

Wijzigingsplan

Rijperweg 10 te Bloemendaal



Registratienummer 2008013709
Ontwerp-wijzigingsplan ter visie van 1-8-2008 t/m 11-9-2008
Vastgesteld door b&w d.d. 30-9-2008
Vastgesteld plan ter visie van 10-10-2008 t/m 20-11-2008

Aanleiding

Mevrouw M. Pluis-Schuit heeft d.d. 21 april 2008 een verzoek ingediend voor wijziging van de bestemming op het perceel Rijperweg 10 te Bloemendaal. Het betreft het verzoek de maatschappelijke functie van Villa Zoneduin te wijzigen in een woonfunctie. Villa Zoneduin is een voormalig verzorgingstehuis.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Bloemendaalsepark/Duin en Daal en heeft de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden, Erf en Tuin. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar Wonen, Erf en Tuin.

In artikel 29 van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen die gelden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Deze zijn als volgt:

- de bouw- en goothoogte zal niet worden gewijzigd;
- het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 3;
- de nieuwere aanbouw zal binnen de bestemming Erf worden gebracht;
- binnen de bestemming Erf zal maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning worden toegestaan.

Afweging

De voorwaarden zijn als volgt verwerkt in het ontwerp-wijzigingsplan:

- er wordt één woning gerealiseerd;
- de nu in het bestemmingsplan geldende bouw- en goothoogten worden niet gewijzigd;
- de nieuwere aanbouw wordt in de bestemming Erf gelegd;
- op de bestemming Erf wordt een maximale oppervlakte van 75m² erfbebouwing opgenomen.

De voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden hebben als gevolg dat de nieuwere aanbouw onder het overgangsrecht komt te vallen. De oppervlakte van deze aanbouw bedraagt 171 m² en heeft een goot- en bouwhoogte van 8 meter. Op grond van het overgangsrecht mag het strijdig gebruik niet worden vergroot. Het bestaande gebouw mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd met een maximum afwijking van 10% van de bestaande inhoud.

Het hoofdgebouw heeft in het bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische bebouwing met hoge ensemble en situationele waarde'. Dat heeft tot gevolg dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goot- en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden. Deze aanduiding blijft na wijziging van de bestemming ongewijzigd gehandhaafd. De aanduiding heeft geen betrekking op de later gerealiseerde aanbouw. Deze mag wel gewijzigd worden.

Procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit ex artikel 11 WRO is artikel 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen. Het door b&w vastgestelde wordt gepubliceerd.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 1 augustus 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het vastgestelde wijzigingsplan behoeft geen goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. In het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan Bloemendaalse Park/Duin en Daal (registrnr. 2007001316) hebben GS aangegeven dat wijzigingsplannen waartegen geen zienswijzen zijn ingediend geen goedkeuring behoeven.