

Registratienummer: W-W13/192

BAG-nummer: Z-7477-WS/V

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Wassenaar;

Beschikkende op de op 17 mei 2013 ontvangen aanvraag van mevrouw B.W.A. van Oranje-Nassau, Postbus 30412, 2500 GK 's-Gravenhage waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor een gebruikswijziging van dienstwoning naar dienstgebouw voor onderhoud en beheer van het landgoed op het adres Papeweg 36 in Wassenaar;

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" de "3^e gedeelte herziening Landelijk gebied 2004";

besluiten

De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen voor de volgende activiteit:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" de "3^e gedeelte herziening Landelijk gebied 2004".

Voor een gebruikswijziging van dienstwoning naar dienstgebouw voor onderhoud en beheer van het landgoed op het adres Papeweg 36 in Wassenaar.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 17 juli 2013 tot en met 27 augustus 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit wordt verleend op grond van onder de in de bijlage genoemde overwegingen, voorwaarden en/of voorschriften.

De meegezonden en als zodanig gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van deze beschikking.

Verklaring van geen bedenkingen

De verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is door de gemeenteraad van Wassenaar afgegeven op 4 september 2013.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens:

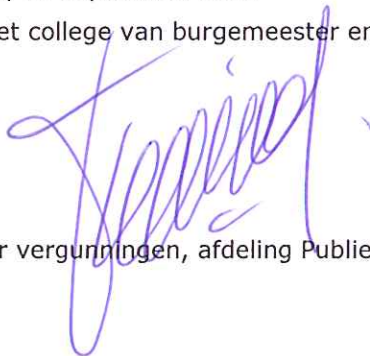
- artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Leges

U betaalt leges voor onze behandeling van uw aanvraag. Het bedrag is: € 2594,00. U ontvangt daarover afzonderlijk een brief.

Wassenaar, 17 september 2013

Namens het college van burgemeester en wethouders,



A. Tijdhof

Teamleider vergunningen, afdeling Publiekszaken

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende en heeft u eerder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend of kan u niet verweten worden dat u dat niet gedaan heeft? Dan kunt u binnen zes weken na de dag dat dit besluit is verzonden aan degene die het bezwaarschrift heeft ingediend een beroepschrift sturen aan de rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Algemene regel is dat een besluit meteen in werking treedt; het kan meteen worden uitgevoerd. Wilt u dat niet en heeft u een beroepschrift ingediend? Dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage te Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen.

Bijlage

Gebruik van grond of gebouw in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, een voorbereidingsbesluit, regels van het Rijk of regels van de provincie

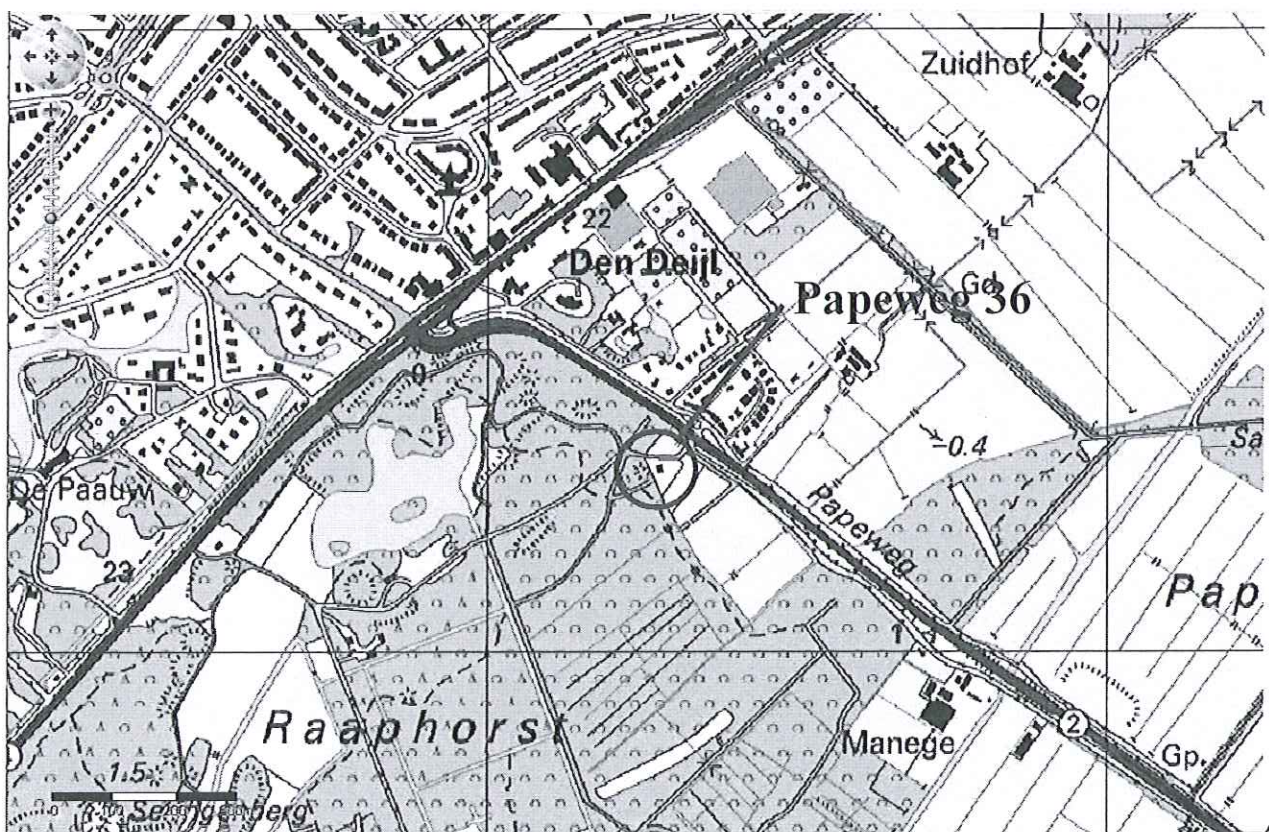
(volgens artikel 2.1, lid 1 onder c, jo. artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo)

Overwegingen, voorwaarden en/of voorschriften behorende bij de genoemde activiteit:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan " Landelijk gebied 2004" de "3^e gedeelte herziening Landelijk gebied 2004".

Ruimtelijke onderbouwing

Papeweg 36 – planologisch strijdig gebruik



afbeelding 1: ligging

Inleiding

De voorliggende aanvraag betreft planologisch strijdig gebruik van de op het landgoed De Horsten aanwezige dienstwoning aan de Papeweg 36 in Wassenaar.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2004, 3^e gedeeltelijke herziening).



Afbeelding 2: bestemmingsplan

De woning heeft de bestemming Woondoeleinden I met de nadere aanduiding (edw) – dienstwoning bestemd als eengezinswoning. De dienstwoning geldt als dienstwoning bij het landgoed waarbinnen het is gelegen, maar mag – als gebruik als dienstwoning niet meer noodzakelijk is - ook als gewone eengezinswoning worden gebruikt.

In dit geval is de wens van de aanvrager echter om de woning te gebruiken als dienstgebouw voor beheer en onderhoud van het landgoed ten behoeve van de dagelijkse beheerder(s) en andere medewerkers van het landgoed. Bezoekers krijgen zo ook een vaste locatie waar zij met vragen of opmerkingen terecht kunnen. Gebruik als (dienst)woning in de toekomst moet mogelijk blijven. (zie bijlage 1: plattegrond)

Een uitgebreide Wabo procedure is noodzakelijk om dit mogelijk te maken. Dit heeft te maken met het feit dat het een functiewijziging betreft van een gebouw buiten de bebouwde kom.

Verkeer en parkeren

Als gevolg van de omzetting van de functie van beheerderswoning naar een dienstgebouw voor beheer en onderhoud van het landgoed, ontstaat er geen extra parkeerdruk. De beheerders die straks gebruik gaan maken van de woning/het dienstgebouw komen nu ook al op het landgoed. Het betreft 1 dagelijks beheerder en 2 medewerkers landgoedbeheer die doordeweeks gedurende kantooruren aanwezig zijn. In het weekend is er 1 beheerder om vragen van bezoekers te beantwoorden. Bezoekers van het landgoed komen voornamelijk in het weekend, voornamelijk op zondagen kan het druk zijn.

Monumenten

Er worden geen bouwkundige wijzigingen en/of wijzigingen aan de buitenzijde van het pand aangebracht. Een welstandsbeoordeling is derhalve niet noodzakelijk. De beheerderswoning maakt wel onderdeel uit van de historische parkaanleg in landschappelijke stijl, behorend bij de buitenplaats Raaphorst wat een Rijksmonument is (Rijksmonument nummer: 525198). In de waarde beschrijving van dit monument is de beheerderswoning niet als zodanig als belangwekkend genoemd.

Een advies van de RCE is sinds januari 2012 niet altijd meer nodig. In dit geval ook niet, omdat het slechts een functiewijziging betreft.

Stedenbouw

De woning heeft de bestemming "Woondoeleinden (edw)". Het gevraagde gebruik als dienstgebouw voor de dagelijks beheerder en de andere medewerkers van het landgoed is hiermee in strijd. Het gevraagde gebruik heeft wel een directe relatie met het landgoed (en wordt daar dus in functioneel opzicht niet van vervreemd). Tegen het wijzigen van het gebruik is om die reden geen bezwaar. Ruimtelijk gezien heeft de bestemmingswijziging geen invloed.



Afbeelding 3: luchtfoto

Groen en Natuur

De gronden direct rond de beheerderswoning/dienstgebouw zijn bestemd tot Natuurgebied (mede bestemd voor parkeervoorzieningen). Eventuele ontwikkelingen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de (in lid 1. genoemde) aanwezige waarden.

Lid 1. luidt.:

- het behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- en de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden.

De gronden direct rond het gebouw zijn momenteel in gebruik als tuin. De waarden zijn beperkt. Het gebruik van de tuin zal niet wezenlijk wijzigen. In het kader van onderhoud zullen slechts beperkte wijzigingen in de tuinaanleg plaatsvinden. Dit heeft geen onevenredige afbreuk aan de beschreven waarden tot gevolg. (zie bijlage 2: situatietekening)

Conclusie

Het afwijkende planologische gebruik van de dienstwoning heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen. Er kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.1, lid 1 onder c, jo. artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo.