

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

*Zaaknummer:* Z/24/092551/473496  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 6 januari 2026  
*Datum commissievergadering:* maandag 2 februari 2026  
*Datum raadsvergadering:* maandag 24 februari 2026

*Soort Voorstel:* Adviesnota  
*Onderwerp:* Verzwaard adviesrecht Van Rechterenstraat  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Bloemendaal  
*Programma:* 4. Fysieke leefomgeving

*Kernboodschap:* Het college neemt een positieve grondhouding aan met betrekking tot de sloop van 9 sociale huurwoningen en de bouw van 48 sociale woningen aan de Van Rechterenstraat. Om het proces soepel te laten verlopen, sluit het college een intentieovereenkomst met de Wassenaarsche Bouwstichting. In deze overeenkomst worden procesafspraken gemaakt over overleg, kosten en voorbereiding van vergunningverlening. In het kader van verzwaard adviesrecht stelt het college de raad voor om een positief advies af te geven voor de ontwikkeling. Dit positieve advies is noodzakelijk omdat de ontwikkeling valt onder het door de raad vastgestelde verzwaard adviesrecht en het college de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) pas kan verlenen nadat de raad een positief verzwaard advies heeft gegeven.

*Bijlagen:*

1. Voorlopig ontwerp
2. Participatieverslag

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

Beslispunten:

1. Een positief (verzwaard) advies te geven voor de bouw van 48 sociale huurwoningen aan de Van Rechterenstraat.

*Relatie met:*

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

## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

Verzwaard adviesrecht Van Rechterenstraat

### Inleiding

De Wassenaarsche Bouwstichting is voornemens om de 9 sociale huurwoningen aan de Van Rechterenstraat te slopen en 48 sociale huurwoningen terug te bouwen. Dit betekent een toevoeging van 39 sociale huurwoningen aan de Wassenaarse socialewoningvoorraad.

In het kader van het verzwaard adviesrecht stelt het college de raad voor om een positief advies af te geven voor de ontwikkeling. Dit positieve advies is noodzakelijk omdat de ontwikkeling valt onder het door de raad vastgestelde verzwaard adviesrecht en het college de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) pas kan verlenen nadat de raad een positief verzwaard advies heeft gegeven.

### Beoogd effect

Het besluit draagt direct bij aan het toevoegen van 39 nieuwe sociale huurwoningen aan de Wassenaarse socialewoningvoorraad, waarmee de ontwikkeling direct bijdraagt aan het realiseren van de gemeentelijke doelstelling om het aandeel sociale huurwoningen te vergroten naar 30% en uitvoering geeft aan de Woonvisie 2021-2025, het coalitieakkoord 2022-2026 en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (Woondeal).

### 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. In onderdeel 2: Woningen, voor het gebied Woonwijken is bepaald dat het realiseren van meer dan 10 woningen binnen een woonwijk altijd onder het verzwaard adviesrecht valt. Het programma aan de Van Rechterenstraat (48 sociale

huurwoningen) overschrijdt deze drempel ruimschoots. In onderdeel 6 Natuur is bepaald dat het realiseren van nieuwe functies op gronden met de bestemming Natuur of Groen altijd onder het verzwaaard adviesrecht valt. Gezien het feit dat het bouwvlak wordt verschoven op gronden met de bestemming "Groen", valt deze activiteit ook op grond hiervan onder het verzwaaard adviesrecht.

### *1.2. Deze ontwikkeling sluit aan bij de woningbouwopgave*

De ontwikkeling van 48 sociale huurwoningen sluit naadloos aan bij de gemeentelijke woningbouwopgave, de Woonvisie 2021-2025, het coalitieakkoord 2022-2026 en de doelstellingen van de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA). De bouw van deze 48 woningen in de sociale huur draagt bij aan het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen in Wassenaar, dat moet groeien van 22,5% naar 30% van de Wassenaarse woningvoorraad.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale en lokale afspraken om het tekort aan betaalbare woningen terug te dringen en om bij nieuwe woningbouwontwikkelingen minimaal 30% sociale huur te realiseren. De herontwikkeling aan de Van Rechterenstraat levert daarmee een substantiële bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen.

### *1.3. Dit project speelt in op de vraag naar kleinere woningen*

De behoefte aan kleinere, betaalbare woningen is groot en zal naar verwachting verder toenemen. Het terugdringen van het woningtekort en het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt vereisen een substantiële uitbreiding van dit type woningen, met een minimum van 30% in de sociale huur.

De vraag naar woningen voor kleine huishoudens groeit sterk, terwijl het aanbod achterblijft. Met de realisatie van 48 appartementen wordt ingespeeld op deze behoefte. De kleinere woningen dragen daarnaast bij aan doorstroming: ouderen kunnen verhuizen naar een passende woning, waardoor grotere woningen vrijkomen. Dit sluit ook aan bij de uitvoering van de woonzorgvisie Wassenaar.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Hoewel maximaal wordt ingezet op versnelling is het risico op vertraging aanwezig*

Stikstofonderzoek, toetsing daarvan en vergunningverlening in het kader van de Natuurbescheringswet zijn vertragingfactoren. Ze zijn afhankelijk van capaciteit bij derden (omgevingsdiensten en provincie). Om hier de versnelling in te krijgen is er een speciale regionale versnellingstafel in Den Haag in het leven geroepen waar de desbetreffende stakeholders aanwezig zijn. Op deze wijze kan gezamenlijk aan de versnelling gewerkt worden. Ook bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot vertraging. Door zorgvuldig te werken en het contact met de omwonenden te behouden, wordt door de Wassenaarsche Bouwstichting en de gemeente zoveel mogelijk voorkomen dat dit tot vertraging leidt.

### *1.2 Het verzwaaard advies wordt afgegeven in de vooroverlegfase en nog niet op basis van een aanvraag omgevingsvergunning*

De Omgevingswet maakt het mogelijk om een verzoek om verzwaaard advies al in de vooroverlegfase aan de raad voor te leggen. Dit past binnen de landelijke en regionale afspraken

met woningcorporaties om vergunningsprocedures te versnellen door stappen parallel uit te voeren, in plaats van na elkaar.

Het advies heeft daarbij een kaderstellend karakter: de raad spreekt zich uit over de wenselijkheid en richting van de ontwikkeling. 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 en is daarom niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Rechtsbescherming ontstaat pas tegen de omgevingsvergunning, waarin het advies van de raad door het college worden betrokken.

### *1.3. Met dit plan is een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) aan locaties onder voorwaarden mogelijk*

Onder de Omgevingswet moet bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden beoordeeld of sprake is van een ETFAL. Op dit moment is er nog geen definitieve ruimtelijke onderbouwing opgesteld, maar 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.

Het college kan de omgevingsvergunning uitsluitend verlenen indien uit de ingediende onderzoeken en de ruimtelijke motivering blijkt dat sprake is van een ETFAL als bedoeld in artikel 8.0a Omgevingswet, waaronder een volledige en deugdelijke beoordeling van natuur, flora en fauna, stikstofdepositie en gebiedsbescherming.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige opzet van de omgeving en wordt aangemerkt als een inpassing met verdichting. In de ruimtelijke onderbouwing bij de BOPA-aanvraag zal de ETFAL-afweging verder worden uitgewerkt, mede aan de hand van de sectorale voorwaarden.

### **Uitvoering: Financiën**

Met de Wassenaarsche Bouwstichting wordt een intentieovereenkomst gesloten om de kosten tot het sluiten van een anterieure overeenkomst te verhalen.

In deze intentieovereenkomst worden in ieder geval afspraken vastgelegd over:

- het vergoeden van de door de gemeente gemaakte voorbereidingskosten (interne uren, externe onderzoeken en adviseurs);
- het vervolgtraject richting een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte, eventuele benodigde onderzoeken en overige plankosten privaatrechtelijk wordt geborgd; en
- het uitgangspunt dat publiekrechtelijk kostenverhaal op grond van de Omgevingswet pas aan de orde is indien en voor zover kostenverhaal niet volledig via de anterieure overeenkomst kan worden verzekerd.

Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot het verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen en wordt voorkomen dat de gemeente met niet-gedekte plankosten wordt geconfronteerd, (Artikel 13.5 Omgevingswet, jo. artikel 13.11, eerste lid, Omgevingswet jo. artikel 8.13, onder a, van het Omgevingsbesluit).

Voor de intentieovereenkomst gaat het om € 17.910. Partijen streven daarbij een optimale fiscale aanpak na, passend binnen vigerende fiscale wet- en regelgeving.

### **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 ETFAL.

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.

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 Wonen-2, Verkeer, Tuin en Groen;
- bij de vergunningverlening moet worden beoordeeld of sprake is van een ETFAL; en
- het college de vergunning alleen mag verlenen indien de raad een positief verzwaard advies heeft afgegeven voor deze ontwikkeling.

### **Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie**

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft op 26 november 2025 een participatiebijeenkomst georganiseerd, waarvan het verslag wordt meegenomen in besluitvorming. 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