

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

<i>Zaaknummer:</i>	Z/25/107674/486437 (gerelateerd aan z/24/087992)
<i>Datum collegebesluit:</i>	dinsdag 15 september 2026
<i>Datum commissievergadering:</i>	maandag 5 oktober 2026
<i>Datum raadsvergadering:</i>	dinsdag 27 oktober 2026
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Rijksstraatweg 599/601 Land van Ons
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Van Doeveren
<i>Programma:</i>	P1. Een levendig Wassenaar
<i>Kernboodschap:</i>	Land van Ons is een mooi initiatief met steun van de buurt waarbij lokale voedselproductie wordt gecombineerd met educatie en vrijwilligerswerk. Daarnaast voorkomt dit verdere bebouwing en zorgt het voor vergroening van het perceel.
<i>Bijlagen:</i>	Raadsbesluit Bijlage 1a. LvO Totaalplan nov 2024 Bijlage 1b. LvO Addendum totaalplan juni 2026 Bijlage 2. GoFlo BOPA + bijlagen Bijlage 3. RIB 051
<i>Stukken ter inzage:</i>	-
<i>Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten</i>	
<i>Beslispunten:</i>	1. Een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden voor het totaalplan van Land van Ons op Rijksstraatweg 599/601- de functie Handelskwekerij verandert in een Agrarische maatwerkbesteding - waarbij de hoofdlijnpunten a t/m h als kader worden beschouwd; 2. Het vaststellen van de wijziging omgevingsplan voor het totaalplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;

3. Een positief (verzwaard) advies te geven voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning op Rijkssstraatweg 601 ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Initiatief totaalplan Land van Ons Rijkssstraatweg 599/601 en Verzwaard Adviesrecht Rijkssstraatweg 601 ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning

Inleiding

Burgercoöperatie Land van Ons heeft medio 2022, namens de deelnemers in de coöperatie, de toen aanwezige kwekerij (Handelskwekerij Griffioen) met adres Rijkssstraatweg 599/601 en bijbehorende gronden (in totaal circa 6.9 hectare) aangekocht. Het hoofddoel van deze aankoop is het exploiteren van een regeneratieve tuinderij. Het college heeft op 12 april 2022 haar bereidheid uitgesproken om te komen tot een voor het gebied kwalitatief goed en financieel haalbaar plan en heeft de raad op 10 mei 2022 middels informatiebrief 051 geïnformeerd over de achtergrond van deze ontwikkeling, zie bijlage 3. De uitwerking van het totaalplan heeft geleid tot het afzien van de mogelijkheid om 1 of 2 kavels voor woningbouw toe te voegen. De omzetting van de aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning zijn nog steeds onderdeel van het totaalplan. Voor het omzetten van de bedrijfswoning is op 19 december 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd. Hiervoor geldt verzwaard adviesrecht.

Beoogd effect

Het totaalplan WIJdehorst draagt bij aan behoud en versterking van de groene zones rondom Wassenaar. Daarnaast draagt het initiatief bij aan 1. lokale productie en afzet van biologisch voedsel 2. maatschappelijke inbedding en ontmoeting 3. biodiversiteit 4. duurzaamheidseducatie en 5. kleinschalige groene recreatie, waarbij het behouden of verbeteren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, bescherming van de gezondheid, de landschappelijke waarden, het cultureel erfgoed en de positie van omliggende functies uitgangspunt is. Verkoop van de bestaande woning als burgerwoning zorgt voor financiële middelen om het totaalplan mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De raad legt de kaders vast waarbinnen het totaalplan wordt uitgewerkt

De hoofdlijnen van dit initiatief (bijlage 1a en 1b), omvatten als vastgelegd in de intentieovereenkomst het kader waarbinnen wordt uitgewerkt:

- a. de exploitatie van een regeneratieve gemeenschapstuinderij gericht op biologische en lokale voedselproductie;
- b. de teelt van groenten, fruit, kruiden, bloemen en overige agrarische producten;
- c. ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering een boerderijwinkel, theetuin (lichte horeca) met eetgelegenheid en de mogelijkheid groepen te ontvangen ten dienste van een rendabele exploitatie 'jaarrond';
- d. activiteiten op het gebied van educatie, kennisdeling, participatie en gemeenschapsvorming;
- e. recreatie ter ondersteuning van educatie en kennisdeling, waaronder kleinschalige nachtrecreatie, voor zover deze in de verdere planvorming planologisch aanvaardbaar blijken; en onderzoeken van inrichting van een Toeristisch Overstap Punt alsmede een educatief centrum voor wat betreft biologische tuinbouw, voedselbosbouw, gemeenschapslandbouw;
- f. mogelijk toekomstige ondersteunende functies, gerelateerd aan de bedrijfsvoering, voor zover deze in de verdere planvorming planologisch aanvaardbaar blijken;
- g. landschappelijke en ecologische maatregelen gericht op biodiversiteitsherstel, natuurontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- h. het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning.

De raad is bevoegd gezag, het vaststellen van de uiteindelijke omgevingsplanwijziging kan worden gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. De uitwerking van de hoofdlijnen, de definitieve inrichting, als eindresultaat van het totaalplan moet voldoen aan de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

1.2 Het initiatief is positief voor Wassenaar.

De voorgenomen (projectmatige) woningbouw van maximaal 9.000 m³ is komen te vervallen door de aankoop van Land van Ons. Omwonenden zijn betrokken en hebben (financieel) bijgedragen. De overgang van handelskwekerij naar een regeneratieve tuinderij leidt aantoonbaar tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: vermindering van verharding (zie tabellen in Bijlage 1b), ruimte voor meer groen en biodiversiteit, herstel van open bodem, aanleg van een ecologische poel en natuurvriendelijke oevers en groenblauwe dooradering op het perceel. Het initiatief omvat kleinschalige recreatieve functies die bijdragen aan de beleving van natuur en landschap door middel van een theetuin, een ontmoetingsruimte, dag- en nachtrecreatie. Deze functies dragen ook bij aan meer spreiding van recreatieve druk op het duingebied. De gemeenschapstuinderij functioneert dankzij de inzet van vrijwilligers, de organisatie van schoolprogramma's en groepsactiviteiten, de afname van groentepakketabonnementen en educatie over regeneratieve landbouw en zorgt hiermee voor een sociale en educatieve omgeving.

1.3 De provincie ziet de ontwikkeling als 'inpassing'

Het totaalplan wordt beschouwd als een ruimtelijke verbetering en geen verdere verstedelijking, passend binnen het provinciaal beleid. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning gaat om bestaande rechten voor wonen en is geen uitbreiding die ingrijpt op het landschap.

2.1 Delegatie aan het college zorgt voor een efficiënt tijdsplan

De raad bepaalt met dit besluit de inhoudelijke richting van de ontwikkeling waarbinnen wordt uitgewerkt. Omwonenden zijn positief over het initiatief, georganiseerde bijeenkomsten leverden louter positieve ondersteuning. Delegatie aan het college bevordert een voortvarende afhandeling van de procedure en voorkomt een extra bestuurlijke stap.

3.1 In het kader van de Omgevingswet en het gemeentelijk beleid is voor deze omgevingsvergunning (BOPA) een positief (verzwaard) advies van de raad noodzakelijk.

Een aanvraag om omgevingsvergunning ligt nu voor. Het betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), omdat het gebruik als burgerwoning in strijd is met het geldende omgevingsplan. De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2023 de "Lijst verzwaard adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023" vastgesteld. De raad heeft de bevoegdheid gekregen om categorieën van activiteiten aan te wijzen waarvoor slechts een omgevingsvergunning mag worden verleend na een bindend advies van de raad. Er geldt verzwaard adviesrecht voor: Het toevoegen van [1] woning in het buitengebied.

Juridisch wordt de omzetting gelijkgesteld aan woningtoevoeging, omdat de woning niet langer functioneel is verbonden aan een agrarische/bedrijfsmatige bestemming. Daar wordt de woning namelijk aan onttrokken. Er is daarom voor de omzetting sprake van verzwaard adviesrecht.

3.2 De verandering van bedrijfswoning naar burgerwoning is ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag is getoetst aan de vereiste evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De impact op de aspecten verkeer, cultuurhistorie, natuur en landschap en archeologie verandert niet tot nauwelijks aangezien deze aanvraag geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden betreft. Voor het aspect milieuzonering wordt een maatwerkvoorschrift opgesteld.

Commissie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW) heeft akkoord gegeven op het wijzigen van de functie van het beeldbepalende pand.

3.3 Het college is gehouden om, binnen de wettelijke termijn, een positief of negatief besluit te nemen op de voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning, na advies van de raad.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om eerst een vergunningaanvraag voor de woning in te dienen en daarna een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden voor het totaalplan.

Burgemeester en wethouder zijn verplicht om binnen wettelijke termijnen een besluit te nemen op de vergunningaanvraag, dit kan niet worden uitgesteld.

Kanttekeningen

3.1 De omgevingsvergunning (BOPA) loopt vooruit op de uiteindelijke omgevingsplanwijziging.

Met de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) worden noodzakelijke financiële middelen gecreëerd om de wijziging omgevingsplan met bijbehorende ontwikkelingen mogelijk te gaan maken. Nadeel van deze volgorde is dat de vergunningaanvraag voor omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning moet worden getoetst aan de bestaande planologische situatie, waarin nog geen sprake is van een gemeenschapstuinderij. Uit de beoordeling is echter gebleken dat het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning zowel in de bestaande als de

toekomstige omgeving ruimtelijk passend is. Mocht het totaalplan onverhoopt niet doorgaan, wat niet in de lijn der verwachting ligt aangezien een intentieovereenkomst is getekend, dan is de enige consequentie dat het bedrijf geen bedrijfswoning meer heeft na verkoop hiervan. Deze situatie is niet onoverkomelijk gezien de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Uitvoering: Financiën

Voor de omgevingsplanwijziging zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Het afgeven van verzwaard adviesrecht heeft geen financiële consequenties. Er geldt geen verplicht kostenverhaal voor deze ontwikkeling. De kosten van de behandeling van de vergunningsaanvraag worden via de legesverordening verhaald.

Uitvoering: Juridisch kader

Voor het totaalplan is een omgevingsplanwijziging benodigd. Op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan is de procedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing. De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en bijbehorende stukken 6 weken ter inzage.

Op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het geldende omgevingsplan. De afwijkingsbevoegdheid berust op artikel 5.21 tweede lid, onder b, Omgevingswet en artikel 5.1 Omgevingswet, dat het bevoegd gezag de mogelijkheid biedt om, op aanvraag, medewerking te verlenen aan een activiteit die niet voldoet aan het omgevingsplan, mits de activiteit voldoet aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verzwaard adviesrecht is voor dit initiatief verplicht op grond van de "Lijst verzwaard adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023" vastgesteld op 30 oktober 2023. Deze lijst is vastgesteld op grond van artikel 16.15a, eerste lid, onder b, Omgevingswet.

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat omwonenden in het kader van de bredere planontwikkeling zijn betrokken en er louter positieve reacties zijn.

De omgevingsvergunning zal namens het college, ambtelijk onder mandaat, worden verleend na positief verzwaard advies van de raad. Deze wordt, conform de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht, elektronisch bekendgemaakt, waarna belanghebbenden de gebruikelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden hebben.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester