


RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	2023VO0013
Aanvraag ingekomen:	8 mei 2023
Adres:	Swaluëstraat 7 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	Realiseren drie woningen
Soort procedure:	Geen, vooroverleg
Activiteiten:	Bouwen Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening
Naam bouwplantoetser:	J J
Datum RO toets door ODIJ:	7 juni 2023
Conclusie ODIJmond:	strijdigheid bestemmingsplan
Vraag aan RO:	graag advies

Plankaart:



Centrum Zandvoort
 Gemeente Zandvoort
 bestemmingsplan
 deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2018-01-23)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

96576, 487582

Enkelbestemming
 Detailhandel

Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie 1

Bouwvlak

Functieaanduiding
 wonen

Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 8 m
- maximum goothoogte: 4 m

Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
	<p>Artikel 6 Detailhandel</p> <p>6.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. detailhandel in de eerste bouwlaag; b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking; Er worden 3 woningen gerealiseerd. In de begripsbepalingen staat het volgende: <p>1.73 woning</p> <p>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding. Volgens mij mag je er maar 1 woning bouwen.</p> <p>alsmede voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. ondergeschikte horeca; d. erven en bijbehorende voorzieningen; e. parkeren. <p>6.2 Bouwregels</p> <p>6.2.1 Hoofdgebouwen</p> <p>Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; b. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw geheel plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt; De maximum goothoogte bedraagt 3,1m waar 4m is toegestaan, de maximum bouwhoogte bedraagt 9,48m waar 8m is toegestaan c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak; d. dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> 1. indien geplaatst in de voorgevel of overige gevels gericht op openbaar gebied bedraagt de breedte van de dakkapel ten hoogste

50% van het betreffende dakvlak, gemeten aan de onderzijde van het dakvlak;

2. indien geplaatst in overige gevels niet gericht op openbaar gebied wordt de dakkapel ten minste 0,5 m uit de randen van het dakvlak geplaatst.

6.2.2 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak niet meer dan 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
- c. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan;
- d. dakkapellen zijn niet toegestaan;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3 m respectievelijk 5 m bedragen, met dien verstande dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 3,00 m, indien sprake is van een geheel platte afdekking;
- g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw is aan de achterzijde van het hoofdgebouw toegestaan op ten hoogste 1,5 m afstand van de bouwvlakgrens, met een oppervlak van ten hoogste 10 m²;
- i. de bouw en/of goothoogte zoals bedoeld onder e mag door balustrades ten behoeve van balkons en dakterrassen worden overschreden met ten hoogste 1,2 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten of lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.2.4 Bestaande maten

Voor bouwwerken die niet voldoen aan de in voorgaande leden opgenomen bouwregels, maar die wel legaal tot stand zijn gekomen, geldt het bepaalde in [18.1](#)

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.2.1](#) onder c om een dakhelling van ten hoogste 60° toe te staan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. privacy en woongenot op nabijgelegen percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

De in lid [6.1](#) onder b bedoelde gronden mogen gebruikt worden voor aan-huis-verbonden-beroepen, onder de voorwaarden dat:

- a. uitsluitend activiteiten uit milieucategorie 1 van de Staat van toegelaten bedrijfsactiviteiten, die als [Bijlage 2](#) is opgenomen bij de regels, of daarmee naar aard en invloed vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan;
- b. de activiteiten uitsluitend in het hoofdgebouw en/of de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen plaatsvinden;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft;
- d. in totaal maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van het hoofdgebouw mag worden gebruikt;
- e. de activiteiten naar aard en/of visueel geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning;
- f. het beroep door één van de bewoners van het hoofdgebouw wordt uitgeoefend;
- g. geen detailhandel vanuit de woning mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop van beroepgerelateerde producten;

- h. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- i. buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden-beroep niet is toegestaan;
- j. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving.

6.4.2 Logiesverstrekking

De in lid 6.1 onder b bedoelde gronden mogen gebruikt worden voor logiesverstrekking, onder de voorwaarden dat:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt in het hoofdgebouw;
- b. per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf mag worden verstrekt.
- c. de logiesverstrekking naar de aard en/of visueel geen afbreuk mag doen aan het karakter van het hoofdgebouw;
- d. de logiesverstrekking geen nadelige invloed mag uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen mag veroorzaken in de directe omgeving;
- e. de logiesverstrekking geen afbreuk mag doen aan de woonfunctie en daaraan ondergeschikt dient te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
- f. de logiesverstrekking geen onevenredige afbreuk mag doen aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waarbij de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

6.4.3 Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca bij detailhandel, zoals bedoeld in lid 6.1 onder c, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het horecadeel bedraagt niet meer dan 30% van de totale verkoopvloeroppervlakte;
- b. het horecadeel mag niet geëxploiteerd worden door een ander dan degene die de winkel exploiteert.
- c. het horecadeel mag niet meer beslaan dan 50% van de breedte van de voorgevel;

- d. de openingstijden van het horecadeel zijn gelijk zijn aan de openingstijden van de winkel,
- e. het horecadeel mag geen eigen zelfstandige ingang hebben;
- f. reclame-uitingen voor het horecadeel op de gevel zijn niet toegestaan;
- g. de verkoop van alcohol is niet toegestaan;
- h. een terras voor of bij het pand mag niet gerealiseerd worden.

6.4.4 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [19.3](#)

6.4.5 Overige gebruiksregels

Het oppervlak van een siervijver bedraagt ten hoogste 20% van het erf.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.1](#) ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend activiteiten uit milieucategorie 1 van de Staat van toegelaten bedrijfsactiviteiten, zoals die als [Bijlage 2](#) is opgenomen bij deze regels, zijn toegestaan;
- b. de activiteiten uitsluitend in het hoofdgebouw en/of de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen plaatsvinden;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft;
- d. in totaal maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 20 m² mag worden gebruikt;
- e. de activiteiten naar aard en of visueel geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning;
- f. het bedrijf door één van de bewoners van het hoofdgebouw wordt uitgeoefend;
- g. geen detailhandel vanuit de woning mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop van bedrijfsgerelateerde producten;
- h. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- i. buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden-bedrijf niet is toegestaan;

	<p>j. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving.</p>
	<p style="text-align: center;">Artikel 14 Waarde - Archeologie 1</p> <p>14.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.</p> <p>14.2 Bouwregels</p> <p>a. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient een waardestellend archeologisch rapport te overleggen; Er dient een rapportoverleg te worden overlegd omdat de vloer van de kelder op -2,32m is. <p>b. aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; 2. het doen van opgravingen; 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige; <p>c. het bepaalde onder b sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.</p> <p>14.3 Nadere eisen Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.</p>

14.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist:
 1. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 2. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 6. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. diepploegen;
 8. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 9. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 10. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

	<p>b. Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a is vereist voor werken of werkzaamheden die:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijden, genoemd in lid <u>14.2</u>; 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; 3. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid <u>14.4</u> bedoeld, is verleend; 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. <p>c. Een vergunning zoals bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; 2. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op: <ul style="list-style-type: none"> ⊖ het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; ⊖ het doen van opgravingen; ⊖ begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige. <p>14.6 Wijzigingsbevoegdheid</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen het plan kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming <u>Waarde - Archeologie 1</u> toe te voegen of te verwijderen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.</p>
--	---

Indien van toepassing

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden: Geen

Kruimel artikel van toepassing: ja artikel 4 lid 1 en 4 lid 9 bijlage II van het Bor.

Aandachtspunten: bij de vergunningsaanvraag dient er een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd.

Planchadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

Advies Toerisme

Naam:	[REDACTED]
Datum:	03-10-23
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>Het advies vanuit Economie is negatief. Het is de wens om in de toekomst de werkfunctie te behouden op deze locatie, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Het is de wens om de werkfuncties in het centrum te centreren en daar te behouden. Deze locatie maakt onderdeel uit van het centrum volgens Actieplan centrum (2021). ■ Als de functiewijziging naar woningen wordt toegestaan betekent dit dat de werkfunctie hier nooit meer terug zal komen. ■ Op deze locatie is de enige winkel in de categorie ijzerwaren en gereedschappen gevestigd in Zandvoort. Het verdwijnen van deze functieaanduiding zorgt ervoor dat de inwoners of bedrijven naar buiten Zandvoort moeten voor benodigdheden of een reparatie. ■ De winkel biedt ook reparatieservice aan en draagt daarmee bij aan de circulaire economie waarin reparatie van goederen prioriteit heeft boven recycling.

Advies Parkeren

Naam:	[REDACTED]
Datum:	04-10-23
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>In de aangeleverde memo met betrekking tot parkeren zijn voor de bestaande situatie verkeerde normen gehanteerd. De aanvrager maakt gebruik van de normen voor "full-service supermarkt" in het centrum van Zandvoort. Het bestaande gebruik lijkt beter te passen bij de functie "bouwmarkt". Ook wordt het kantoor dat onderdeel is van de winkel als aparte functie benoemd. In het geval dat dit kantoor behoort bij de winkel valt dit kantoor onder het BVO van de winkel.</p> <p>Belangrijker is dat er geen rekening is gehouden met de verschillende piekmomenten van de parkeerbehoeftes. De piek van de parkeervraag bij een bouwmarkt ligt overdag waarbij de piek bij woningen juist 's avonds en 's nachts is. Om deze reden mag er niet één op één gesaldeerd worden. Indien de aanvrager alsnog deels wenst te salderen, zal een berekening aan</p>

	de hand van de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies aangeleverd moeten worden.
--	--

Advies Stedenbouw	
Naam:	J
Datum:	05-10-23
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>Dit betreft een principeverzoek voor het omzetten van een winkel naar 3 woningen. Het initiatief is daarmee in strijd met het bestemmingsplan 'Centrum Zandvoort';</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Niet passend in de huidige bestemming – Artikel 16, lid b: Het artikel staat wonen toe op de locatie middels een specifieke aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is dus wel opgenomen op dit perceel, echter zou dit volgens de begripsbepaling (artikel 1.73) betekenen dat er enkel <u>één</u> woning gerealiseerd kan worden. ■ In strijd met de bouwregels – Artikel 6.2.1, lid b: Het pand heeft een bouwhoogte van 9,48m, waar 8m is toegestaan. Dit is echter een bestaande situatie. <p>Vooraf;</p> <p>Het perceel is gelegen in het centrum van Zandvoort, nabij het gemeentehuis. Het centrumgebied is kenmerkend om zijn hogere dichtheden, waarin kleinschalige vissershuisjes worden afgewisseld met appartementsgebouwen van 2-3 bouwlagen. Woningen staan compacter op elkaar dan bijv. in het gebied Kostverloren of langs de Zandvoortseleen. Vanuit deze constatering is het denkbaar om het huidige pand van de Zandvoortse IJzerhandel te splitsen in 3 woningen. De 3 woningen krijgen een beukmaat van 5,7 tot 5,9m, hetgeen ook elders in het centrumgebied een gangbare maat is. Wat dat betreft zou dit passend moeten zijn.</p> <p>Bij het omzetten van een winkel naar 3 woningen ontstaan er de nodige externe wijzigingen aan het pand. Deze beperken zich alleen tot het plaatsen van ramen en voordeuren aan de straatkant en het plaatsen van dakkapellen. Zoals hierboven beschreven zou dit, gezien de ligging in het centrumgebied, passend moeten zijn. Verder wordt er niks verbouwd of bijgebouwd aan het pand, en blijft het puur een interne wijziging. Stedenbouw verwacht daarom niet dat er een noemenswaardig ruimtelijk effect zal ontstaan op het straatbeeld.</p> <p>Advies;</p> <p>Vanuit stedenbouw kan geconcludeerd worden dat het omzetten van een winkel naar 3 woningen geen grote ruimtelijke consequenties heeft voor het centrumgebied. Vanuit een ruimtelijk 'perspectief' wordt er positief</p>

	geadviseerd. Echter is het advies ook afhankelijk van andere disciplines binnen de gemeente, zoals parkeren en economie (gezien de functiewijziging).
--	---

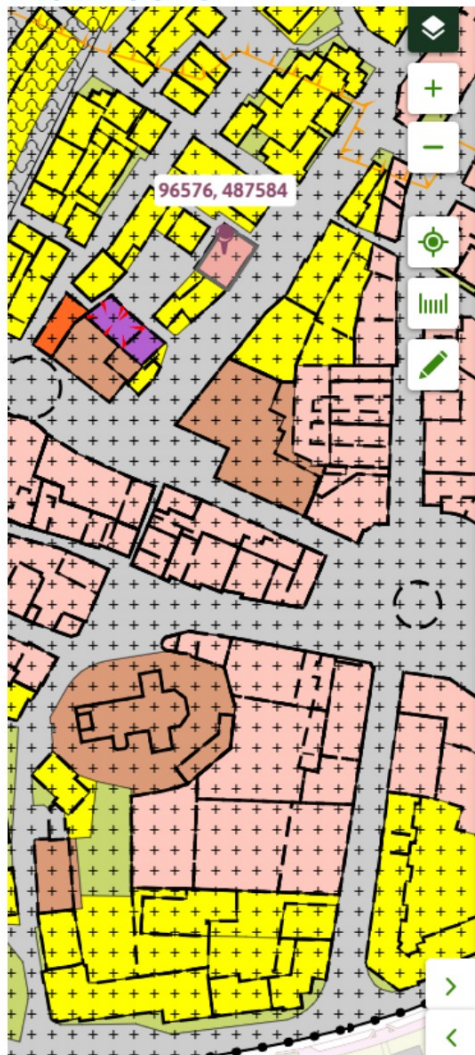
Advies Wonen	
Naam:	[REDACTED]
Datum:	03-10-23
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>Vanwege de druk op de woningmarkt heeft wonen geen bezwaar als op het adres Swaluëstraat 7 de bestemming wordt omgezet naar wonen en dat er drie woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.</p> <p>In deze situatie zijn de spelregels en de compensatieregeling van toepassing. Deze kunnen evt. naar de initiatiefnemer worden gestuurd.</p> <p>-Actualisatie Spelregels voor nieuwbouw sociale huur en middensegment: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR694672/1</p> <p>-Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR694673/1</p>

Conclusie
<p>Stedenbouw en wonen zijn positief voor het realiseren van 3 woningen. Economie en parkeren zijn negatief. Hierdoor kan er geen integraal positieve beoordeling gegeven worden voor het principeverzoek. Uiteraard krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid om een planaanpassing te doen voor het onderdeel parkeren. Echter behoedt mij de vraag of dit nuttig of zinvol is, gezien de afdeling economie vrij duidelijk is in zijn verwoording om het initiatief niet te willen toe staan.</p> <p>Mochten hier vragen uit komen vanuit de initiatiefnemer, dan dient dit met de afdeling economie verder te worden opgepakt.</p>

RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	ODIJ-Z-24-142636
Aanvraag ingekomen:	7 juni 2024
Adres:	Swaluëstraat 7 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het realiseren van 3 woningen
Soort procedure:	Zandvoort
Activiteiten:	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van de regels van het omgevingsplan
Naam bouwplantoetser:	
Datum RO toets door ODIJ:	21 juni 2024
Conclusie ODIJmond:	strijdigheid omgevingsplan
Vraag aan RO:	graag advies

Plankaart:



Centrum Zandvoort

Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort

meer kenmerken ▾

vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

Waarde - Archeologie 1 >

Detailhandel >

Bouwvlakken (1) ^

bouwvlak

Functieaanduidingen (1) ^

wonen

Maatvoeringen (2) ^

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 8

Vergunningplicht

Artikel:	Betreft:
6	<p>Artikel 6 Detailhandel</p> <p>6.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. detailhandel in de eerste bouwlaag; b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking; Er worden 3 woningen gerealiseerd. In de begripsbepalingen staat het volgende: <p>1.73 woning</p> <p>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding. Er is maar 1 woning toegestaan.</p> <p>alsmede voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. ondergeschikte horeca; d. erven en bijbehorende voorzieningen; e. parkeren. <p>6.2 Bouwregels</p> <p>6.2.1 Hoofdgebouwen</p> <p>Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; Het betreft functieverandering b. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw geheel plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt; De maximum goothoogte bedraagt 3,1m waar 4m is toegestaan, de maximum bouwhoogte bedraagt 9,48m waar 8m is toegestaan c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak; d. dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> 1. indien geplaatst in de voorgevel of overige gevels gericht op openbaar gebied bedraagt de breedte van de dakkapel ten hoogste

	50% van het betreffende dakvlak, gemeten aan de onderzijde van het dakvlak; dakkapellen zijn maximaal 50%
6.4.4	<ul style="list-style-type: none"> ■ Voor wat betreft het parkeren dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 19.3
19.3	<ul style="list-style-type: none"> a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden; Parkeren was tijdens de conceptaanvraag al een uitdaging. Graag de notitie beoordelen ajb. b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel Parkeernormennota 2012 gemeente Zandvoort, en indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid; Zie bijgeleverde notitie waarin enkele voorstellen worden gedaan. c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie overeenkomstig de afwijkingmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in lid 19.3 onder b bedoelde beleidsregel. Zie bijgeleverde notitie parkeren.

Omgevingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:

Indien van toepassing

Aandachtspunten: Er liep een conceptaanvraag waar nog geen uitsluit is over het onderdeel parkeren. Overige onderdelen zijn akkoord bevonden. Zie 2023VO0013. Laatste stand van zaken is dat de aanvrager toen een nieuwe onderbouwing heeft aangeleverd echter wilde deze niet langer meer wachten en heeft een omgevingsvergunning aangevraagd.

Het is nu bij de wethouder onder de aandacht.

Zie 2 documenten die tevens deel uitmaken van de aanvraag:

<ul style="list-style-type: none"> - <u>notitie parkeerbalans</u> - <u>Memo Zwaarwegend belang</u>
Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst: nvt
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden? Nee
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden? Ja, Bopa

Integraal advies (in te vullen door gemeente)	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies RO Jurist	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Stedenbouw	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Verkeer	
Naam:	J
Datum:	22-06-24
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>De aanvraag is ingediend na publicatie van de Nota Parkeernormen Zandvoort 2021. Daarom wordt geadviseerd aan de hand van de daarin geldende regels. Gevraagd wordt het stappenplan van de Nota Parkeernormen 2021 te hanteren.</p> <p>Het plan 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.</p>

Het bouwplan bestaat uit het omvormen van de bestaande winkel (bouwmarkt) naar 3 grondgebonden woningen. Het bouwplan voegt daarmee per saldo 3 woningen toe. Gelet op de gebruiksmomenten van de functie is 1 op 1 saldering niet mogelijk. Hiervoor is in de aangeleverde parkeerbalans rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Het parkeerbalans maakt inzichtelijk dat op maatgevend moment zaterdagavond een toenemende parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen is.

In de parkeeronderbouwing wordt aangegeven dat er conform de nota een deelmobiliteitscorrectie mogelijkheid is en hiermee de parkeerbehoefte daalt naar 3 parkeerplaatsen. Echter dient hiervoor wel een deelmobiliteit ingezet te worden in het praktijk. In het plan is niet duidelijk of dit optie ingezet gaat worden. Hierdoor is de correctie niet mogelijk om toe te passen en dient het plan een parkeeroplossing te bieden voor toenemend parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. In het plan ontbreekt een parkeeroplossing.

Er wordt aangegeven dat er op eigen terrein geen mogelijkheid is om de parkeerbehoefte te kunnen oplossen en wordt er voorgesteld om de gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid door 3 jaarabonnementen af te nemen voor de komende 10jaar voor parkeerterrein P-Zuid. Parkeerterrein is geen particuliere parkeervoorziening en is er geen product die te beschikking gesteld wordt en gekoppeld word aan een woning, waardoor het niet mogelijk is om toenemend parkeerbehoefte te kunnen oplossen.

Daarnaast is de loopafstand te lang, niet conform de nota. Gevraagd word om op zoek te gaan naar particulieren parkeervoorzieningen, waar een parkeerplaats gehuurd kan worden en in het contract opgenomen wordt dat de parkeervoorziening tbv ter beschikking gesteld wordt voor de woning. Rekening houdend met de loopafstand die beschreven staat in de nota.

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats geldt als parkeerplaats op eigen terrein indien:

- de parkeerplaats en parkeeweg voldoen aan de minimale daaraan gestelde eisen en;
- de parkeerplaats in eigendom is bij de adressen waar de ontwikkeling plaatsvindt, of;
- de parkeerplaats in erfpacht is uitgegeven, verhuurd of in gebruik is gegeven ten behoeve van de adressen waar de ontwikkeling plaatsvindt, of;
- in de omgevingsvergunning, bouwvergunning, de huur- of de koopovereenkomst of in de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat de betreffende parkeergelegenheid is bedoeld voor het adres van de ontwikkeling.

Een parkeerplaats op eigen terrein hoeft niet op hetzelfde perceel als een ontwikkeling te liggen. De ontwikkellocatie en een parkeerplaats op eigen terrein mogen ook uit elkaar liggen, mits deze parkeerplaatsen binnen de maximaal acceptabele loopafstanden liggen. Aangevoerd moet worden dat deze parkeerplaatsen langdurig, duurzaam en structureel beschikbaar zijn.

Gelet op dat er een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen opgelost dienen te worden en rekening gehouden dient te worden met een rekenwaarde voor feitelijk gebruik. Zie hiervoor tabellen 6.2 en 6.3 in de parkeernormen nota 2021 Zandvoort.

Een tweede voorstel van de initiatiefnemer is om gebruik te maken van afwijkingsmogelijkheid zwaarwegend belang gekoppeld aan een mobiliteitsplan. Dit

	<p>is een bevoegdheid van de college. Ambtelijke rol is om te adviseren of het plan in het praktijk niet voor een hogere parkeerdruk in de openbare ruimte zorgt. In de parkeeronderbouwing zijn optie opgenomen wat eventueel een mobiliteitsplan kan bevatten. Gevraagd word om een concrete voorstellen in het mobiliteitsplan toe te voegen.</p> <p>De korte omschrijving van eventuele mogelijkheden zijn geen vaste gegevens. Met het afzien van rechten wordt de risico beperkt voor een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte, maar is geen garantie.</p> <p>Zwaarwegend belang</p> <p><small>Wanneer een aanvrager afdoende onderbouwt dat het benodigde parkeeraanbod niet (volledig) op eigen terrein gerealiseerd kan worden, is het mogelijk om af te wijken van de eis om op eigen terrein een parkeeroplossing te bieden voor de gehele parkeerbehoefte. Dit is mogelijk wanneer andere belangen zwaarder wegen dan het verkeers-/parkeerkundige belang en/of wanneer grote economische of volkshuisvestelijke voordelen verwacht worden van het realiseren van de ontwikkeling.</small></p> <p><small>De initiatiefnemer moet zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning in dat geval voorzien van een onderbouwing van de noodzaak om af te wijken en de effecten die dit (eventueel) heeft op de omgeving. In deze gevallen kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld over het realiseren van extra fietsvoorzieningen of het realiseren van groen of het afnemen van parkeerabonnementen. Een mobiliteitsplan moet onderdeel uitmaken van deze aanvullende afspraken.</small></p> <p><small>Omdat het van belang is dat bij afwijkingen de noodzaak en de effecten zorgvuldig worden afgewogen, dienen alle afwijkingen op basis van zwaarwegend belang voldoende gemotiveerd ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.</small></p> <p>Eind conclusie is dat er volledig parkeerbalans is aangeleverd met kleine opsommingfoutjes bij het salderen die heel licht invloed hebben op de resultaten, maar niet op de afgerond parkeereis van 4 parkeerplaats die door het initiatief een toenemend effect hebben. Het plan bevat geen parkeeroplossing op eigen terrein. Er wordt een deelmobiliteitscorrectie toegepast zonder inzet van een deelauto. Dit is niet mogelijk. Aangeboden oplossing is niet conform de nota.</p> <p>Afwijkingsmogelijkheden met zwaarwegend belang is een bevoegdheid van de college en dient voorgelegd te worden aan het college van Burgemeester en Wethouders.</p> <p>Vanuit verkeer & parkeren wordt NEGATIEF geadviseerd.</p>
--	--

Advies Toerisme	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Wonen	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Landschap	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Overig	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

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