

## Startnotitie bestemmingsplan Buurtweg 113A

Zaaknummer:	<b>Z/21/057181</b>
Documentnummer:	
Datum:	woensdag 9 maart 2022
Onderwerp:	Startnotitie principeverzoek bestemmingsplanwijziging Buurtweg 113A
Bijlage(n):	geen

### Inleiding

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.

### Aanleiding en achtergrond van dit verzoek

De eigenaar van de praktijk heeft zich recent aangesloten bij het in ontwikkeling zijnde centraal Gezondheidscentrum in Wassenaar (Jozefkerk) en gaat deelnemen in de maatschap van meerdere huisartsen. De oude praktijk is dan niet meer te gebruiken en verhuren is geen optie omdat volgens de eigenaar hier weinig tot geen animo voor is. De eigenaar/huisarts wil dan op deze locatie in het bestaande gebouw gaan wonen. Dit met enkele aanpassingen en vergroting van alleen de bovenverdieping door het verhogen van de dakkap.

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).

De achtereenvolgens verleende vergunningen en de kadastrale afsplitsing hebben nog niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid en voor een zelfstandige woning is dat wel nodig.

### Bestemmingsplan

Het vooroverleg is in beginsel getoetst aan het bestemmingsplan ter plaatse "Villawijken" en daarnaast aan het "Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar". De bestemming van het perceel is 'Wonen -1'. Artikel 17, lid 17.1 stelt onder a dat de gronden bestemd zijn voor eengezinswoningen. In lid 17.2 wordt gesteld dat eengezinswoningen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Lid 17.5 geeft aan dat een bijgebouw bij een woning slechts gebruikt mag worden voor bergings-/stallingsdoeleinden en niet mag worden gebruikt als woning. Het voorgenomen gebruik/bouwen past daarom niet binnen de kaders van het bestemmingsplan "Villawijken" (Fig 1).

De voorkant van het perceel heeft de bestemming tuin. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen of hoofdgebouwen. Gesloten verhardingen in de tuin zijn niet toegestaan, behoudens als toegangspaden en opritte naar het hoofdgebouw en de garage(s) c.q. de bijgebouw(en) en in voorkomende gevallen ten behoeve van de ontsluiting van achterpaden. Terrassen mogen geen groter oppervlakte hebben dan 30% van het tot tuin bestemde deel van het erf tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

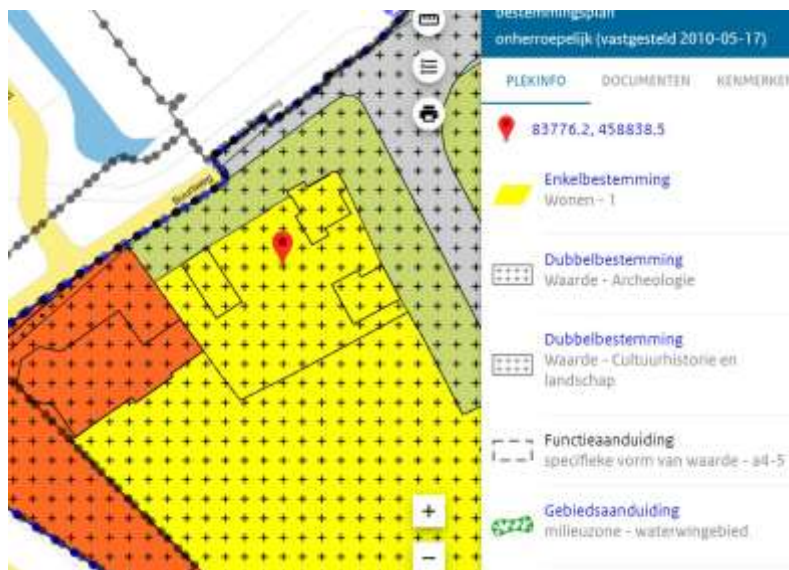


Fig.1 Verbeelding van Buurtweg 113A in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter en is voornamelijk gericht op behoud en versterking van het groene en dorpse karakter en de bescherming van cultuurhistorische en architectonisch waardevolle bebouwing, laan-, groen- en waterstructuren. Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrijpende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om medewerking aan dit verzoek te verlenen is aanpassing van het bestemmingsplan met een bouwvlak nodig voor het huidige gebouw conform de kadastrale kaart (Fig. 2).



Fig 2: Kadastrale kaart van afgesplitste kavel met bijgebouw

## Het principeplan

### Ontwerputgangspunten

- wijziging functie; woonhuis in bestaand gebouw huisartsenpraktijk
- planontwerp in concept
- begane grond geen uitbreiding; entree, wonen; slaapkamer, badkamer
- Verdieping dakkap vergroting; slaapkamers, badkamer, berging
- Dakkapel voorzijde
- Kleine schuur in voortuin
- Totaal afschermen (erfscheidingen) met groen (zoals grotendeels bestaand)



Fig. 3 Schetsplan van de gewenste verbouwing van praktijk naar woning

## Ruimtelijk beleidskader

### Rijk

Het perceel ligt binnen het gebied dat is aangewezen tot Beschermd Dorpsgezicht "Landgoederenzone Wassenaar- Voorschoten- Leidschendam-Voorburg". Het beschermde dorpsgezicht is een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de en 19de-eeuwse

landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warande-achtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

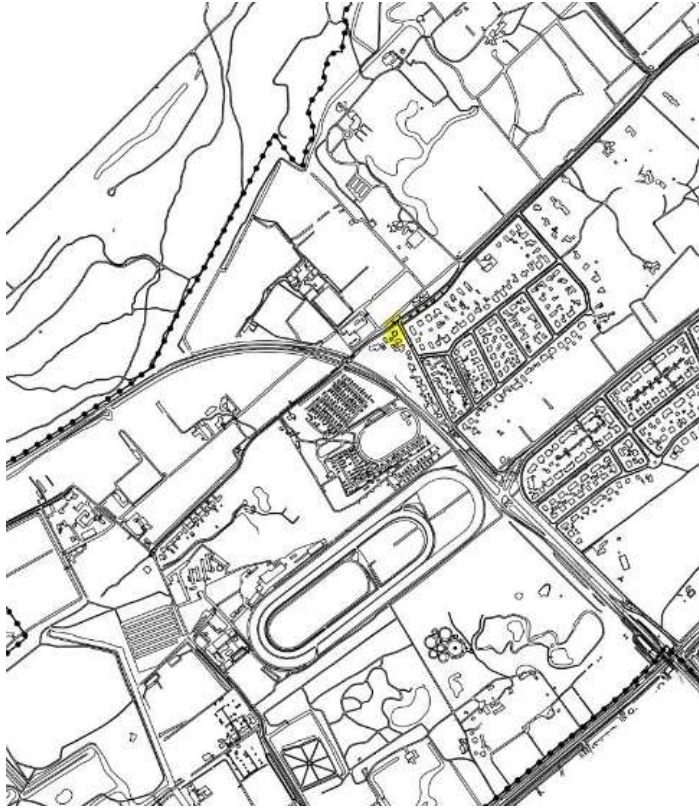


Fig. 4 Beschermd dorpsgezicht t.h.v. Buurtweg 113A

Vanuit het oogpunt van de cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden met betrekking tot dit plangebied:

1. de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlakten landschap;
2. cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorische bebouwing, servituten en/of historische zichtassen;
3. ensembles van 19de en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's;
4. cultuurhistorisch waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben;
5. erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.

In 2020 is de *Nationale Omgevingsvisie* (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie,



circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als voor de ondergrond.

Conclusie: bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de karakteristieke waarden zoals die hierboven zijn aangewezen, en zoals zij zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er moet dus aangetoond worden dat de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast. Daarnaast moet het plan duurzaam en toekomstbestendig zijn.

### **Provincie**

In de *verordening Ruimte (2014)* geeft de provincie ZH aan dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit bepalend is. Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Dit betreft de zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed. In een kroonjuweel gaan in principe de cultuurhistorische belangen boven alle andere belangen.

Het beschermd dorpsgezicht "Landgoederenzone" is aangemerkt als cultuurhistorisch kroonjuweel. Het plangebied valt binnen de provinciale Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar – Den Haag. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren

Voor een ruimtelijke ontwikkeling in een kroonjuweel geldt: *"De ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk wanneer deze past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, er geen sprake is van een wijziging op structuurniveau, deze past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (art. 2.2.1. lid 1a uit de Verordening Ruimte)*

Conclusie: Het plan kan als 'inpassing' worden beschouwd. Om binnen het provinciale beleid te passen, zal bij verdere planontwikkeling onderbouwd moeten worden, op welke wijze het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en hoe deze past bij de aard en schaal van het gebied.



Fig. 5 Kroonjuweel landgoederenzone Den Haag-Wassenaar t.h.v. Buurtweg 113A

### **Gemeente**

Volgens het bestemmingsplan geldt hier de bestemming de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie en landschap (bestemmingsplan Villawijken, artikel 23). Bij het wijzigen van het bestemmingsplan zal een onderbouwing moeten komen t.a.v. dit artikel.

### *Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan Zee' (2017)*

In de structuurvisie van Wassenaar zijn groen en vitaal de kernbegrippen. De Locatie aan de Buurtweg ligt in gebiedstype 'Villaparken'. Veel landgoedbossen en buitenplaatsen zijn in de 20ste eeuw verkaveld ten behoeve van woningbouw. Dit zijn de zogenaamde woonbossen, waarbij vrijstaande villa's op grote percelen zijn gerealiseerd. De veelal cultuurhistorisch waardevolle bebouwing draagt in belangrijke mate bij aan de karakteristieke uitstraling van het dorp. De grote particuliere tuinen bepalen voor een belangrijk deel de groene uitstraling van Wassenaar.

### *Groen- en watervisie (2015)*

Gelet op de groen- en watervisie worden aan de herontwikkeling eisen gesteld dat de tuin bij de omzetting naar woonbestemming ook tuin blijft en niet bebouwd wordt. De tuin maakt deel uit van de oorspronkelijke villatuin.

Conclusie: Door de omzetting van het bijgebouw en praktijk naar een woning neemt het aantal m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak niet toe. Alleen op de bovenverdieping komt volume bij door een interne verbouwing van praktijkruimte naar woning. De dakkap wordt verhoogd en er komt een nieuwe grotere dakkapel in.

## **Conclusie**

De volgens het bestemmingsplan geldende dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie en landschap (bestemmingsplan Villawijken, artikel 23) is leidend. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan zal een onderbouwing moeten komen t.a.v. dit artikel.

De ontwikkeling die nu voorligt, doet deels afbreuk aan deze waarde, doordat er verdichting optreedt door een bijgebouw als hoofdgebouw te bestemmen. Anderzijds is dit bijgebouw al sinds 1969 vergund als praktijk. Positief is dat er waarschijnlijk minder verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zijn. De huidige omstandigheden zijn gewijzigd en een losse kleine praktijk is niet meer levensvatbaar. De huidige eigenaar-huisarts van de praktijk heeft de mogelijkheid zich bij het gezondheidscentrum aan te sluiten en van daaruit is dit principeverzoek ontstaan.

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan het principeverzoek onder de volgende voorwaarden:

1. Duurzame maatregelen die door de gemeente geadviseerd/gestimuleerd worden als men gaat verbouwen worden zo veel als mogelijk toegepast.
2. De initiatiefnemer is gehouden aan het behouden van de natuurwaarden, karakteristieken en perceelstructuur omdat het perceel in een rijks beschermd dorpsgezicht ligt.
3. Bij de uitwerking van het plan moet voldoende ruimtelijk onderbouwd worden wat het belang is van deze ontwikkeling en op welke manier de ruimtelijke en functionele kwaliteiten worden verbeterd en hoe de ontwikkeling gebruik maakt van cultuurhistorische kenmerken en structuur.
4. Eventueel benodigde onderzoeken als bodem, flora & fauna en archeologie zullen moeten worden uitgevoerd.
5. De kosten voor de gemeente worden gedekt uit leges.
6. Mogelijke planschade wordt afgewenteld met een planschadeovereenkomst.
7. Initiatiefnemer zorgt zelf voor overleg met burens en belanghebbenden.