

Swaluestraat 7 - Realisatie 3 woningen publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Zandvoort
Behandeld door	Omgevingsdienst IJmond
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20240607 00703 002 (ingediend op 28-10-2024) 20240607 00703 003 (ingediend op 13-06-2025) 20240607 00703 001 (ingediend op 24-09-2024) 20240607 00703 000 (ingediend op 07-06-2024)

Project

Naam van dit project

Swaluestraat 7 - Realisatie 3 woningen

Projectomschrijving

Swaluestraat 7 - Realisatie 3 woningen

Locatie

Adres

Swaluëstraat 7, 2042KA Zandvoort

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Swalvestraat 7 - Realisatie 3 woningen

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

77390407

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

H2H ontwikkeling

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'H2H Ontwikkeling'.

RSIN

-

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Hertzstraat

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

9

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2041 CT

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was '2041CT'.

Plaats

Zandvoort

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer**KVK-nummer**

34276145

*Vooraf ingevuld antwoord.***Handelsnaam**

IJzerhandel Zantvoort B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***RSIN**

818118477

*Vooraf ingevuld antwoord.***Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer****Straatnaam**

Swaluëstraat

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

7

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2042KA

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaats**

Zandvoort

*Vooraf ingevuld antwoord.***Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactpersoon****Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Swalvestraat 7 - Realisatie 3 woningen incl dakkapellen.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

Transformatie bestaande pand

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Winkel

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m²) er bij komt of er af gaat.

-50

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Realisatie 3 woningen ipv winkel. De bestemming kent de functieaanduiding "wonen" in het bestemmingsplan

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

3

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

3

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1187

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1976

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

-

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

-

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
20240531 NOTITIE parkeerbalans Swaluestraat Zandvoort_def.pdf	Nee
240603_Memo Zwaarwegend belang_v1.0.pdf	Nee
DE-01 Swaluestraat 7 230605.pdf	Nee
DE-01 Swaluestraat 7 241024.pdf	Nee
DE-02 Swaluestraat 7 230605.pdf	Nee
OV-01 Swaluestraat 7 230605.pdf	Nee
OV-02 Swaluestraat 7 230605.pdf	Nee
OV-03 Swaluestraat 7 230605.pdf	Nee
OV-03 Swaluestraat 7 241024.pdf	Nee
OV-04 Swaluestraat 7 230605.pdf	Nee
OV-04 Swaluestraat 7 241024.pdf	Nee
Swaluestraat 7 Render 1.png	Nee
Swaluestraat 7 Render 2.png	Nee
Swaluestraat 7 Render 3.png	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
250613_Swalue 7 parkeren.pdf	Nee
DE-01 Swaluestraat 7 230920.pdf	Nee
DE-02 Swaluestraat 7 230920.pdf	Nee
OV-03 Swaluestraat 7 230920.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
OV-04 Swaluestraat 7 230920.pdf	Nee
Swaluestraat 7 render 1.png	Nee
Swaluestraat 7 render 2.png	Nee
Swaluestraat 7 render 3.png	Nee



Memo inzake afstand van parkeervergunningen in kader van omgevingsvergunningaanvraag

Locatie: Swaluestraat 7, perceel ZVT00-C-6189

Kenmerk omgevingsvergunning: [REDACTED] ODIJ-Z-24-142636

Datum: 11 juni 2025

Namens: initiatiefnemer de heer R.A. Zantvoort

Inleiding

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van drie woningen aan de Swaluestraat 7, kadastraal bekend als gemeente Zandvoort, sectie C, nummer 6189 (perceelnummer ZVT00-C-6189), met kenmerk [REDACTED] ODIJ-Z-24-142636, legt de initiatiefnemer, middels deze memo een formele verklaring af met betrekking tot het recht op parkeervergunningen.

Verklaring afstand parkeervergunningen

De initiatiefnemer verklaart hierbij dat hij afstand doet van het recht op het verkrijgen van parkeervergunningen ten behoeve van de drie te realiseren woningen. Deze afstand geldt zowel voor de huidige aanvraag als voor toekomstige aanvragen met betrekking tot deze woningen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat toekomstige gebruikers of eigenaren aanspraak kunnen maken op parkeervergunningen in de openbare ruimte.

Kennisgeving aan toekomstige gebruikers en eigenaren

De initiatiefnemer verbindt zich er tevens toe om alle toekomstige gebruikers en/of eigenaren van de betreffende woningen te informeren over het ontbreken van de mogelijkheid tot het verkrijgen van parkeervergunningen.

Slotverklaring

Met deze verklaring wordt actief uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid inzake parkeerregulering en mobiliteitsreductie. De initiatiefnemer komt met deze bindende afstandsverklaring aantoonbaar tegemoet aan de voorwaarde dat de realisatie van de woningen niet zal leiden tot extra parkeerdruk in de openbare ruimte. Gelet hierop verzoekt de initiatiefnemer het bevoegd gezag deze verklaring te betrekken bij de beoordeling van de aanvraag, en op basis hiervan de omgevingsvergunning voor het oprichten van de drie woningen aan de Swaluestraat 7 te verlenen.





H2H | ontwikkeling

Namens de initiatiefnemer,

Te Zandvoort, 10 juni 2025



IJzerhandel Zantvoort B.V.
Swaluëstraat 7

 ZANDVOORT
@h2hontwikkeling.nl

Verzenddatum 24 juni 2025

Ons kenmerk  ODIJ-Z-24-142636

Contactpersoon  

E-mailadres @odijmond.nl

Telefoonnummer 06-

Onderwerp Besluit op aanvraag, Swaluëstraat 7 in Zandvoort

Bijlagen Bijlage 1: Tekeningen en documenten, Bijlage 2: Wetgeving en motivering, Bijlage 3: Informatie over rechtsbescherming, Bijlage 4: Tips en aandachtspunten bij de uitvoer van uw project

Geachte heer/mevrouw,

Op 7 juni 2024 diende u een aanvraag omgevingsvergunning in voor een project dat bestaat uit het wijzigen van een winkelfunctie naar drie woningen op het perceel Swaluëstraat 7 in Zandvoort. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Besluit: wij verlenen u de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft het wijzigen van een winkelfunctie naar drie woningen. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in bijlage 1 onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. In bijlage 2 geven wij meer uitleg over de toegepaste wetgeving en motivering van dit besluit.

Wij verbinden de volgende aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning

Algemeen

1. Voer het project uit zoals beschreven in de documenten die onderdeel zijn van het besluit (zie bijlage 1).
2. Meld de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen van tevoren via wabo@odijmond.nl
3. Meld de voltooiing van de werkzaamheden binnen één dag na voltooiing via wabo@odijmond.nl
4. Kunt u geen digitale meldingen doen? Neem dan telefonisch contact met ons op via telefoonnummer 0251-263 863.
5. Zorg dat de omgevingsvergunning en de documenten die daarbij horen op de projectlocatie aanwezig zijn.

Legeskosten

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit is bepaald in de legesverordening van de gemeente. U ontvangt apart een factuur voor het betalen van de leges. In de factuur wordt ook vermeld op welke manier u bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het bedrag aan leges en de daarbij gehanteerde grondslagen.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken. U en anderen kunnen dan bezwaar maken tegen ons besluit. Er is een kans dat u bij bezwaar moet stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan moet maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel direct beginnen met de werkzaamheden, maar dat doet u op eigen risico zolang de vergunning nog niet onherroepelijk is. Meer informatie over rechtsbescherming leest u in bijlage 3.

Deze omgevingsvergunning gaat alleen over bovengenoemde activiteiten

Deze omgevingsvergunning geldt niet voor andere wetten en verordeningen. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan andere wet- en regelgeving.

Wij geven u in overweging om:

- een bouwactiviteit (technisch) aan te vragen voor de uitvoering van het project.

Aandachtspunten bij de uitvoer van uw project

In bijlage 4 bij deze brief vindt u tips en aandachtspunten die belangrijk kunnen zijn bij het uitvoeren van het project.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Neem dan contact met ons op via telefoonnummer of e-mailadres bovenaan de brief.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Zandvoort,

J. Zandhuis
directeur

Deze brief is geautomatiseerd verwerkt

Bijlage 1: Tekeningen en documenten

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft het wijzigen van een winkelfunctie naar drie woningen. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in bijlage 1 onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Type document	Omschrijving	Ingediend op
Uiterlijk van het bouwwerk	000-OV-02 Swaluestraat 7 230605.pdf	07-06-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	000-240603_Memo Zwaarwegend belang_v1.0.pdf	07-06-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	000-OV-01 Swaluestraat 7 230605.pdf	07-06-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	002-DE-01 Swaluestraat 7 241024.pdf	28-10-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	002-OV-03 Swaluestraat 7 241024.pdf	28-10-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	002-Swaluestraat 7 Render 3.png	28-10-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	002-Swaluestraat 7 Render 1.png	28-10-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	002-OV-04 Swaluestraat 7 241024.pdf	28-10-2024
Uiterlijk van het bouwwerk	002-Swaluestraat 7 Render 2.png	28-10-2024
Aanvraagformulier	003-verzoek.pdf	13-06-2025
Uiterlijk van het bouwwerk	000-20240531 NOTITIE parkeerbalans Swaluestraat Zandvoort_def.pdf	07-06-2024
Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	003-250613_Swalue 7 parkeren.pdf	13-06-2025

Bijlage 2: Wetgeving en motivering

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving hiervoor is gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet, waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet, waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning.
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen.
- Artikel 4:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn op te schorten.
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren.
- Artikel 16.79, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan het omgevingsplan.

Planologische beoordeling

De activiteit is voorzien in het gebied waar het omgevingsplan Zandvoort van toepassing is en heeft de bestemmingsvlakken "Detailhandel" (artikel 6) en "Waarde Archeologie-1" (artikel 14). Daarbij geldt de functieaanduiding "Wonen".

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat deze activiteit niet voldoet aan de voorschriften van het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Beoordeling omgevingskwaliteit

Uw aanvraag is voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit van MOOI Noord-Holland. De commissie heeft in de vergadering van 19 november 2024 geadviseerd, dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen ons vinden in dit advies en nemen het daarom over.

Beoordeling bodem

Het project betreft een transformatie waarbij de grond niet wordt "geroerd". Dit betekent dat het bouwplan niet preventief wordt getoetst aan de regels voor bodem.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels.
- Artikel 22.26 van het omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
- Artikel 22.29 van het omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- Artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

Conclusie

Gelet op het voorgaande concluderen wij dat de activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' voldoet aan de daarvoor geldende toetsingscriteria. U ontvangt van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplans)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Geconstateerde strijdigheid

De activiteit is voorzien in het gebied waar het omgevingsplan Zandvoort van toepassing is en heeft de bestemmingsvlakken "Detailhandel" (artikel 6) en "Waarde Archeologie-1" (artikel 14). Daarbij geldt de functieaanduiding "Wonen".

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat deze activiteit niet voldoet aan het volgende voorschrift:

- Artikel 6.4.4. in samenhang met artikel 19.3 van het omgevingsplan, omdat het project niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Wij merken uw aanvraag daarom aan als verzoek om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij kunnen afwijken van de regels van het omgevingsplan

Wij kunnen dit toestaan met een omgevingsvergunning "Afwijken regels omgevingsplan", toegepast met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee wordt afwijking ten aanzien van bovengenoemde strijdigheid mogelijk gemaakt.

Motivering

Het verzoek om omgevingsvergunning "afwijken van regels in het omgevingsplan" kan slechts worden verleend wanneer de gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uw aanvraag voldoet hieraan, om de volgende redenen:

Stedenbouw

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen verwezenlijking van het project.

Verkeer

Uw aanvraag is ingediend na publicatie van de Nota Parkeernormen Zandvoort 2021. Daarom gelden die regels, waarbij in basis het stappenplan (als bijlage) van de Nota Parkeernormen 2021 kan worden toegepast.

Wij constateren dat uw aanvraag is gelegen in het gebied 'Centrum' van gemeente Zandvoort. In het gebied is er sprake van parkeerregulering in de vorm van betaald parkeren. Dit om gebiedsvreemd verkeer in het gebied te voorkomen.

Zoals eerder aangegeven, bestaat uw aanvraag uit het wijzigen van een winkelfunctie (bouwmarkt) naar drie woningen. Per saldo worden daarmee drie woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Gelet op de gebruiksmomenten van de functie is saldering niet mogelijk. Hiervoor is in de

aangeleverde parkeerbalans rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. De parkeerbalans maakt inzichtelijk dat op maatgevend moment zaterdagavond een toenemende parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen benodigd is.

Omgevingsvisie

Speerpunten vanuit de Omgevingsvisie Zandvoort 2040 365 dagen aantrekkelijk ten aanzien van parkeren zijn het stimuleren van parkeren aan de randen van Zandvoort, waarbij wordt ingezet op flexibiliteit in bereikbaarheid, omdat er grote verschillen zijn tussen piekmomenten en reguliere dagen. U heeft aangegeven af te willen zien van de parkeerrechten (zogenaamde Groplijst) in relatie tot de gevraagde ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande constateren wij dat de gevraagde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

Wonen

Omgevingsvisie

Vanuit de omgevingsvisie Zandvoort 2040 365 dagen aantrekkelijk wordt de volgende ambitie uitgesproken: "We werken samen aan een aantrekkelijk en leefbaar dorp door meer kwaliteit in wonen, openbare ruimte en landschap".

De ruimte voor wonen en werken is schaars, in en om Zandvoort. Zandvoort wordt omringd door de kust en het waardevolle duinenlandschap van Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Waterleidingduinen. De vraag naar woningen in Zandvoort groeit en verandert. De wens is om in te spelen op de woonbehoeften van jongeren, starters en senioren. U stelt voor om drie eengezinswoningen te realiseren. Dit draagt bij aan onze visie.

Gelet op het bovenstaande constateren wij dat de gevraagde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

Woningbouwopgave

De gevraagde ontwikkeling, waarbij drie woningen worden toegevoegd in het centrum van Zandvoort draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente Zandvoort heeft een woningbouw opgave van 630 nieuwe woningen in de periode 2018 tot en met 2025 (Uitvoeringsprogramma Wonen 2019 t/m 2025). Deze woningaantallen kunnen niet alleen binnen de reeds lopende projecten gerealiseerd worden. Het verdichten binnen het bestaande stedelijk weefsel zal daarom nodig zijn om de gewenste aantallen te kunnen behalen.

Economie

U geeft aan dat de levensvatbaarheid van de huidige winkel niet groot is, omdat er weinig animo is binnen het (potentiële) klantenbestand. Daarbij geeft u aan dat er een verschuiving plaatsvindt van fysiek winkelen naar digitaal winkelen en er geen opvolging is om in huidige vorm of een andere vorm willen overnemen.

Wij kunnen ons vinden in uw beargumentatie inzake de economische aspecten van deze ontwikkeling, met als aanvulling dat wij een reële kans zien op leegstand, op moment dat er geen passende invulling gegeven wordt aan de (bestaande) winkelfunctie.

Door het toevoegen van de woonfuncties neemt tevens de sociale veiligheid toe. Doordat de te verwachten overlast bij leegstand wordt weggenomen.

Belangenafweging tussen parkeren, wonen en economie

Bezien moet worden of het belang van het realiseren van voldoende woonruimte in dit geval zwaarder weegt dan andere belangen, zoals in het voorzien van voldoende parkeergelegenheid of de economische aspecten die gepaard gaan met de voorgestelde transformatie.

Gelet op het feit dat het omgevingsplan voorziet in een wijziging van winkel- naar woonfunctie, en het feit dat het omgevingsplan voor het parkeeraspect deze wijziging onuitvoerbaar maakt concluderen wij dat in dit geval het woonbelang zwaarder weegt vanwege het toevoegen van woningen dan het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij geldt echter wel dat voor deze ontwikkeling geen aanspraak gemaakt kan worden op parkeerrechten. De projectlocatie wordt opgenomen op de zogenaamde Grop-lijst.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet, waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden door een evenwichtige afweging en verdeling van functies op de betreffende locatie.
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Conclusie

Er is geconcludeerd dat in uw aanvraag voldoende sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij constateren dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast door uitvoering van het project. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijlage 3: Informatie over rechtsbescherming

Tegen dit besluit staat bezwaar open. Vindt u dat het besluit onjuist is, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen. U richt uw bezwaarschrift met vermelding van "bezwaar" in de rechterbovenhoek van uw brief aan het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 2, 2040 AA Zandvoort. Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem taken uit voor de gemeente Zandvoort. Bezwaarschriften worden daarom behandeld door de gemeente Haarlem.

Wij maken u erop attent dat ook een derde-belanghebbende een bezwaarschrift kan indienen. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: uw naam en adres; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van uw bezwaar. Wanneer u zich door een derde laat vertegenwoordigen, verzoeken wij u tevens te vermelden de naam, het volledige adres en het telefoonnummer van deze persoon.

Burgers van de gemeente Zandvoort kunnen bij het in het besluit genoemde bestuursorgaan ook digitaal een bezwaarschrift indienen, via het Digitaal loket Zandvoort op de website van de gemeente Zandvoort. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift.

Voor het indienen van het verzoek wordt een griffierecht geheven. U kunt met een DigiD een verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 4: Tips en aandachtspunten bij het uitvoeren van uw project

Milieuregels voor bedrijven

Start u met een milieubelastende activiteit (MBA)? Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het omgevingsplan geldt er mogelijk een plicht om een vergunning aan te vragen, een melding in te dienen of informatie aan te leveren. U moet dit doen vóór het starten van een MBA. U vraagt een vergunning aan, dient een melding in of levert informatie aan via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl

Flora- en fauna-activiteit

De Wet natuurbescherming is opgegaan in Omgevingswet, waarbij de aanhaakplicht is komen te vervallen. Wel geldt de wet- en regelgeving over soortenbescherming nog steeds. Mogelijk is er voor uw project een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit (artikel 5.1, eerste lid, onderdeel e, van de Omgevingswet) benodigd om uw plan uit te voeren.

Flora- en Fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Of een activiteit gevolgen heeft voor planten en dieren in het wild kan worden onderzocht door een erkend ecologisch bureau door middel van een ecologisch onderzoek.

Let op! De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving). Projecten kunnen worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

Natura2000-activiteit

Een Natura2000-activiteit is een activiteit of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied. Het project heeft wel los of in combinatie met andere plannen of projecten gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Dit kan bijvoorbeeld door stikstofdepositie, maar ook door andere factoren, zoals geluid, trillingen, verdroging, enzovoort. Een activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura2000-gebied plaatsvinden.

Mogelijk is er voor de activiteit een omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig (artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet). Of een activiteit gevolgen heeft voor een Natura2000-gebied kan worden onderzocht met stikstofberekeningen in Aeries Calculator of met een voortoets.

Let op! De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving). Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

Regels brandveiligheid

Verleent u dagverblijf en/of nachtverblijf aan groepen mensen? Mogelijk is aanvullend toestemming van ons nodig. Gebouwen waarvoor een gebruiksmelding nodig is worden door of namens ons regelmatig gecontroleerd op de brandveiligheidseisen. Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u nagaan welke situatie op u van toepassing is.

Asbest en slopen

Het verwijderen van asbesthoudend materiaal kan grote gevolgen hebben voor de gezondheid. In veel gevallen is het daarom niet toegestaan om zelf asbesthoudend materiaal te verwijderen. Via de website www.odijmond.nl/asbest vindt u hier meer informatie over.

Duurzaam bouwen

Een duurzaam ontwerp is goed voor het milieu en het levert soms ook een financieel voordeel op voor de eigenaar. Als particulier kunt het gemeentelijke loket voor duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen raadplegen: www.duurzaambouwloket.nl.

Vrijkomende grond

Wordt er grond van de (project)locatie afgevoerd en ergens anders toegepast? Bepaal de kwaliteit van vrijkomende grond. Onderzoek de vrijkomende grond volgens de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of ons grondstromenbeleid. Neem voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en meldingen contact op met afdeling bodem van Omgevingsdienst IJmond via 0251-263 863.

Schade gemeentelijke eigendommen

Wij claimen alle schade toegebracht aan gemeentelijke eigendommen als straat, stoep, plantsoen, riool, enzovoort bij de vergunninghouder. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.

Gebruik openbare weg

Het is verboden de openbare weg (inclusief wegbermen en stoepen) te gebruiken voor de opslag van bouwmaterialen, containers, schafketen en dergelijke. Ook is het verboden om over de stoep te rijden. Wilt u toch gebruik maken van een gedeelte van de openbare weg? Vraag de vereiste toestemming via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl.

Riool

Gaat u graven voor de fundering of andere doeleinden? De aanzet van de ontgraving moet op ten minste 75 centimeter van het gemeenteriool zijn. Zo voorkomt u schade.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens