

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/22/067786/476127
Datum collegebesluit: dinsdag 6 januari 2026
Datum commissievergadering: maandag 2 februari 2026
Datum raadsvergadering: dinsdag 24 februari 2026

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Verzwaard Adviesrecht Van Ommerenpark 200
Portefeuillehouder: Wethouder Koetsier
Programma: 4. Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: De raad geeft een positief advies voor de bouw van een aanbouw aan het Johannahuis op het perceel Van Ommerenpark 200.

Bijlagen: Bijlage 1: Toelichting plan
Bijlage 2: Tekeningen uitbreiding Johannahuis
Bijlage 3: Ontwerptekening tuin

Stukken ter inzage: Nee
Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten

Beslispunten: 1. Een positief (verzwaard) advies te geven voor de bouw van een aanbouw aan het Van Ommerenpark 200 (zie bijlage 1 en bijlage 2).

Relatie met: Agendapunt:
 Toezegging:
 Amendement/motie:
 Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verzwaard Adviesrecht Van Ommerenpark 200

Inleiding

Aan het Van Ommerenpark 200 in Wassenaar is verpleeg- en verzorgingshuis Johannahuis gevestigd. Het is onderdeel van Service Residentie Van Ommerenpark. In het Johannahuis wonen mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, met een CIZ-indicatie VV04 t/m VV08. De initiatiefnemers wensen een uitbreiding van het verzorgingshuis met 7 zorgstudio's.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het omgevingsplan.

Op het voorliggende plan geldt verzwaard adviesrecht, omdat de bebouwing binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt uitgebreid.

Beoogd effect

Het toevoegen van 7 zorgappartementen kan een bijdrage leveren aan het verkleinen van de wachtlijst voor zorgappartementen in Wassenaar, aan het verlichten van de druk op mantelzorgers en aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Argumenten

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

De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2023 de "Lijst verzwaard adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023" vastgesteld, op grond van artikel 16.15a, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet. Op grond van dit artikel heeft de raad de bevoegdheid gekregen om categorieën van activiteiten aan te wijzen waarvoor slechts een omgevingsvergunning voor mag worden verleend na een bindend advies van de raad. Voor alle gebieden geldt dat er (onder andere) verzwaard adviesrecht geldt voor:

- het uitbreiden van de gebouwoppervlakte (bvo) van een gebouw met meer dan 500 m² met de functie maatschappelijk en/of van meer dan 500 m² grondoppervlak (onderdeel 5);
- het uitbreiden of oprichten van bebouwing in of aangrenzend aan natura2000 en Natuurnetwerk Nederland (onderdeel 6);

De uitbreiding van het Johannahuis is kleiner dan 500m², namelijk 420m², maar vindt wel plaats op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Er is daarom voor deze ontwikkeling sprake van verzwaard adviesrecht. Met dit raadsvoorstel wordt aan die wettelijke voorwaarde voldaan.

1.3 Er is een noodzaak voor de uitbreiding van het Johannahuis, vanwege de grote en groeiende vraag naar het type zorg dat het Johannahuis biedt

Het Johannahuis is expert op het gebied van Wlz-zorg en speciaal dementiezorg. In combinatie met de grootte van de zorgappartementen maakt dit het Johannahuis een gewilde woonplek voor Wassenaarse ouderen. Er is al jaren een wachtlijst voor de zorgappartementen. Met de beoogde uitbreiding wil het Johannahuis sneller tegemoet kunnen komen aan de wensen van de wachtenden. Dit is gezien de situatie van de wachtenden (problematiek en hoge leeftijd) en met het oog op de toekomst van groot belang.

1.4 Er zullen twee extra kamers voor respijtzorg worden gecreëerd door de uitbreiding

Het Johannahuis biedt ook respijtzorg. Dit houdt in dat het Johannahuis de zorg tijdelijk overneemt van een mantelzorger. Het gaat hier om kortdurend verblijf, inclusief overnachting. Door de uitbreiding ontstaat er ruimte om twee extra kamers te realiseren voor respijtzorg. Het Johannahuis is de enige organisatie in Wassenaar die deze vorm van respijtzorg aanbiedt. Het belang en de noodzaak om de mantelzorgers van thuiswonende ouderen te ondersteunen en ontlasten door het aanbieden van respijtzorg wordt onderschreven in het Beleidsplan Sociaal Domein Wassenaar.

1.5 Het initiatief zal meer doorstroming op de woningmarkt tot gevolg hebben

“Beperkte doorstroming op de woningmarkt” is in de Structuurvisie Wassenaar 2025 ‘Landgoed aan zee’ opgenomen als ‘bedreiging’. Dit initiatief kan zorgen voor doorstroming op de woningmarkt, omdat de zorgwoningen vaak worden betrokken door ouderen die in Wassenaar wonen.

1.7 Er worden geen NNN- of overige natuurwaarden aangetast

Het perceel Van Ommerenpark 200 ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Echter een groot deel van het perceel is niet opgenomen in de beheertypenkaart. Voor dit deel zijn er geen wezenlijke kenmerken en waarden omschreven. De uitbreiding van het Johannahuis is zo gepositioneerd dat het hierbinnen valt, waarmee kan worden gesteld dat de NNN-waarden niet significant worden beperkt.

Daarnaast worden er meerdere natuurversterkende maatregelen op het perceel genomen, zoals het realiseren van natuurvriendelijke oevers en de toepassing van inheemse beplantingen als heesters, hagen, struwelen en bloemrijk grasland, waardoor de tuin rondom de aanbouw biodiverser, natuurvriendelijker wordt gemaakt en er natuurwaarde wordt toegevoegd (zie bijlage 3).

1.8 Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de realisatie van het initiatief

De beoogde bebouwing is van geringe invloed op de omgeving, gezien de bouwhoogte (één bouwlaag) ten opzichte van de hoofdmassa('s).

1.9 De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast

Het Van Ommerenpark is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone (West). Als object is het Johannahuis en ook het Van Ommerenpark niet beschermd.

Het toevoegen van volume in de landgoederenzone is niet zomaar toegestaan. De uitbreiding vindt echter plaats op het voormalige terrein van de zuivelfabriek, wat vroeger al bebouwd was. Daarnaast is het alternatief van een optopping van het Johannahuis onderzocht. Hieruit bleek dat de visuele aantasting van de landgoederenzone met een optopping groter zal zijn dan met een lage aanbouw aan de achterzijde van het gebouw.

Naast het uitbreiden van het Johannahuis worden er maatregelen op het perceel getroffen om de cultuurhistorische waarden te verbeteren door herstel van (delen van) de oorspronkelijke polderslotenstructuur met een passende, groene inrichting. Zichtlijnen en doorkijkjes zijn hiervan idealiter het resultaat.

Tevens heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW) geadviseerd over het plan. De commissie is positief over de terughoudende manier waarop de eenlaagse vleugel is ingepast en ziet, in deze tuinachtige omgeving, geen strijdigheden van het voorstel met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Kanttekeningen

1.1 Het verzwaard advies wordt afgegeven in de vooroverlegfase en nog niet op basis van een aanvraag omgevingsvergunning

De Omgevingswet maakt het mogelijk om een verzoek om verzwaard advies al in de vooroverlegfase aan de raad voor te leggen.

Het advies heeft daarbij een kaderstellend karakter: de raad spreekt zich uit over de wenselijkheid en richting van de ontwikkeling, onder de genoemde voorwaarden. De definitieve juridische beoordeling vindt plaats bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning, op basis van een volledige aanvraag en ruimtelijke onderbouwing.

Het verzwaard advies zelf heeft geen zelfstandige rechtsgevolgen. Rechtsbescherming ontstaat pas tegen de omgevingsvergunning, waarin het advies van de raad (en de daaraan verbonden voorwaarden) door het college worden betrokken.

1.2. Met dit plan is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties naar verwachting mogelijk

Onder de Omgevingswet moet bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Op basis van de eerste ambtelijke toetsing in het vooroverleg, ligt het voor de hand dat bij deze ontwikkeling sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De nut en noodzaak voor uitbreiding van deze types zorgwoningen wordt vanuit maatschappelijk oogpunt onderstreept, gelet op de grote vraag naar dit type woningen met bijbehorende voorzieningen. Omdat die bijbehorende voorzieningen reeds op deze plek aanwezig zijn, is deze uitbreidingslocatie –naast zeer wenselijk- ook zeer geschikt. Er zijn voorwaarden opgesteld, waar naar verwachting aan kan worden voldaan.

Uitvoering: Financiën

Het afgeven van verzaamd adviesrecht heeft geen nadelige financiële consequenties.

Er geldt geen verplicht kostenverhaal voor deze ontwikkeling. De kosten van de behandeling van het vooroverleg en de uiteindelijke vergunningsaanvraag worden via de legesverordening verhaald.

Uitvoering: Juridisch kader

Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het geldende omgevingsplan. De afwijkingsbevoegdheid berust op artikel 5.21 tweede lid, onder b, 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.

Verzaamd adviesrecht is voor dit initiatief verplicht op grond van de "Lijst verzaamd adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023" vastgesteld op 30 oktober 2023.

Concreet betekent dit dat:

- het college als bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet verlenen om af te wijken van de bestemmingen Maatschappelijk en Natuur.
- bij de vergunningverlening moet worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
- het college de vergunning alleen mag verlenen indien de raad een positief verzaamd advies heeft afgegeven voor deze ontwikkeling.

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

Ten behoeve van de planvorming voor de uitbreiding van het Johannahuis is door initiatiefnemer een projectorganisatie opgesteld waarin een stuurgroep, projectgroep en meerdere werkgroepen participeren. Ook is er een zogenaamde klankbordgroep samengesteld waarin bewoners/familie van het Johannahuis, bewoners van de aangrenzende appartementen en medewerkers en vrijwilligers zitting hebben. Daarnaast zijn de huurderscommissie van het Van Ommerenpark en de Cliëntenraad van het Johannahuis in hun reguliere vergaderingen steeds bijgepraat en op de hoogte gehouden van de uitbreidingsplannen.

Na vaststelling van dit raadsbesluit kan het college de omgevingsvergunning voorbereiden. De uiteindelijke omgevingsvergunning wordt vervolgens, 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