

Raadscommissie	7-9-2026
Zaaknummer	799431
Portefeuillehouder	Mark Veldhuizen
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Verzwaard adviesrecht BOPA Herenweg 119, Rijnsaterwoude

Beslispunten

1. Positief te adviseren aan het college van burgemeester en wethouders over het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van de voormalige horecalocatie op Herenweg 119 in Rijnsaterwoude naar in totaal tien woningen.
2. Dit positieve advies als volgt te motiveren: "Onze raad vindt het wenselijk om medewerking te verlenen aan de gevraagde omzetting en het realiseren van negen extra woningen, omdat het woningtype goed aansluit bij de actuele behoefte en het wenselijk is om een leegstaand pand te voorzien van een toekomstbestendige bestemming. Hierbij heeft de raad meegewogen dat er voorafgaand aan de vergunningaanvraag participatie heeft plaatsgevonden."

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van negen extra woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om het voormalige horecapand aan de Herenweg 119 in Rijnsaterwoude om te bouwen naar appartementen. De herontwikkeling betreft het toevoegen van negen sociale huurappartementen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig waarbij afgeweken wordt van de regels van het omgevingsplan. Onderhavige BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in die afwijking en hierop is verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om in het voormalige hotel-restaurant aan de Herenweg 119 in Rijsaterwoude negen extra wooneenheden te realiseren. Hiervoor is het noodzakelijk om door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit af te wijken van de regels van het omgevingsplan, omdat de beoogde locatie momenteel bestemd is voor horeca. Deze BOPA-procedure voorziet in die afwijking en uw raad wordt gevraagd om een positief bindend advies uit te brengen.

Argumenten

Conceptverzoek

Op 5 november 2024 heeft het college ingestemd met het conceptverzoek voor het herontwikkelen van de beoogde locatie naar appartementen. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- a. De ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2018. Hierbij heeft de initiatiefnemer een inspanningsverplichting om te kijken in hoeverre er één of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- b. Voor de sociale huurappartementen dient rekening gehouden te worden met de regionale huisvestingsverordening (o.a. woonruimteverdeelsysteem) en het appartement in de vrije sector dient getoetst te worden aan de Wet betaalbare huur;
- c. Er dient een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) te worden gegeven. Die onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Met de GoFlo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij dient onder andere ingegaan te worden op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten (o.a. ecologie, bodem en geluid) en de parkeerbalans.

Met onderhavige vergunningaanvraag wordt aan deze voorwaarden voldaan. Het college is van oordeel dat er sprake is van een gewenste ontwikkeling en van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige invulling te geven aan een gebouw dat al een tijd gedeeltelijk leegstaat.

Het betreft voornamelijk een inpandige verbouwing, dus de impact op het straatbeeld zal zeer beperkt zijn. Het is wenselijk om een horecabestemming om te zetten naar een meer toekomstbestendige functie, te weten de woonbestemming. Voorheen was op deze locatie sprake van illegale huisvesting van arbeidsmigranten die minder sociale binding met de buurt hadden en hinder veroorzaakten. Hier komen huurders voor in de plaats die deze sociale binding met de buurt wel zullen voelen.

Verzwaard adviesrecht

Voor een nadere toelichting op dit onderwerp wordt verwezen naar de memo 'Verzwaard adviesrecht' die destijds is opgesteld voor het presidium en als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

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. 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 de door de raad aangewezen gevallen waarvoor verzwaard adviesrecht van de raad van toepassing is bij een BOPA een grens hanteren van 'tien zelfstandige woningen', achtte het college het niet noodzakelijk om deze BOPA aan uw raad voor te leggen. De bezwaarschriftencommissie onderschrijft dat het gaat om het toevoegen van tien woningen. Echter, de commissie is van mening dat niet is aangetoond dat de bedrijfswoning onder het overgangsrecht valt en zodoende zou deze woning als nieuwe woning aangemerkt 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.

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 uw raad om advies te vragen en zodoende gehoor te geven aan het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Advies bezwaarschriftencommissie en beslissing op bezwaar

Tegen de verleende omgevingsvergunning 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 vijf 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. Zoals hiervoor uiteengezet is het bindend adviesrecht volgens de commissie van toepassing, omdat niet is aangetoond dat de bestaande bedrijfswoning onder het overgangsrecht valt en daarom moet worden uitgegaan van tien nieuwe woningen. Voor het volledige advies wordt verwezen naar de bijlage die bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Het college heeft nog geen beslissing op bezwaar genomen. Met dit raadsvoorstel wordt, overeenkomstig het advies van de commissie, eerst het bindende advies van de gemeenteraad ingewonnen. Na ontvangst van dit advies zal het college de verleende omgevingsvergunning volledig heroverwegen en een beslissing op bezwaar nemen. Het raadsadvies en de aanvullende motivering naar aanleiding van het commissieadvies worden daarbij betrokken. Indien het primaire besluit naar aanleiding van deze heroverweging wordt herroepen, wordt het binnen dezelfde beslissing op bezwaar vervangen door een nieuw besluit op de aanvraag.

Kanttekeningen

Bezwaren; er is bekend dat omwonenden en andere belanghebbenden zich niet kunnen vinden in het beoogde plan.

Risico's

Het algemene risico is dat er minder woningen worden gerealiseerd als er niet ingestemd wordt met dit voorstel. Daartegenover staat de kans op veel vertraging door een mogelijke (hoger) beroepsprocedure als ingestemd wordt met het bestaande plan voor negen extra appartementen.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om een leegstaand gebouw te voorzien van een nieuwe invulling/functie.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het conceptverzoek heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de planontwikkeling. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd en hier zijn verslagen van gemaakt. Zie hiervoor bijlage 1 t/m 3 bij de stukken. Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden bezwaar in te dienen. In totaal zijn er negen bezwaren ingediend. De bezwaarschriftencommissie heeft op 8 april 2026 een hoorzitting gehouden en op 18 mei 2026 een advies uitgebracht. De drie bezwaarmakers van wiens bezwaar de bezwaarschriftencommissie adviseert deze gegrond te verklaren zijn uitgenodigd om in te spreken tijdens de hoorzitting Ruimtelijke Ontwikkeling, alsmede de initiatiefnemer/vergunninghouder.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen zullen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 25-8-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) incl. toelichting parkeren en participatieverslagen
- Advies bezwaarschriftencommissie d.d. 18 mei 2026
- Memo 'Verzwaard adviesrecht'