

Reactie college op advies bezwaarschriftencommissie

Op 24 november 2025 is de omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van negen extra appartementen in het pand op Herenweg 119 in Rijsaterwoude. Tegen de verleende vergunning zijn negen bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriftencommissie heeft deze bezwaren tijdens de hoorzitting van 8 april 2026 behandeld en op 18 mei 2026 advies uitgebracht. De commissie adviseert zes bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren en drie bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond te verklaren. Daarnaast adviseert de commissie het primaire besluit te herroepen, alsnog het bindende advies van de gemeenteraad in te winnen en vervolgens opnieuw op de aanvraag te beslissen. De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat:

1. het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is;
2. de gehanteerde salderingssystematiek nader toegelicht dient te worden;
3. verduidelijkt dient te worden dat de nummeraanduidingen van de woningen A t/m M gelden, met uitzondering van I, J en L;
4. inzichtelijk gemaakt moet worden op welke wijze en op welke locatie wordt voorzien in de plaatsing van afvalcontainers.

Deze punten zullen nu puntsgewijs behandeld worden en van een reactie van het college worden voorzien.

Overgangsrecht/Advies gemeenteraad

Het college was van mening dat het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing is bij deze aanvraag omgevingsvergunning, omdat er sprake is van het toevoegen van negen woningen aan de woningvoorraad. In totaal ontstaan er wel tien appartementen in het voormalige horecapand, maar één daarvan betreft de bestaande bedrijfswoning die met deze aanvraag wordt omgezet naar een burgerwoning. Omdat in de door de raad aangewezen gevallen waarvoor verzwaard adviesrecht van de raad van toepassing is bij een BOPA¹ een grens gehanteerd wordt van 'tien zelfstandige woningen', achtte het college het niet noodzakelijk om deze BOPA aan de raad voor te leggen.

De bezwaarschriftencommissie onderschrijft dat het gaat om het toevoegen van tien woningen en trekt ook die grens van de aangewezen gevallen waarvoor verzwaard adviesrecht geldt niet in twijfel. Echter, de commissie is van oordeel dat niet voldoende is aangetoond dat de bedrijfswoning onder het overgangsrecht valt en dat deze woning zodoende als nieuwe woning aangemerkt zou moeten worden. Dit betekent dat er wel sprake zou zijn van een bouwplan van tien woningen en de gemeenteraad wel bij de besluitvorming betrokken had moeten worden.

¹ Raadsbesluit 'Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan en aanwijzing gevallen verzwaard adviesrecht gemeenteraad' van 7 november 2022 (zaaknummer 474631).

Voor wat betreft de beslissing op de bezwaren kan ervoor gekozen worden om aan te tonen dat de woning wel degelijk onder het overgangsrecht valt. Echter in dit geval hecht het college er meer waarde aan om de raad om advies te vragen en zodoende gehoor te geven aan het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Parkeren

De bezwaarschriftencommissie is “van oordeel dat het voor wat betreft de bepaling van de parkeerbehoefte noodzakelijk is dat het college de gehanteerde salderingssystematiek nader toelicht, in het bijzonder of daarbij wordt uitgegaan van de feitelijke dan wel de planologische situatie, alsmede of de bestaande woning in de parkeerberekening is betrokken.”

Met de berekening van de parkeernorm is uitgegaan van de planologische situatie wat bovendien decennialang de feitelijke situatie was: hotel-restaurant. Het is in de ogen van het college niet logisch om uit te gaan van de situatie waarin er arbeidsmigranten werden gehuisvest, omdat dit een tijdelijke situatie betrof, die planologisch niet toegestaan was en waar bovendien met succes handhavend tegenop is getreden. Het hotel-restaurant heeft een hogere parkeernorm dan de in totaal tien appartementen en volgens onze Herziening Nota Parkeernormen 2018² mag er gesaldeerd worden. Met de herziening van de gemeentelijke parkeernota is duidelijker uiteengezet dat salderen bij enkel functiewijziging en dus behoud van het pand ook mogelijk is. De herziening van de Nota Parkeernormen was onderdeel van de bestuurlijke lus van het bestemmingsplan ‘Bateweg 25a/25b, Woubrugge’ en de Raad van State heeft ingestemd met dat gewijzigde besluit. Het college is dan ook van mening dat er geen twijfel kan bestaan over de toepassing van de salderingssystematiek.

De berekeningen zijn onderstaand nog eens uiteengezet en bovendien mede n.a.v. het advies van de bezwaarschriftencommissie aangescherpt/aangepast. In beide berekeningen is ook de bedrijfswoning expliciet meegenomen, wat ook een aandachtspunt van het advies van de bezwaarschriftencommissie was.

Het pand aan de Herenweg 119 in Rijnsaterwoude heeft een horeca categorie 5-bestemming (hotel-restaurant). Het college hanteert het uitgangspunt dat de hotelkamers als volledig worden meegerekend en het restaurant voor 50%, omdat dit ondersteunend is aan de hotelkamers (een deel van de gasten in het restaurant zullen immers hotelgasten zijn). De gemeente werkt in de Nota Parkeernormen met een bandbreedte (minimale norm en maximale norm). Echter, om de berekening wat eenvoudiger te maken is overal de gemiddelde norm gehanteerd. Vanzelfsprekend zouden de berekende parkeernormen lager uitvallen als het minimum/de ondergrens gehanteerd zou worden.

² Collegebesluit ‘Herziening Nota Parkeernormen 2018’ van 3 juni 2025 in het kader van de bestuurlijke lus van het bestemmingsplan ‘Bateweg 25a/25b, Woubrugge’ (zaaknummer 831988).

Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Parkeernorm 3*-hotel: 5,2 pp per 10 kamers
- Aantal hotelkamers: 8
- Parkeernorm restaurant: 15 pp per 100 m² BVO (bruto vloeroppervlak)
- BVO restaurant: 194 m²
- Parkeernorm appartement <65 m²: 1,6 pp
- Parkeernorm appartement 65-120 m²: 1,9 pp
- Parkeernorm appartement >120 m² (voormalige bedrijfswoning): 2,1 pp

Bestaande, planologische situatie (hotel-restaurant met bedrijfswoning):

$(8 * 5,2) / 10 = 4,16$ parkeerplaatsen

$15 * 1,94 * 50\% = 14,55$ parkeerplaatsen

$1,9 * 1 = 1,9$ parkeerplaatsen

Totaal: $14,55 + 4,16 + 1,9 = 20,61 = 21$ parkeerplaatsen

Nieuwe situatie (appartementen):

10 appartementen, waarvan 9 kleiner dan 65 m² en 1 groter dan 120 m².

$(8 * 1,6) + (1 * 1,9) + (1 * 2,1) = 16,8 = 17$ parkeerplaatsen

Op papier zijn er dus minder parkeerplaatsen nodig dan toen er nog een hotel-restaurant in het pand gevestigd zat. Dat betekent dat de initiatiefnemer geen extra parkeerplaatsen aan hoeft te leggen. Desalniettemin wordt er op eigen terrein één parkeerplek gerealiseerd.

Huisnummerbesluit

Bij het verlenen van de vergunning zijn de nummeraanduidingen Herenweg 119a t/m 119m toegekend aan de appartementen. De bezwaarmakers hebben aangevoerd die reeks dertien letters omvat en dat daarmee ook dertien woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Echter, de letters I, J en L worden niet gebruikt in de nummering. De commissie begrijpt de verwarring bij bezwaarmakers en adviseert het college om in de beslissing op bezwaar expliciet op te nemen dat de letters A t/m M zijn vergund, met uitzondering van I, J en L.

Dit kan tekstueel aangepast worden in de beslissing op bezwaar en heeft verder geen gevolgen voor de vergunning, omdat het kaartje met huisnummers leidend is.

Afvalcontainers

Ten slotte adviseert de commissie het college om nader inzichtelijk te maken op welke wijze en op welke locatie wordt voorzien in de plaatsing van afvalcontainers ten behoeve van de appartementen, zodat de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt voldoende is gewaarborgd.

Het college stelt zich echter op het standpunt dat er enkel getoetst kan worden of er voldoende ruimte gereserveerd is, maar dat het college niet gaat over de exacte locatie. In dit geval is het college van mening dat het voldoende is dat er in de situatietekening een ruimte is gereserveerd van 6 x 1,8 m t.b.v. 30 afvalcontainers. Over de exacte locatie en inrichting zullen afspraken gemaakt moeten worden binnen de op te richten VVE.

Conclusie

Het college heeft als volgt uitvoering gegeven aan het advies van de bezwaarschriftencommissie:

1. *Bindend adviesrecht gemeenteraad*; de raad is alsnog om advies gevraagd.
2. *Parkeren*; er is uitgebreider gemotiveerd dat is uitgegaan van de planologische situatie.
3. *Nummeraanduidingen*; dit kan tekstueel aangepast worden in de beslissing op bezwaar.
4. *Afvalcontainers*; het bepalen van de exacte locatie is in de ogen van het college geen toetsingscriteria bij het verlenen van de vergunning.

Het van toepassing verklaren van het bindend adviesrecht van de gemeenteraad zorgt ervoor dat – in het geval dat de gemeenteraad een positief advies afgeeft – er een nieuw primair besluit op de vergunning genomen zal moeten worden. De aangevulde onderbouwing op het aspect parkeren en de tekstuele aanvulling omtrent de huisnummers kunnen in dat nieuwe primaire besluit – wat feitelijk de beslissing op bezwaar is – meegenomen worden. Als de vergunning in stand wordt gelaten, kunnen de bezwaarmakers in beroep.

Mocht de raad besluiten een negatief advies af te geven, dan zal de vergunning – als beslissing op bezwaar – alsnog worden geweigerd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dat negatieve besluit dan wel goed onderbouwd moet zijn. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer of hij in beroep gaat tegen dat besluit of dat hij een gewijzigd plan voor minder woningen indient. Mocht de initiatiefnemer een plan indienen van negen of minder woningen, dan is het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad niet langer van toepassing.