

**VOORBLAD**

**Voorstel aan de Raad**

---

<i>Zaaknummer:</i>	<b>Z/21/057181</b>
<i>Datum collegebesluit:</i>	dinsdag 15 maart 2022
<i>Datum commissievergadering:</i>	dinsdag 16 mei 2022
<i>Datum raadsvergadering:</i>	dinsdag 31 mei 2022
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Principeverzoek Buurtweg 113A
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Wassenaar
<i>Programma:</i>	Ruimtelijke ontwikkeling
<i>Kernboodschap:</i>	Principeverzoek bestemmingsplanwijziging praktijkruimte naar zelfstandige woning Buurtweg 113A.
<i>Bijlagen:</i>	Bijlage I: Aanvraag principeverzoek d.d. 02-08-2021 Bijlage II: Startnotitie Buurtweg 113A
<i>Stukken ter inzage:</i>	nee
<i>Beslispunten:</i>	1. Medewerking te verlenen aan het principeplan t.a.v. de omzetting van het gebruik van een bijgebouw naar het gebruik als zelfstandige woning Buurtweg 113A. De startnotitie vast te stellen.

# Adviesnota aan de Raad

## Samenvatting

Op 2 augustus 2021 is een principeverzoek ingediend met de aanvraag voor de omzetting van een huisartspraktijk naar een woning. Het betreft een bijgebouw op het perceel aan de Buurtweg 113A, kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie E nummer 1956. Het betreft een bijgebouw met een oppervlakte van ca 120 m2 gesitueerd op de uiterste zuidoostkant van de kavel. Het totale oppervlak van het perceel is 291 m2 en zal bij de ontwikkeling ingericht blijven als tuin. Hoewel het gebied perceel wel een woonbestemming heeft, is er geen bouwvlak op het perceel vastgesteld.

## Het principeverzoek

De eigenaar van de praktijk heeft zich recentelijk aangesloten bij het in ontwikkeling zijnde centraal gezondheidscentrum in Wassenaar (Sint Jozefkerk) en gaat deelnemen in de maatschap van meerdere huisartsen. Het huidige praktijkgebouw komt dan vrij en de eigenaar/huisarts heeft daarom een verzoek ingediend om hier te kunnen wonen. Dit verzoek betreft behalve het de gebruikswijziging ook enkele aanpassingen en vergroting van alleen de bovenverdieping door het verhogen van de dakkap. Voor een zelfstandige woonbestemming van het gebouw is een bestemmingsplanwijziging nodig.

## Voorgeschiedenis

Het bijgebouw/garage behoorde oorspronkelijk toe aan de woning aan de Zijdeweg 2. In 1969 is een bouwvergunning en vrijstelling van de bouwverordening verleend om de garage licht uit te breiden en te verbouwen naar een tandartspraktijk. In de periode erna (1980) is ook de kavel waarop het bijgebouw staat kadastraal afgesplitst van de kadastrale kavel sectie E nummer 1676 (Zijdeweg 2).

In 2019 is een bouwvergunning verleend tot opnieuw een uitbreiding en verbouwing van de praktijk, ditmaal voor een huisartsenpraktijk. Daarbij is het gebouw vergroot naar ca. 10,7 x 7,9 m. De breedte van het gebouw is daarmee ongeveer gelijk aan de breedte van het rechthoekig perceel geworden (+/- 10,7 m).

In 2020 is een verzoek tot vooroverleg geweest over een verandering van het bestemmingsplan naar legalisatie van de praktijkruimte. Dit verzoek is destijds ambtelijk toegelicht in een e-mail met betrekking tot wat hiervoor nodig is qua procedure en kosten. Daarna is er geen aanvraag gekomen en is dit verzoek weer afgesloten als vooroverleg.

De achtereenvolgens verleende vergunningen en de kadastrale afsplitsing hebben niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid. Dat betekent dat het huidige gebruik van het bijgebouw als huisartspraktijk nog steeds plaatsvindt in een bestemming wonen-bijgebouw en er hier voege geen bouwvlak is opgenomen.

## Procedure

De door de aanvrager gewenste ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan "Villawijken". Voor een zelfstandige woonbestemming van het gebouw moet worden afgeweken van de regels

van het bestemmingsplan en is een bestemmingsplanwijziging nodig. Daarom wordt de gemeenteraad in de fase van het principeverzoek al geraadpleegd.

### **Beoordeling**

Het principeverzoek past niet in het vastgestelde beleid maar is ruimtelijk, onder voorwaarden, aanvaardbaar. Voor de volledige beoordeling van het principeverzoek verwijzen wij naar de bijgevoegde startnotitie bestemmingsplan Buurtweg 113A (bijlage II).

### **Beoogd effect**

Omzetten van de huidige situatie van een huisartspraktijk in een bijgebouw naar een woning met bouwvlak in het bestemmingsplan.

### **Argumenten**

#### *1.1 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar*

Sinds 1969 is het bijgebouw in gebruik als achtereenvolgens tandartspraktijk en huisartspraktijk. Het strijdig gebruik van het bijgebouw was dus al lange tijd aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarbij is vergunning verleend voor het verbouwen ervan. In 2019 is het gebouw met vergunning opnieuw verbouwd en daarbij vergroot. Het voorstel past in de huidige omstandigheden en de bestemming is al wonen met tuin.

#### *1.2 Er wordt een woning toegevoegd aan de woningvoorraad*

Elke woning helpt om de woningnood te lenigen.

### **Kanttekening**

#### *1.1 De ontwikkeling kan een precedentwerking hebben en tot ongewenste verdichting leiden*

Uit archiefonderzoek is niet gebleken dat er vrijstelling is verleend voor het gebruik van het bijgebouw als zelfstandige woning voor het kadastraal afgesplitste adres Buurtweg 113A. Het feit dat de kavel met het bijgebouw kadastraal is afgesplitst, is van privaatrechtelijke aard. Door het legaliseren van een strijdig gebruik van een bijgebouw kan een ongewenste precedentwerking en verdichting ontstaan. Vanwege de vrij unieke en bijzondere situatie op dit perceel met een lange voorgeschiedenis zal er een beperkte precedentwerking zijn.

### **Financiën**

Het voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De grond is particulier bezit en om deze wijziging mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten waarin eventuele planschade geregeld wordt. De plankosten worden gedekt door leges.

### **Juridisch kader**

Om medewerking aan dit verzoek te verlenen is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk met een bouwvlak voor het huidige gebouw. Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor (artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.1, lid 1 en artikel

3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening). Een goede onderbouwing van de ontwikkeling is in alle gevallen van belang.

### **Risico's**

Mogelijk precedentwerking voor het afsplitsen van bijgebouwen (zie kanttekening). Maar die wordt voor de gemeente als geheel, als zeer klein geacht vanwege de unieke en historische gegroeide situatie op deze locatie. In de startnotitie bestemmingsplan Buurtweg 113A (bijlage II) staan de uitgangspunten waar het nieuwe bestemmingsplan aan moet voldoen.

### **Duurzaamheid**

Positief is dat er waarschijnlijk minder verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zijn. Duurzame maatregelen worden door de gemeente gestimuleerd als men gaat verbouwen.

### **Conclusie**

Het advies is om mee te werken aan een procedure tot bestemmingsplanwijziging. Ervan uitgaande dat de precedentwerking beperkt blijft vanwege de vrij unieke en bijzondere situatie met een lange voorgeschiedenis. Daarbij is het huidig gebruik van het bijgebouw als praktijk ook strijdig met het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer is gehouden aan het behouden van de natuurwaarden, karakteristieken en perceelstructuur omdat het in een rijks beschermd dorpsgezicht ligt en dit komt uitgebreid aan de orde in de startnotitie voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor dit perceel.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester