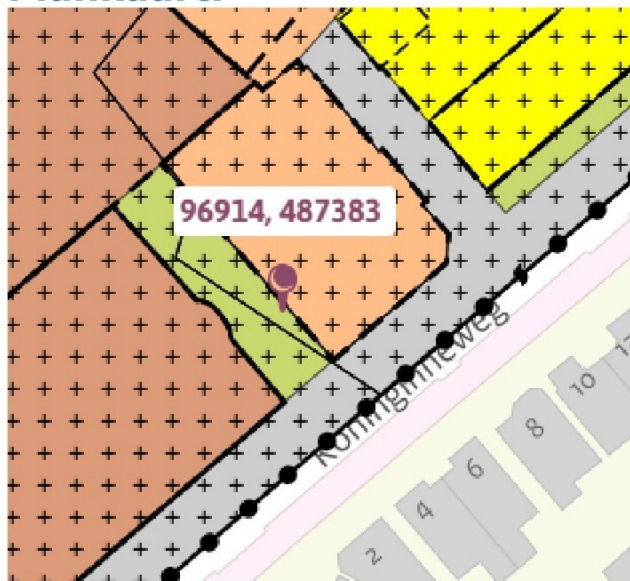


RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	ODIJ-Z-25-170178
Aanvraag ingekomen:	16 oktober 2025
Adres:	Koninginneweg 1 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het transformeren van een voormalig schoolgebouw naar een woongebouw, voor twaalf appartementen
Soort procedure:	DSO Aanvragen vergunning
Activiteiten:	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument Bouwactiviteit (technisch) Afwijken van de regels van het omgevingsplan
Naam bouwplantoetsers:	
Datum RO toets door ODIJ:	6 maart 2026
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid omgevingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

Plankaart:




Omgevingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
10.1	<p>De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. tuinen en open erven; b. voetpaden; c. parkeren; <p>alsmede voor:</p>

	<p>d. een terras behorende bij een horecabedrijf of pension, ter plaatse van de aanduiding 'terras'.</p> <p>Het is niet toegestaan iets anders te realiseren dan bovenstaand.</p>
10.2	<p> Voor het bouwen gelden de volgende regels:</p> <p>a. als gebouwen c.q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, balkons, veranda's en afdaken, mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de horizontale diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer mag bedragen dan 1,5 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²; 2. dakoverstekken, mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de horizontale diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer mag bedragen dan 1,5 m; 3. erkers, serres en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de horizontale diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer dan 1,50 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5 m² mag bedragen en de afstand tot het openbare gebied minimaal 1,00 m bedraagt; 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt voor erkers en serres op gronden grenzend aan de openbare weg van de Kostverlorenstraat en Koninginneweg - in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw - dat deze een diepte hebben van maximaal 2,5 meter over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel. Het overige deel mag in gebruik zijn als veranda. De afstand tussen de erker, serre en/of veranda en de openbare weg mag hierbij niet kleiner zijn dan 2,5 meter; 5. in afwijking van het bepaalde onder 3 en 4 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brede erker' de breedte van de erker aan de voorzijde dezelfde breedte mag hebben als de breedte van de voorgevel mits het bebouwingspercentage maximaal 65 % bedraagt; <p>b. de bouwhoogte van de onder a. onder 3 en 4 genoemde gebouwen en overkappingen, met uitzondering van balkons, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;</p>

	<p>c. de op grond van het bepaalde onder b toegelaten bouwhoogte mag alleen worden overschreden door hellende dakvlakken, balustrades en architectonische en bouwkundige detailleringen, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1,2 m;</p> <p>d. balkons, erkers en serres mogen worden voorzien van een balustrade met een hoogte van maximaal 1,2 m doch mogen niet worden voorzien van een overkapping.</p> <p>Het is niet toegestaan iets anders dan bovenstaand op te richten zoals een fietsenberging.</p>
--	--

Indien van toepassing

Aandachtspunten: De fietsenberging is onderdeel van een plan waarbij er twaalf appartementen worden opgericht in een bestaand schoolgebouw. Dit past binnen het omgevingsplan.

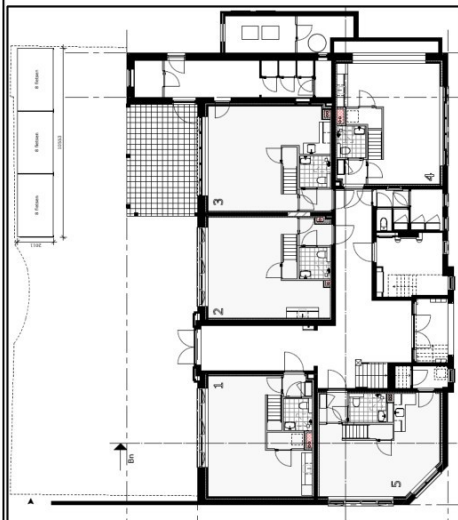
Nadeelcompensatie- of anterieure overeenkomst:

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden: artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl

Advies Stedenbouw	
Naam:	[REDACTED]
Datum:	26-03-26
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>Dit betreft een verzoek voor de realisatie van een fietsenberging, onderdeel van een plan waarbij er twaalf appartementen worden opgericht in een bestaand schoolgebouw (Mariaschool). Het plaatsen van een berging is in strijd met de regels rondom de bestemming 'Tuin', omdat een dergelijke voorziening niet onder artikel 10.1 of 10.2 wordt genoemd.</p> <p>Over het algemeen geldt dat de gemeente geen medewerking verleend aan bouwwerken binnen de bestemming 'Tuin'. De reden hierachter is dat een tuinbestemming wordt gezien als een ruimtelijk/visuele buffer tussen openbaar gebied en privé gebied. Bij het plaatsen van een bouwwerk binnen deze bestemming wordt de tuin qua gebruik meer aangesloten op het openbaar gebied, waardoor het onderscheid tussen openbaar en privé vervaagt.</p> <p>Echter, in dit specifieke geval is de tuinbestemming niet georiënteerd aan de straatzijde, maar aan de zijgevel van het hoofdgebouw. De kopse zijde is daarnaast volledig afgeschermd middels een schutting, muurtje en beplanting. Dat betekent dat de tuin in deze context (oud schoolgebouw) niet de functie vervult zoals dat vaak bij woningen te zien is, maar dat het puur is aangelegd als extra buitenruimte t.b.v. de school. Het plaatsen van een berging zou daarmee niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, waardoor de functie die de tuin zou moeten vervullen niet verstoord zou worden.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Tuinbestemming zijkant hoofdgebouw</p> <p>Tuin afgeschermd van straatzijde</p> <p>Een bijkomend argument om de tuinbestemming niet te gebruiken voor bergingen of bijgebouwen, is dat dit ten koste gaat van de beschikbare buitenruimte voor de toekomstige woningen. Echter, op de ingediende plattegrond is te zien dat langs de gevel van het hoofdgebouw een deel lijkt</p>

te zijn gereserveerd als extra buitenruimte. Dit terwijl het huidige bouwvlak juist suggereert dat dit gedeelte in principe volledig bebouwd zou mogen worden. Dat betekent dat het verlies aan tuinbestemming door het plaatsen van een berging feitelijk aan de andere zijde wordt gecompenseerd, doordat er binnen het bouwvlak ruimte onbenut blijft die in principe bebouwd zou mogen worden.



Op basis van bovenstaande informatie is geconstateerd, dat het in dit specifieke geval acceptabel is om een fietsenberging binnen de bestemming 'Tuin' te realiseren. De berging zal geen afbreuk doen aan de bedoelde functie van deze bestemming, en bovendien zal het object niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Er geldt een positief advies.

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