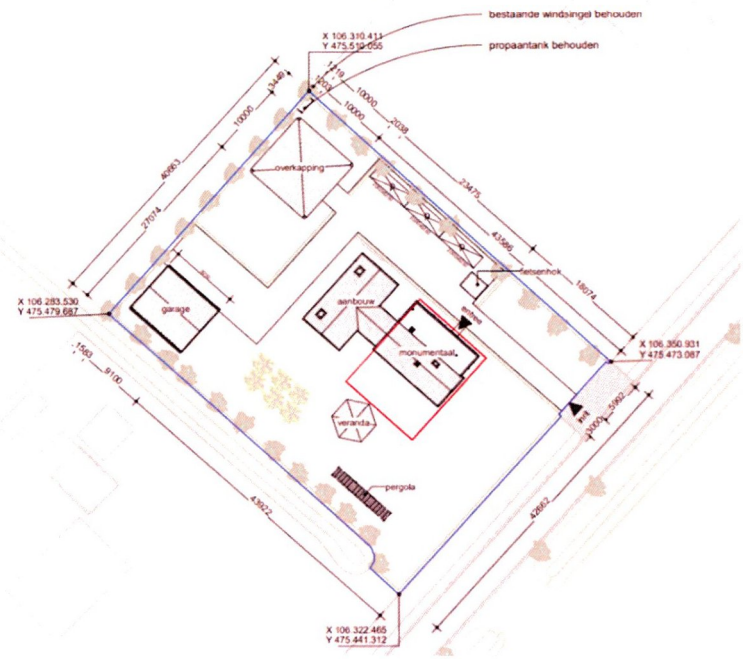
De planlocatie bestaat uit het hoofdhuis en overige bouwwerken. Het hoofdhuis is aangewezen als een gemeentelijk monument. De erfgoedwaarde zit met name in de herinneringswaarde aan het onderduikersverleden. De overige bestaande bouwwerken worden verwijderd.

Het plan

In de nieuwe situatie wordt het monument (het hoofdgebouw) gerestaureerd en vergroot. Het hoofdgebouw wordt met 94,25 m^2 uitgebreid. Ook worden er bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.

- Er wordt een garage gebouwd; (goot- en bouwhoogte 2,6 meter en 4,5 meter) (oppervlakte 72 m^2)
- Er wordt een overkapping (hooischuur) gebouwd (goot- en bouwhoogte 3,5 meter en 7,5 meter)
- Er wordt een fietsenhok gebouwd (hoogte 2,35 meter)
- Het monument wordt uitgebreid; (hoogte 6,57 meter) (oppervlakte 94,25 m^2)
- Er wordt een veranda gebouwd; (hoogte 3,4 meter)
- Er wordt een pergola gebouwd; (hoogte 2,6 meter)

Het plan

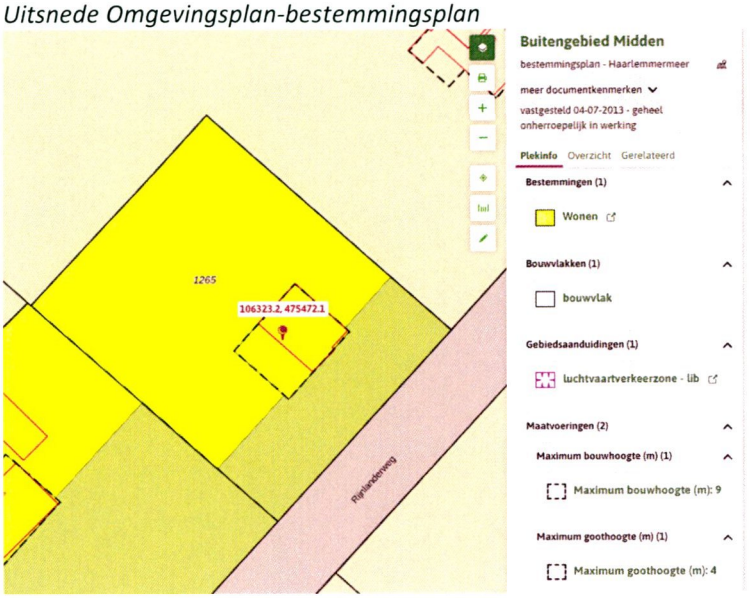


Het omgevingsplan

Het perceel is gesitueerd in het Omgevingsplan-bestemmingsplan 'PARK21' en heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde – Archeologie 6' met een gebiedsaanduiding 'luchtvaarverkeerzone'. De strijdigheden met het Omgevingsplan-bestemmingsplan zijn:

- strijd met artikel 32.2.2, onder f van het bestemmingsplan: de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter. De hoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bedraagt 6,57 meter;
- strijd met artikel 32.2.2, onder g van het bestemmingsplan: de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bouwgrens dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan. De diepte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bedraagt 9,8 meter;
- strijd met artikel 32.2.2, onder m van het bestemmingsplan: op de gronden buiten het bouwvlak mag, wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m². Gronden buiten het bouwvlak bedragen 1.505 m² x 10% = 150 m². De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt 166 m²;
- strijd met artikel 32.2.3, onder b van het bestemmingsplan: de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter. De overkapping heeft een bouwhoogte van 7,5 meter en de veranda een bouwhoogte van 3,4 meter.

Uitsnede Omgevingsplan-bestemmingsplan



Welk doel wordt nagestreefd?

Omdat de omgevingsvergunningaanvraag strijdig is met het (tijdelijk) omgevingsplan, moet er beoordeeld worden of sprake is van ETFAL. Omdat er sprake is van beleidsruimte voor het bevoegd gezag, wordt het ruimtelijk advies aan het college voorgelegd. Als het college besluit op het ruimtelijk advies kan de omgevingsvergunningaanvraag afgehandeld worden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

Er is sprake van ETFAL want:

- planologisch past het plan goed in de omgeving. Er is voor het vergroten van het monument geen verklaring van bezwaar nodig van de Inspectie Leefomgeving en Transport omdat er geen sprake is van nieuwbouw;
- geluidstechnisch is het plan akkoord. De uitbreiding van de woning ligt onder een aanvliegroute. Door toepassing van bouwkundige maatregelen zoals gevelisolatie, geluidswerend glas, ventilatiesystemen en juiste oriëntatie van slaapkamers wordt voldaan aan de maximaal toegestane binnen niveaus van respectievelijk 33 dB in woonruimten en 30 dB in slaapkamers;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeervraag is drie parkeerplaatsen voor één vrijstaand koophuis. Er zijn vier parkeerplekken aanwezig;
- stedenbouwkundig past het plan goed in de omgeving. Met het behouden/afmaken van de windsingel wordt er voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan Erven en is ook zorg gedragen voor een toekomstige inpassing van PARK21;
- er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan het maximaal toegestane binnen niveaus (geluid), de bestaande woning ligt op voldoende afstand van bedrijven, vanuit luchtkwaliteit, geur, trillingen et cetera zijn er ook geen beperkingen;
- als voorwaardes aan de vergunning wordt opgenomen dat: voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, er een sanering van de bodem dient te zijn uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, of een sanering als bedoeld in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem

Omgevingswet, mits een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt behaald en dat er vóór en tijdens de bouwwerkzaamheden een cultuurhistorische documentatie dient te worden gedaan. Het is noodzakelijk om zorgvuldig alle mogelijke sporen naar het onderduikersverleden vast te leggen en te documenteren;
- voor het overige voldoet het plan aan een ETFAL.

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

Voor de aanvraag is het bindend adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing, omdat het bruto vloeroppervlak van de garage (gebouw) niet boven de 100 m^2 is en omdat de bouwwerken geen gebouw zijnde niet boven de 10 meter zijn.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Juridisch kader
De Omgevingswet is van toepassing. Artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de beoordelingscriteria voor de omgevingsvergunningen. Uit het tweede lid van dit artikel volgt dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen wordt verleend met het oog op ETFAL.

Communicatie
De omgevingsvergunning wordt toegezonden aan de aanvrager. De stukken worden ook bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op www.officielebekendmakingen.nl).

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

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Deze nota 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,
Herminekte van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

1. Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), Rijnlanderweg 1253, Nieuw-Vennep
2. Ruimtelijke motivering, Rijnlanderweg 1253 Nieuw-Vennep