Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) - Gemeente Haarlemmermeer, cluster RED, team Ruimtelijke Plannen -	
Aanvraaggegevens	
Locatie	Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep
Korte projectomschrijving	Het gaat om een aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en vergroten van een monument en het plaatsen van bijbehorende bouwwerken.
Indieningsdatum aanvraag	20-11-2024
Datum verzoek om advies	29-1-2026
Soort verzoek	Omgevingsplanactiviteit definitief
Voorbereidingsprocedure	Reguliere procedure
Zaaknummer Djuma	12829349
Is er een initiatief/ concept-aanvraag ingediend?	Ja
Advies d.d. 14-9-2026	
Datum advisering	14-9-2026

Dit plan is op 6 oktober 2026 langs het college gegaan

Gelet op onderstaande overwegingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie: Er heeft geen participatie plaatsgevonden.
Kostenverhaal: Er is geen sprake van kostenverhaal.

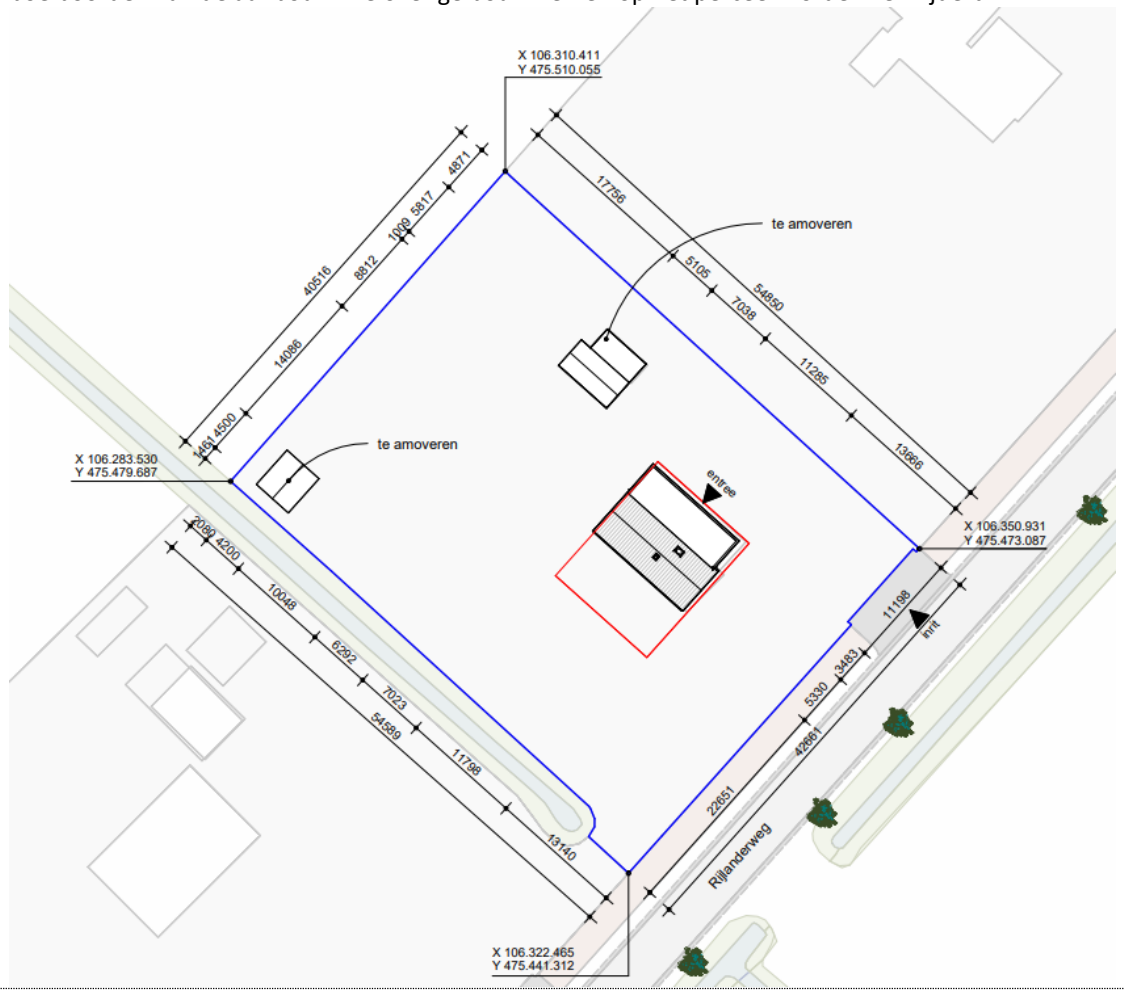
~~☐Er is ontheffing verleend van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)~~
~~☐Er is ontheffing verleend van de Omgevingsverordening Noord-Holland <jaartal>~~
~~☐Er is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord voor de flora en fauna activiteit~~

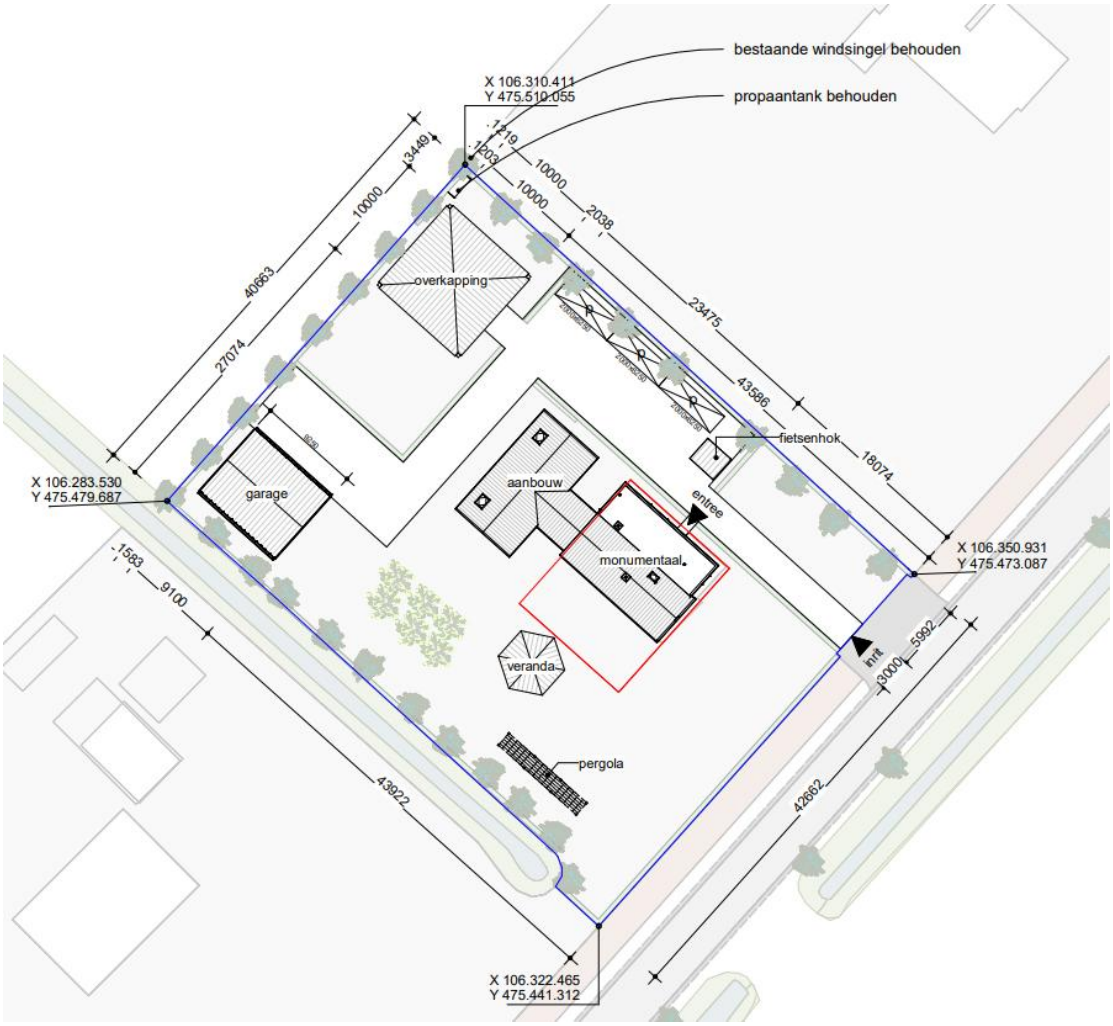
Voor onderstaande activiteiten is advies/instemming van de gemeenteraad nodig:
- Nee

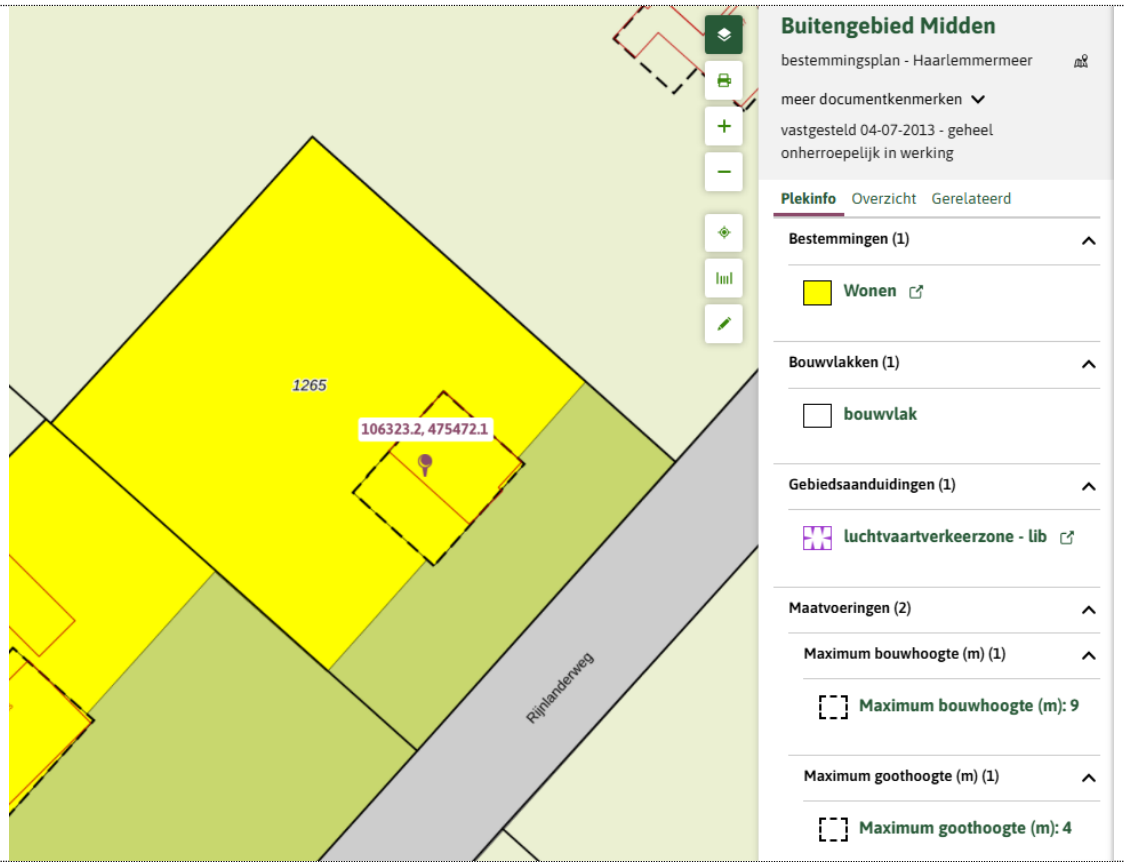
Het advies is om medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan.

Aan de vergunning worden aanvullende voorschriften verbonden, te weten:
- voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem 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;
- er dient vóór en tijdens de bouwwerkzaamheden een cultuurhistorische documentatie te worden gedaan. Het is noodzakelijk om zorgvuldig alle mogelijke sporen naar het onderduikersverleden vast te leggen en te documenteren.

Procedure	
Adviesrecht gemeenteraad	Op grond van het bepaalde in het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' (7398174) is geen advies en instemming van de gemeenteraad nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a, sub b, van de Omgevingswet. Het plan valt in Gebied 3. Er is sprake van het bouwen van een gebouw (anders dan woningen) op één locatie. De definitie van een gebouw is volgens het bestemmingsplan: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. De garage (72m^2) valt onder de definitie van een gebouw. Het bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) is niet boven de 100m^2 waardoor het plan voor dit punt niet langs de gemeenteraad hoeft voor bindend advies. Ook heeft het plan geen instemming van het college nodig omdat het bvo niet boven de 100m^2 is. Er is ook sprake van het hoofdgebouw uitbreiden zonder functiewijzing. Dit aspect is echter alleen van belang bij andersoortige bebouwing dan woningen. In dit geval wordt de woning uitgebreid waardoor er ook voor dit aspect geen instemming van het college nodig is en ook geen bindend advies van de raad.

	Ook is er sprake van de nieuwbouw van bouwwerken die geen gebouw zijn. Het gaat hierbij om de overkapping, het fietsenhok, de veranda en de pergola. De overkapping (hooischuur) heeft een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 7,5 meter. Het fietsenhok heeft een hoogte van 2,35 meter. De veranda heeft een hoogte van 3,4 meter. De pergola heeft een hoogte van 2,6 meter. Voor dit punt hoeft het plan niet langs de gemeenteraad. De bouwwerken geen gebouw zijnde zijn namelijk niet boven de 10 meter. Het plan heeft wel instemming van het college nodig omdat de overkapping en de veranda boven de 3 meter zijn. Er is geen sprake van verplichte participatie.
Inhoud aanvraag	
Aanleiding	Aanvraag omgevingsvergunning 20251120 01534 000 ingediend op 20 november 2024. Aanvrager is voornemens om een gemeentelijk monument te restaureren en te vergroten en om bijbehorende bouwwerken te plaatsen aan de Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep.
Ligging/begrenzing	Het plangebied betreft de locatie Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep. Het betreft het kadastraal perceel (HLM03) AM 1265.
Bestaande situatie	Het huidige erf bestaat uit het hoofdhuis. De bouwmassa bestaat uit een hoofdhuis van één bouwlaag met zadeldak, welke haaks op de voorzijde is georiënteerd. Aan de rechterzijgevel is een éénlaagse uitbreiding met plat dak gesitueerd over de volledige lengte van het woonhuis. Het woonhuis is afgewerkt met een witte pleisterlaag met zwarte geschilderd trasraam en het dak is gedekt met rode pannen. Aan de gevel zijn er windveren in een donker, moderne materiaal, deze zijn gelijk aan de boeiboorden van de aanbouw. De overige bouwwerken op het perceel worden verwijderd. 
Nieuwe situatie	In de nieuwe situatie wordt het monument (het hoofdgebouw) gerestaureerd en vergroot. Het hoofdgebouw wordt met 94,25m^2 uitgebreid. Ook worden er bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Hieronder een overzicht: - Er wordt een garage gebouwd; (goot- en bouwhoogte 2,6m en 4,5m) (oppervlakte 72m^2)

	- Er wordt een overkapping (hooischuur) gebouwd (goot- en bouwhoogte 3,5m en 7,5m) - Er wordt een fietsenhok gebouwd (hoogte 2,35m) - Het monument wordt uitgebreid; (hoogte 6,57m) (oppervlakte 94,25m^2) - Er wordt een veranda gebouwd; (hoogte 3,4m) - Er wordt een pergola gebouwd; (hoogte 2,6m) 
Historie proces aanvraag	De aanvrager heeft op 1 december 2023 een conceptaanvraag ingediend. Op 20 november 2024 heeft de aanvrager de huidige omgevingsvergunningaanvraag ingediend. De behandeling van de conceptaanvraag is toen beëindigd en het plan is verder behandeld in de huidige omgevingsvergunningaanvraag.
Beoordeling aanvraag	
(Tijdelijk) omgevingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan ‘PARK21’ en heeft de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Waarde – Archeologie 6’ met een gebiedsaanduiding ‘luchtvaarverkeerzone’.

	
Gebruik	Het monument wordt gebruikt als woning.
Bouwen	In de kolom 'Nieuwe situatie' is te lezen wat er allemaal wordt gebouwd.
Strijdigheid	De strijdigheden 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. 10% = 150 m². De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt 166m²; - 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 en de veranda zijn boven de 3 meter.
Advisering	
Planologie	Juridisch/beleidskader Omgevingsplan, waterschapsverordening, klimaatadaptiebeleid, Luchthavenindelingsbesluit Schiphol
	MotiveringHet plan ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit. Er zijn geen beperkt kwetsbare gebouwen of kwetsbare objecten toegestaan. Woningen vallen hieronder. Uitbreiden van de woning is binnen de regelgeving niet mogelijk. Als we het (met oog op behoud van

	het monument) toch erg belangrijk vinden, zal hiervoor een uitzondering van de Inspectie Leefomgeving en Transport (hierna: IL&T) nodig zijn. Op 25 maart 2026 is hiervoor een aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar ingediend bij de IL&T. Op 24 juni 2026 heeft de ILT aangegeven dat er sprake is van een herontwikkeling van een bestaand en kwetsbaar gebouw. Nieuwbouw is hier niet aan de orde waardoor een omgevingsvergunning in dit geval voldoende is.
	Conclusie: Akkoord
Milieubelastende activiteiten (van de ontwikkeling zelf)	<u>Juridisch/beleidskader</u> Omgevingswet, Bkl, Bal, Bruidschat
	<u>Motivering</u> Er kan worden ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing.
	Conclusie: Akkoord
Geluid door activiteiten (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	<u>Juridisch/beleidskader</u> Omgevingswet, Omgevingsplan, Bkl, Bal, Bruidschat
	<u>Motivering</u> De uitbreiding van de woning ligt onder een aanvliegroute. Het luchtvaartgeluid dient te worden bepaald en te worden gebruikt als uitgangspunt voor het bepalen van de geluidwering van de gevel (Besluit bouwwerking leefomgeving (Bbl), binnenniveau voor nieuwbouw max. 33 dB). Voor het monument geldt het 'rechtens verkregen niveau' en voor de uitbreiding dient er uit te gaan van het huidige kwaliteitsniveau. Uit het uitgevoerde onderzoek naar luchtvaartgeluid blijkt dat de locatie, gelegen binnen de invloedssfeer van Schiphol Airport, een geluidbelasting kent van circa 48–52 dB Lden en 40–45 dB Lnight. 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.
	Conclusie: Akkoord
Luchtkwaliteit (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	<u>Juridisch/beleids kader</u> Omgevingswet, Bkl, Bal
	<u>Motivering</u> De verkeersintensiteit op de Rijnlanderweg bedraagt circa 3.600 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). De GGD geeft geen minimale afstand voor minder dan 5.000 mvt/etm maar enige afstand is wenselijk. De gemeten afstand tussen de weg en de voorgevel van de woning bedraagt ruim 15 meter waardoor er aan een voldoende afstand wordt voldaan. Gelet hierop worden geen nadelige effecten als gevolg van de luchtkwaliteit ter plaatse van de woning verwacht.
	Conclusie: Akkoord
Geur	<u>Juridisch/beleidskader</u>
	<u>Motivering</u> Deze aspecten zijn niet getoetst door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: OD) omdat de gevraagde functies daar niet om vragen. De aanvraag zal geen extra geurbelasting of geurhinder met zich meebrengen.
	Conclusie: Akkoord

Bodemkwaliteit	Juridisch/beleidskader
	Motivering Het bodemonderzoek voor de Rijnlanderweg 1253 Nieuw-Vennep is uitgevoerd door de adviseur bodem van de OD. Er is geconcludeerd dat er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Dit betekent dat de bodem gesaneerd moet worden. Sanering kan plaatsvinden door het verwijderen of het afdekken van de bodemverontreiniging. Afdekken van de verontreiniging kan door het aanbrengen van een leeflaag van geschikte grond met een dikte van 1 meter of een verhardingslaag. Ook de vloer van het gebouw kan de verontreiniging afdekken. Voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem 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.
	Conclusie: Akkoord onder voorwaarden, te weten: dat voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem 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.
Ontplofbare oorlogsresten	Juridisch/beleidskader
	Motivering De planlocatie wordt niet aangemerkt als een verdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten.
	Conclusie: Akkoord
Wegen en verkeer	Juridisch/beleidskader CROW Beleidsregel uitwegen
	Motivering Er is bij het toevoegen van de aanbouw geen sprake van een verhoging van de verkeersgeneratie omdat de woning niet wordt opgesplitst. De verkeersgeneratie wordt uitgerekend per woning voor een vrijstaand koophuis.
	Conclusie: Akkoord
Parkeren	Juridisch/beleidskader Parapluplan parkeren Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)
	Motivering Volgens het Handboek Parkeernormen is de parkeervraag voor deze functie berekend per woning. De aanbouw en de andere gebouwen hebben daardoor geen verhogend effect op de parkeervraag. Dit geldt zolang het huis voor één huishouden blijft en niet wordt gesplitst in twee losse woningen. De garage levert wel een verhoging in het parkeeraanbod. De parkeervraag is drie parkeerplaatsen voor één vrijstaand koophuis. Het parkeeraanbod is vier parkeerplekken. In de tekeningen worden drie langsparkeerplaatsen ingetekend. Volgens de NEN-norm 2443 is de minimale afmeting voor langsparkeren minimaal 2m breed. In de tekeningen en de impressies is te zien dat aan deze norm wordt voldaan.
	Conclusie: Akkoord
Externe Veiligheid	Juridisch/beleidskader Luchthavenindelingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving
	MotiveringHet plan valt in het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Op grond van artikel 2.2.1b, lid 1, van het Luchthavenindelingsbesluit zijn met het oog op externe

	veiligheid geen zeer kwetsbare, kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen of kwetsbare of beperkt kwetsbare locaties toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Het gaat hier om een bestaande woning (monument) die wordt uitgebreid. Uitbreiden van de woning is binnen de regelgeving niet mogelijk. Blijkens reactie van IL&T is geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Er ontbreekt een onderbouwing in de ETFAL van het aspect externe veiligheid, maar dit plan ligt buiten plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden van risicovolle milieubelastende activiteiten zoals genoemd in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor de propaantank op eigen terrein gelden regels vanuit het Besluit activiteiten leefomgeving waar de eigenaar aan moet voldoen. De aanvrager dient voor de propaantank een nieuwe melding te maken in het Omgevingsloket.
	Conclusie: Akkoord
Natuur	<u>Juridisch/beleidskader</u> Omgevingswet
	<u>Motivering</u> Er is op 31 augustus 2026 door de aanvrager een nader onderzoek naar kleine marterachtigen uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er geen marterachtigen zijn waargenomen binnen het projectgebied. De resultaten uit het onderzoek zijn navolgbaar en het is aannemelijk dat geen beschermde functies van marterachtigen aanwezig zijn. Vanuit ecologie geen verdere opmerkingen.
	Conclusie: Akkoord
Natuur- Stikstof	<u>Juridisch/beleidskader</u>
	<u>Motivering</u> Aanlegfase: De onderbouwing van de invoergegevens is, na inladen in aerius, akkoord bevonden. Gebruiksfase: De onderbouwing van de invoergegevens is, na inladen in aerius akkoord bevonden. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan de grenswaarden van 0,00 mol/ha/j. Voor het aspect stikstofdepositie zijn geen significante gevolgen op de omliggende Natura 2000-gebieden te verwachten. Stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor de ruimtelijke procedure of voor de vergunning. Hierdoor hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.
	Conclusie: Akkoord
Water en watersystemen	<u>Juridisch/beleidskader</u> Klimaatadaptatiebeleid
	<u>Motivering</u> Het ontwikkelgebied is kleiner dan 500m^2. Deze ontwikkelingen hebben weinig tot geen meetbare klimaateffecten op de omgeving. Het plangebied is overigens al voor een deel verhard.
	Conclusie: Akkoord
Cultureel erfgoed en archeologie	<u>Juridisch/beleidskader</u> Vastgesteld kader (raadsbesluit en onderdeel Welstandsnota). Vastgesteld kader (raadsbesluit): Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030 Raadsbesluit 10258430
	<u>Motivering</u> Waarde op archeologiekaart: 6 (Bureau-)onderzoek benodigd? Nee Hoewel geen onderzoeksplicht geldt als de ontwikkelingen binnen de vrijstellingsgrenzen vallen, dient men melding te maken bij de minister als archeologische waarden (zoals vondsten en grondsporen) worden gevonden, conform afdeling 19.2 van de Omgevingswet 2024. Dat kan ook bij de gemeente, die dan melding maakt bij de minister.

	Ruimtelijke analyse en advies: Onderliggend vastgesteld beleidskader: Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, Ontwikkelprincipes BKP Erven in Visie Polderlinten Onderliggend onderzoek: Het voorliggende plan is al meerdere keren beoordeeld. De aanpassingen die zijn gedaan hebben geleid tot het huidige ontwerp, dat in de lijn is met de ambities op het beleidsveld cultuurhistorie en de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040. Monumentenzorg: De erfgoed waarde zit met name in de herinneringswaarde aan het onderduikersverleden. Het gebouw dient daarom als herkenbare plaats behouden te blijven. Er wordt geadviseerd om een cultuurhistorische documentatie voor te nemen vóór en tijdens de bouwwerkzaamheden. De opgestuurde bouwhistorische verkenning en de restauratievisie vallen niet onder de gevraagde cultuurhistorische documentatie. Het is noodzakelijk om zorgvuldig alle mogelijke sporen naar het onderduikersverleden vast te leggen en te documenteren. Voor de aanvang van de werkzaamheden dient er een plan van aanpak te worden aangeleverd om te beoordelen of de wijze waarop men de mogelijke vondsten en waarden wil documenteren strookt met wat de gemeente vanuit erfgoed als gewenst beoordeeld. Wanneer de aanvrager hiermee start, kan er contact worden opgenomen met erfgoed@haarlemmermeer.nl om te bespreken hoe en wat gedocumenteerd dient te worden.
	Conclusie: Akkoord onder voorwaarden, te weten: documentatie uitvoeren
Bedrijfsmatige activiteiten (van de omgeving op de ontwikkeling)	Juridisch/beleidskader VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering
	Motivering Ten aanzien van omliggende bedrijven wordt aangesloten bij de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan Rijnlanderweg 1239, op een afstand van 105 m (gemeten van kavelhoek tot kavelhoek) van de woningkavel. Dit bedrijf valt in milieucategorie 2, waarvoor de handreiking een richtafstand van circa 30 m hanteert. Aangezien de locatie zich bevindt in een gemengd gebied, kan deze richtafstand worden teruggebracht tot circa 10 m. Gelet op de bestaande woning, de aanzienlijke afstand van 105 m tot het bedrijf en het feit dat de uitbreiding geen nieuwe geluidsgevoelige functie toevoegt, vormt de VNG-richtafstand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
	Conclusie: Akkoord
Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	Juridisch/beleidskader Omgevingswet, Omgevingsbesluit; bijlage V
	Motivering Geen relevante ontwikkeling in het kader van de mer.
	Conclusie: Akkoord
Bezonning	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Een bezonningsstudie is niet nodig.
	Conclusie: Akkoord
Beperkingengebieden	Juridisch/beleidskader
	Motivering Het plan valt niet in een relevant beperkingengebied.

	Conclusie: Akkoord
Stedenbouw	Juridisch/beleidskader Beeldkwaliteitsplan voor de erven (onderdeel van de visie polderlinten als addendum opgenomen bij de welstandsnota)
	Motivering Er zijn stedenbouwkundig geen bezwaren. 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.
	Conclusie: Akkoord
Landschap	Juridisch/beleidskader Visie Landschap en Recreatie Beeldkwaliteitsplan Erven (visie Polderlinten)
	Motivering De nieuwe erfopzet is grotendeels in lijn met de historische context en erfstructuur, zoals ook beschreven in de Visie Polderlinten. Het herstel van het erf met bijgebouwen verstevigt de historische structuur van de Rijnlanderweg, ook in oog met PARK21 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. Akkoord
	Conclusie: Akkoord
Economische Zaken	Juridisch/beleidskader
	Motivering Dit aspect is niet relevant voor de advisering op deze aanvraag.
	Conclusie: Akkoord
Wonen	Juridisch/beleidskader Beleidsregel woningsplitsing
	Motivering Akkoord. Het betreft een uitbreiding van een woning.
	Conclusie: Akkoord
Energie	Juridisch/beleidskader
	Motivering Dit aspect is niet relevant voor de advisering op deze aanvraag.
	Conclusie: Akkoord
Gebiedsmanagement	Juridisch/beleidskader
	Motivering Het plan ligt op nabije afstand van gebiedsontwikkeling PARK21. Dit heeft echter geen nadelige gevolgen op deze aanvraag.
	Conclusie: Akkoord
Trillingen	Juridisch/beleidskader
	Motivering Dit aspect is niet relevant voor de advisering op deze aanvraag. In de nabijheid van de woning zijn ook geen activiteiten die trillinghinder ter plaatse van de woning veroorzaken.

	Conclusie: Akkoord
Beschermen van de gezondheid	Juridisch/beleidskader
	MotiveringHier vindt de overkoepelende afweging plaats van een aanvaard woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het uitgevoerde onderzoek naar luchtvaartgeluid blijkt dat de locatie, gelegen binnen de invloedssfeer van Schiphol Airport, een geluidbelasting kent van circa 48–52 dB Lden en 40–45 dB Lnight. 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. Ten aanzien van omliggende bedrijven wordt aangesloten bij de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan Rijnlanderweg 1239, op een afstand van 105 m (gemeten van kavelhoek tot kavelhoek) van de woningkavel. Dit bedrijf valt in milieucategorie 2, waarvoor de handreiking een richtafstand van circa 30 m hanteert. Aangezien de locatie zich bevindt in een gemengd gebied, kan deze richtafstand worden teruggebracht tot circa 10 m. Gelet op de bestaande woning, de aanzienlijke afstand van 105 m tot het bedrijf en het feit dat de uitbreiding geen nieuwe geluidsgevoelige functie toevoegt, vormt de VNG-richtafstand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
	Conclusie: Akkoord
Sociale veiligheid	Juridisch/beleidskader
	Motivering Er zijn geen gevolgen voor de sociale veiligheid.
	Conclusie: Akkoord
Kostenverhaal	Juridisch/beleidskader Artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 Omgevingsbesluit (kostenverhaalplichtige activiteiten)
	Motivering Er is geen sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
	Conclusie: Akkoord
Juridisch	Juridisch/beleidskader Artikel 8.0a Bkl: Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
	Motivering*Bestuurlijke besluitvorming* Het plan valt in Gebied 3. Er is sprake van het bouwen van een gebouw (anders dan woningen) op één locatie. De definitie van een gebouw is volgens het bestemmingsplan: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. De garage (72m^2) valt onder de definitie van een gebouw. Het bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) is niet boven de 100m^2 waardoor het plan voor dit punt niet langs de gemeenteraad hoeft voor bindend advies. Ook heeft het plan geen instemming van het college nodig omdat het bvo niet boven de 100m^2 is. Er is ook sprake van het hoofdgebouw uitbreiden zonder functiewijzing. Dit aspect is echter alleen van belang bij andersoortige bebouwing dan woningen. In dit geval wordt de woning uitgebreid waardoor er ook voor dit aspect geen instemming van het college nodig is en ook geen bindend advies van de raad. Ook is er sprake van de nieuwbouw van bouwwerken die geen gebouw zijn. Het gaat hierbij om de overkapping, het fietsenhok, de veranda en de pergola. De overkapping (hooischuur) heeft een goot-

	en bouwhoogte van 3,5 en 7,5 meter. Het fietsenhok heeft een hoogte van 2,35 meter. De veranda heeft een hoogte van 3,4 meter. De pergola heeft een hoogte van 2,6 meter. Voor dit punt hoeft het plan niet langs de gemeenteraad. De bouwwerken geen gebouw zijnde zijn namelijk niet boven de 10 meter. Het plan heeft wel instemming van het college nodig omdat de overkapping en de veranda boven de 3 meter zijn. Het plan is op 6 oktober 2026 langs het college gegaan. *Provinciale Omgevingsverordening NH2022* Het plan valt in het landelijk gebied. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke functie. Er is geen sprake van een functiewijziging. De bestemming is en blijft 'Wonen'. Verder neemt de gebruiksintensiteit niet toe en veranderd de aard van het gebruik niet. Er zijn geen beperkingen vanuit de Omgevingsverordening NH2022. *Luchthavenindelingsbesluit* Het plan valt in het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Op grond van artikel 2.2.1b, lid 1, van het Luchthavenindelingsbesluit zijn met het oog op externe veiligheid geen zeer kwetsbare, kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen of kwetsbare of beperkt kwetsbare locaties toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Het gaat hier om een bestaande woning (monument) die wordt uitgebreid. Op 25 maart 2026 is hiervoor een aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar ingediend bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (hierna: ILT). Op 24 juni 2026 heeft de ILT aangegeven dat er sprake is van een herontwikkeling van een bestaand en kwetsbaar gebouw. Nieuwbouw is hier niet aan de orde waardoor een omgevingsvergunning in dit geval voldoende is. *Voorwaarden bij de vergunning* Aan de vergunning worden aanvullende voorschriften verbonden, te weten: - voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem 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; - er dient vóór en tijdens de bouwwerkzaamheden een cultuurhistorische documentatie te worden gedaan. Het is noodzakelijk om zorgvuldig alle mogelijke sporen naar het onderduikersverleden vast te leggen en te documenteren. NB: voor de aanvang van de werkzaamheden dient er een plan van aanpak te worden aangeleverd om te beoordelen of de wijze waarop men de mogelijke vondsten en waarden wil documenteren strookt met wat de gemeente vanuit erfgoed als gewenst beoordeeld. Wanneer de aanvrager hiermee start, kan er contact worden opgenomen met erfgoed@haarlemmermeer.nl om te bespreken hoe en wat gedocumenteerd dient te worden.
	Conclusie: Akkoord
Eindconclusie ETFAL	Er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het advies voor het restaureren en vergroten van een monument en het plaatsen van bijbehorende bouwwerken aan de Rijnlanderweg 1253 in Nieuw-Vennep is positief.