gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	De Nieuwe Kom: positief ruimtelijk advies project 'Mercator' te Nieuw-Vennep (inzake rechterlijke tussenuitspraak)
Portefeuillehouders	Marjolein Steffens-van de Water
Inlichtingen	Nicole de Leeuw
Collegevergadering	9 juni 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13437142

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. indien de raad instemt met het ruimtelijk advies en het welstands- en stedenbouwkundig akkoord van de door de raad aangestelde supervisor, het advies over te nemen en aan het besluit op bezwaar van 26 september 2025 ten grondslag te leggen;
2. de clustermanager Ruimte, Economie en Duurzaamheid te machtigen het herstel van het bevoegdheidsgebrek mede te delen aan de Rechtbank Noord-Holland op grond van artikel 8:51b van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met het positief ruimtelijk advies (als bedoeld in artikel 16.15a, onder b, onder 1 van de Omgevingswet), voor het verlenen van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van het project 'Mercator' op de locatie Venneperstraat, Gelevinkstraat en Poststraat te Nieuw-Vennep;
2. in te stemmen met het welstands- en stedenbouwkundig akkoord van de door de raad aangestelde supervisor met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan 'Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022' (2022.0000759).

2. Samenvatting

Op 26 mei 2026 heeft de Rechtbank Noord-Holland een tussenuitspraak gedaan in de beroepszaken tegen de omgevingsvergunning voor project 'Mercator' te Nieuw-Vennep. De rechtbank constateert een bevoegdheidsgebrek: omdat het project 81 woningen bevat, hadden wij voorafgaand aan het besluit op bezwaar een bindend advies aan de raad moeten vragen. Dit vloeit voort uit de overschrijding van de drempelwaarde van 75 nieuwbouwwoningen in het raadsbesluit 'Adviesrecht gemeenteraad delegatie en participatie' van 20 april 2023 (2023.7398174), in combinatie met beperkte afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan 'Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022', die eerder geaccordeerd waren door de supervisor. De rechtbank geeft ons acht weken de tijd om dit gebrek te herstellen. Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om alsnog een positief bindend advies af te geven. Hierbij wordt de raad tevens verzocht in te stemmen met het eerdere akkoord van de supervisor op de (geringe) afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt

tegemoetgekomen aan de gerechtelijke tussenuitspraak, waardoor het project 'Mercator' niet onnodig nog verdere vertraging zal oplopen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Op 26 mei 2026 heeft de Rechtbank Noord-Holland een tussenuitspraak gedaan in de beroepszaak betreffende de omgevingsvergunning voor het project 'Mercator' (bijlage 1). Wij hebben op 23 december 2024 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van het project 'Mercator' aan de Venneperstraat, Gelevinkstraat en Poststraat te Nieuw-Vennep, bestaande uit twee gebouwen verbonden met twee parkeerbruggen. Het project voorziet in commerciële ruimten (waaronder een supermarkt) op de begane grond, een parkeergarage op de eerste verdieping en 81 appartementen daarboven. Dit besluit hebben wij op 26 september 2025 in bezwaar gehandhaafd onder aanvulling van de motivering op het gebied van het adviesrecht van de raad, de (tijdelijkheid van de) nieuwe parkeerplaatsen buiten eigen terrein en parkeerdruk in de directe omgeving van het project. De rechtbank heeft geoordeeld dat er sprake is van een bevoegdheidsgebrek. Wij hebben de raad voorafgaand aan het besluit op bezwaar ten onrechte niet om een bindend advies gevraagd. De juridische grondslag hiervoor ligt in het door de raad op 20 april 2023 vastgestelde raadsbesluit 'Adviesrecht gemeenteraad, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet'. In artikel 1 en 3 van de bijbehorende bijlage 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' heeft de raad de specifieke gevallen en uitzonderingen vastgelegd. Volgens de tabel 'Woningbouw' geldt voor nieuwbouw in 'gebied 1' een bindend adviesrecht bij meer dan 75 wooneenheden. Aangezien het project 'Mercator' voorziet in 81 appartementen, is deze drempel overschreden. De enige in het raadsbesluit opgenomen uitzonderingsgrond – dat een aanvraag in overeenstemming moet zijn met een door de raad vastgestelde visie of beleidskader – is volgens de rechtbank hier niet van toepassing. De rechtbank heeft geoordeeld dat de goedkeuring door de supervisor op basis van het beeldkwaliteitsplan 'Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022' niet volstaat als uitzondering, omdat het bouwplan op enkele punten strijdig is met datzelfde beleidskader. De rechtbank stelt ons op grond van artikel 8:51a Awb in de gelegenheid om het bevoegdheidsgebrek binnen acht weken te herstellen door het bindend advies alsnog aan de raad voor te leggen en dat advies bij een aanvullende motivering op het bezwaar te betrekken. Gezien deze strikte termijn (uiterlijk medio juli 2026) is spoedige behandeling in de raad noodzakelijk.

Hieronder komen de strijdige punten aan de orde en wordt tevens ingegaan op de inhoudelijke beoordeling.

Inhoudelijke beoordeling buitenplanse overschrijdingen (positief advies)

1. Overschrijding van de bouwhoogte

De maximale bouwhoogtes van het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 variëren tussen de 12 en 15 meter, waarbij er binnenplans kan worden afgeweken met een overschrijding van 10% (respectievelijk 13,2 en 16,5 meter). De bouwhoogtes van het project 'Mercator' variëren van circa 8 tot 17 meter. Stedenbouwkundig wordt deze geringe overschrijding van de bouwhoogte als goed passend gezien binnen het te realiseren gebied en in lijn met het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom. De bezonning van de woningen en privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. Zie bijlage 2 'Afwijkingen bouwplan vs. Bestemmingsplan' van 9 april 2025 voor een visualisatie van deze overschrijding.

2. Verbindingsbrug parkeergarage

De verbindingsbrug voor de parkeergarage is in strijd met de bestemming 'Verkeer', omdat de brug bedoeld is ten behoeve van de woningen binnen de bestemming 'Centrum-1'.

De verbindingsbrug is noodzakelijk voor de parkeeroplossing en stuit niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren. De verbindingsbrug wijkt af van het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan, deze afwijking is geaccordeerd door de supervisor. Zie bijlage 2 'Afwijkingen bouwplan vs. Bestemmingsplan' pagina 8 en 9 voor een visualisatie van deze verbindingsbrug.

3. Overschrijding bouwvlak

Eén van de gebouwen kent een terugliggend geveldeel dat over een lengte van circa 15 meter het in het Omgevingsplan opgenomen bouwvlak overschrijdt met circa één meter. Dit betreft een zeer geringe overschrijding die geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke gevolgen heeft. Zie bijlage 2 'Afwijkingen bouwplan vs. Bestemmingsplan' pagina 6 voor een visualisatie van deze overschrijding.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

Hieronder lichten wij de argumenten toe die de gevraagde instemming met het bindend advies ten behoeve van het project 'Mercator' onderbouwen.

- Het project 'Mercator' betreft een belangrijke centrumontwikkeling in Nieuw-Vennep. Het plan voorziet in commerciële ruimten (waaronder een supermarkt) op de begane grond, een parkeergarage op de eerste verdieping en 81 appartementen daarboven.
- Hoewel het bouwplan op punten afwijkt van het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 en het Parapluplan parkeerregels (overschrijding bouwhoogte, bouwvlak, verbindingsbrug parkeergarage, bouwhoogte en parkeernorm op eigen terrein), is het project in overeenstemming met een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).
- Het Omgevingsplan, waar het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 van rechtswege deel van uitmaakt, staat de bouw van woningen en detailhandelsvoorzieningen op de planlocatie toe.
- De welstands- en stedenbouwkundige aspecten zijn destijds reeds positief beoordeeld door de door de raad aangestelde supervisor in het kader van het beeldkwaliteitsplan 'Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022'. Op 12 december 2024 heeft de supervisor als volgt geadviseerd: 'Het ingediende plan komt overeen met het ontwerp zoals besproken in meerdere supervisie/q-team besprekingen. Eerder heb ik mijn akkoord gegeven voor de aanpassingen van de deuren personeelsingang en de overheaddeuren. Deze aanpassingen zijn nu verwerkt op tekening en in de Kleur en Materiaalstaat. Ik ga akkoord met bovengenoemde aanpassingen. Op de gewijzigde set tekeningen van 24 juni 2024 en 10 september 2024 zijn ook aanpassingen gedaan in verband met brandveiligheid. De architect heeft telefonisch toegelicht dat deze aanpassingen geen gevolg hebben voor het totaalbeeld evenals voor de detaillering. Op basis van deze toelichting ga ik akkoord met het plan. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.'
- Onder het raadsbesluit van 20 april 2023 is voor dit project tevens de verplichte participatie van kracht. De ontwikkelaar heeft een participatietraject doorlopen met omwonenden en omliggende ondernemers, zoals verwoord in het bijgevoegde participatieverslag op pagina 13 van bijlage 3 'Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit'.
- Er is getoetst aan de weigeringsgronden uit de Omgevingswet (waaronder de algemene veiligheid, gezondheid en evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Het project

'Mercator' kent geen van deze wettelijke belemmeringen, mits de stedenbouwkundige afwijkingen door de raad worden bekrachtigd via het onderhavige advies.
- Er is een grote maatschappelijke behoefte aan kwalitatieve woningen in het centrum van De Nieuwe Kom voor starters en senioren. Het project voorziet direct in deze urgente behoefte.
- De raad heeft eerder de motie 'Regie op De Nieuwe Kom' van 3 oktober 2019 aangenomen. Dit bestuurlijke herstel voorkomt dat het project nog langer vertraagt.
- Met het afgeven van een positief bindend advies formaliseert de raad de eerdere instemming met de beoogde woningbouwopgave en de versterking van het bestaande centrum van Nieuw-Vennep. Het gebrek dat de rechtbank heeft geconstateerd is puur procedureel en bevoegdheidsrechtelijk van aard.
- Door het advies nu alsnog expliciet te vragen, kunnen wij de motivering van het bestreden besluit aanvullen waarmee het bevoegdheidsgebrek is hersteld. Hiermee wordt voorkomen dat de omgevingsvergunning in de einduitspraak door de rechtbank wordt vernietigd, wat tot vertraging en schade voor de centrumontwikkeling De Nieuwe Kom zou leiden.
- Met dit voorstel herstellen wij het bevoegdheidsgebrek binnen het door de raad vastgestelde kader van 20 april 2023.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
- Nadat de raad het bindend advies heeft afgegeven, stelt de rechtbank de eisende partijen (Dirk Supermarkten B.V., Jumbo Supermarkten B.V., MV Flex en omwonenden) op grond van artikel 8:51b, derde lid, Awb in de gelegenheid om binnen vier weken hun zienswijze hierop te geven. Dit is een wettelijk verplichte stap die kan leiden tot nadere argumentatie van eisers in de eindfase van de procedure.
- Indien de raad geen positief advies afgeeft, zal de rechtbank de beslissing op de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning naar verwachting vernietigen. Dit leidt tot vertraging van het project 'Mercator' en het project De Nieuwe Kom en stelt onze gemeente bloot aan mogelijke schadeclaims van de ontwikkelaar.

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 vaststellen en afgeven van het gevraagde bindend advies. Het college is verantwoordelijk voor de verdere formele afhandeling van de juridische procedure. De portefeuillehouder De Nieuwe Kom is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie en communicatie
De ontwikkelaar heeft een participatietraject doorlopen met omwonenden en omliggende ondernemers. Zie het participatieverslag op pagina 13 van bijlage 3 'Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit'.

Juridische aspecten/juridische grondslag
De rechtbank stelt ons op grond van artikel 8:51a Awb in de gelegenheid om dit bevoegdheidsgebrek binnen acht weken te herstellen door het bindend advies alsnog aan de raad voor te leggen. Wij voeren dit uit in overeenstemming met inachtneming van het bepaalde in artikel 8:51b Awb.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Wij zullen de raad via een brief informeren zodra de rechtbank de definitieve einduitspraak heeft gewezen in deze beroepszaken. Dit wordt verwacht in het derde of vierde kwartaal van 2026.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Het project 'Mercator' maakt deel uit van het project De Nieuwe Kom, waarmee op lokaal niveau wordt bijgedragen aan de regionale woningbouwopdracht en de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen die binnen de MRA-afspraken zijn vastgelegd.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Hermineke van Bockxmeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
1. Tussenuitspraak van de Rechtbank Noord-Holland d.d. 26 mei 2026 (zaaknummers HAA 25/4862 T e.a.)
2. Afwijkingen bouwplan vs. Bestemmingsplan d.d. 9 april 2025
3. Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit d.d. 19 juni 2024