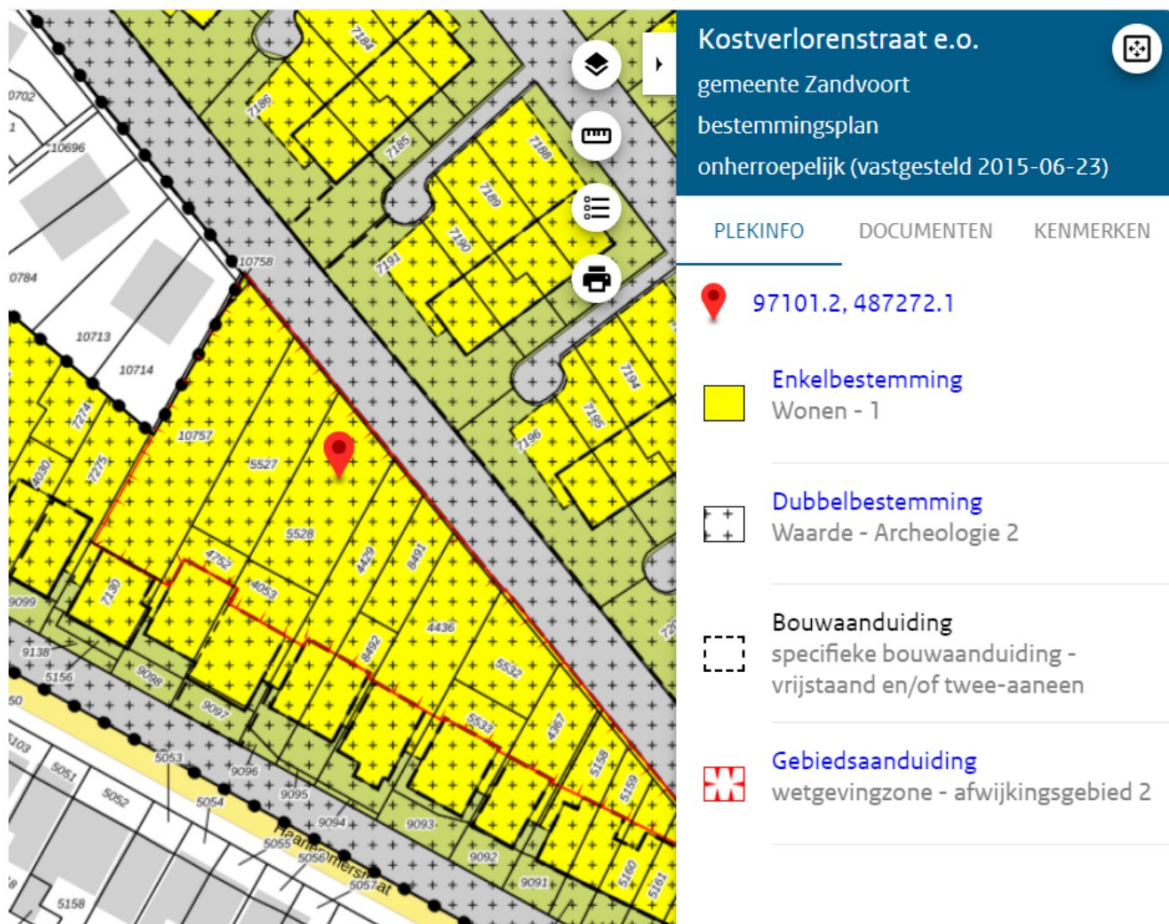


RO ADVIES FORMULIER – versie 2

Zaaknummer:	[REDACTED] ODIJ-Z-23-134614
Aanvraag ingekomen:	22 december 2023
Adres:	Haarlemmerstraat [REDACTED] in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	Het oprichten van een recreatiewoning
Soort procedure:	Reguliere procedure
Activiteiten:	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening
Naam bouwplantoetsers:	[REDACTED] [REDACTED]
Datum RO toets door ODIJ:	10 juni 2024
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid bestemmingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

Plankaart:



Kostverlorenstraat e.o.
gemeente Zandvoort
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2015-06-23)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 97101.2, 487272.1

- 🟡 Enkelbestemming
Wonen - 1
- 🏠 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2
- 📏 Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen
- 🚧 Gebiedsaanduiding
wetgevingzone - afwijkingsgebied 2

Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

BEZOEKADRES Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk
BEZOEKADRES Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer
POSTADRES Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

KvK 51365901

0251-263 863
 info@odijmond.nl
www.odijmond.nl

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
13.1	<p>13.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor '<u>Wonen - 1</u>' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand"; b. twee-onder-één-kap-woningen en/of vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen"; c. drie of meer aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd"; d. aan het wonen ondergeschikte aan-huis-verbonden-beroepen; e. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde; f. logiesverstrekking, waarbij het bepaalde in lid <u>13.4.3</u> van toepassing is; <p>alsmede:</p> <ul style="list-style-type: none"> g. tevens voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel"; h. uitsluitend voor garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garageboxen"; i. tevens voor een zelfstandige boven- en benedenwoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boven- en benedenwoning"; j. tevens voor een pension ondergeschikt aan de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "pension". De exploitant is degene die in de woning woont en op dit adres ingeschreven staat; k. tevens voor maximaal 3 recreatie appartementen ondergeschikt aan de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatie appartement". De exploitant is degene die in de woning woont en op dit adres ingeschreven staat; l. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"; m. tevens voor een karakteristiek ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek"; n. tuinen en erven; o. parkeren; p. voetpaden; q. tevens voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte". <p>De gronden zijn niet bestemd voor een recreatiewoning.</p>

Indien van toepassing

Binnenplanse afwijkmogelijkheden:

13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2:

Als leidraad voor de stedenbouwkundige afwijking kan de binnenplanse afwijkmogelijkheid betrokken worden. De uitgangspunten voor de binnenplanse afwijking zijn:

13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 2" afwijken van het bepaalde in lid [13.1](#) en [13.2.3](#) teneinde twee bijgebouwen toe te staan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van recreatief verblijf, onder de voorwaarden dat:

- a. het bepaalde in lid [13.2.3](#) van overeenkomstige toepassing is;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a het totaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. perceelsplitsing niet is toegestaan;
- d. de voorgevels van de recreatiewoningen op de Prinsesseweg of de Burgemeester Nawijlaan georiënteerd moeten worden en maximaal 4,00 m mogen terugliggen ten opzichte van de perceelgrens;
- e. de breedte van het bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd;
- f. ontsluitingsweg niet via de Prinsesseweg mag plaatsvinden;
- g. voor het parkeren het bepaalde in artikel [23.3](#) geldt;
- h. de vormgeving en situering van de bijgebouwen geen afbreuk mogen doen aan het stedenbouwkundige ensemble;
- i. de exploitant degene is die in het hoofdbouw op hetzelfde bouwperceel woont en op dit adres ingeschreven staat.

Onder a wordt verwezen naar de bouwregels van bijgebouwen en aan- en uitbouwen in artikel [13.2.3](#):

13.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage als bedoeld in lid [13.2.2](#) onder c in acht dient te worden genomen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag per hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen" of "aaneengebouwd" buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag voor bouwpercelen groter dan 2000 m², waarbij perceelsgedeelten met de bestemming 'Natuur - Duingebied' niet worden meegerekend, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, gelegen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3" de bestaande maatvoering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen als maximale maatvoering;
- f. op de ingevolge onder c en d toegelaten oppervlakten worden in mindering gebracht:
 - 1. de oppervlakte van binnen de bestemming 'Tuin' bestaande en te handhaven bijgebouwen en aan- en uitbouwen, tenzij:
 - ⊖ de bebouwing de in artikel 11.2.1 onder b vermelde oppervlakte niet overschrijdt;
 - ⊖ deze bebouwing de oppervlakte, toegelaten bij afwijking op grond van artikel 11.3 niet overschrijdt;
- g. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die niet mag worden voorzien van dakkapellen;
- h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen;
- i. indien een bijgebouw, aan- of uitbouw van een kap wordt voorzien, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°;
- j. in afwijking van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 3,00 m, indien sprake is van een geheel platte afdekking;
- k. indien een balkon c.q. op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw een dakterras wordt opgericht, dan mag de overschrijding van de achterste bouwgrans maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m²;
- l. in afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" garageboxen met een bouwhoogte van 3,00 m toegestaan.

Kruimel artikel van toepassing:

Artikel 4, onderdeel 1 en 9, Bijlage II van het Bor.

Beleid buitenplanse afwijking:

Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties, voor zover de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid onvoldoende oplossing biedt.

Om desgewenst buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties, hoofdstuk 5 Recreatiewoning:

- Dit in een gedeelte van het hoofdgebouw zonder eigen toegang of eventueel in een vrijstaande zelfstandig te gebruiken bijgebouw. Het bijgebouw dient in dat geval goed toegankelijk zijn (onder andere voor brandweer) en dus niet op een binnenterrein zonder ontsluiting zijn gelegen. Het moet voldoen aan Bouwbesluit, bouwverordening etc.

Voldoet, het gaat om een vrijstaand bijgebouw die via de Prinsesseweg wordt ontsloten

- Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd.

Voldoet, het is de enige recreatiewoning op dit perceel

- Voor een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw geldt dat de maximale oppervlakte hiervan niet meer dan 35% van het erf mag bedragen met een maximum van 50 m².

Voldoet, de oppervlakte van de recreatie woning is 49,8 m². Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m².

- Het betreffende pand moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik voor particuliere verhuur, als dit het geval is zal toeristenbelasting worden geheven.

Moet aan voldaan worden

- De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereenvolgend aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie.

Moet aan voldaan worden

- Voorts dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd met de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden in op 19 oktober 2012 waarbij voor de parkeernorm gerekend dient te worden met 1 parkeerplaats per recreatiewoning en/of recreatieappartement.

Voldoet, er wordt een extra parkeerplek gecreëerd op het eigen erf voor de recreatiewoning.

- Tevens dient een goede ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer te worden geleverd, waarin de motivering van verzoek tot vestiging en de effecten van deze vestiging op directe omgeving inzichtelijk zijn gemaakt (denk aan overlast in achtertuin). In geval sprake mocht zijn van eventuele knelpunten, dient te worden aangegeven, hoe deze opgelost worden, alvorens tot afwijken van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Ligt ter beoordeling voor.

- Voorts dient de initiatiefnemer tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.

Initiatiefnemer verzoekt om de risicoanalyse planschade persoonlijk te mogen toelichten.

- Wat betreft uitstraling dienen:

- de panden die voor particuliere verhuur worden benut geen overheersende uitstraling te hebben op het vlak van reclame-uitingen.

- de panden qua uitstraling niet afwijkend te zijn van de panden in de directe omgeving.

Ligt ter beoordeling voor.

- Voor deze vorm wordt voorzien in een zoneringskaart gelijk aan pensionvoorzieningen aangezien deze vorm wel een toeristische inslag vereist. In niet toeristische woonwijken lijkt dit niet de meest geëigende vorm, zie zoneringskaart.

Voldoet, de recreatiewoning ligt in zone 7 – Kostverloren e.o.

Aandachtspunten:

In navolging van het advies van de AOK is een aangepast plan ingediend met een rechthoekige plattegrond in twee situaties:

1. Ligging dwars op het perceel
2. Ligging in de lengte van het perceel

Welke situatie doet stedenbouwkundig het meeste recht gezien de binnenplanse leidraad en soortgelijke ontwikkelingen die er in de buurt zijn.

Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

Advies Stedenbouw	
Naam:	[REDACTED]
Datum:	19-06-24
Advies:	Positief / negatief – mits positionering wordt aangepast
Onderbouwing:	<p>Voorliggend verzoek betreft de realisatie van een bijgebouw (activiteit bouwen), welke thans in gebruik zal worden genomen als een recreatiewoning (gebruik). Het initiatief is eerder langsgesproken als principeverzoek eind 2022.</p> <p>Realisatie bijgebouw</p> <p>De realisatie van het bijgebouw is niet vergunningsvrij te realiseren, omdat het beoogde gebruik (recreatiewoning) geen ondergeschikte functie is t.o.v. het hoofdgebouw. Wel geldt er een specifieke binnenplanse afwijking, waarmee twee bijgebouwen kunnen worden toegestaan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van een recreatief verblijf. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Zo dient er voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 13.2.3, welke stelt dat de <u>gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen</u>, niet meer mag bedragen dan 35% van het erf, met een maximum van 50m². De totale oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt in de nieuwe situatie 104 m² (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw). De realisatie van het bijgebouw is daarmee strijdig met dit artikel. Er kan daarmee niet worden voldaan aan de binnenplanse afwijking.</p> <p>Om desgewenst buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit het Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties. Hiervoor gelden andere voorwaarden waaraan een bijgebouw moet voldoen. Het derde voorschrift van het toetsingskader stelt dat 'Voor een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw, het maximale oppervlakte niet meer dan 35% van het erf mag bedragen met een maximum van 50 m². Hier wordt aan voldaan, gezien de oppervlakte van de recreatie woning 49,8 m² is. Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m².</p> <p>Gebruik bijgebouw als recreatiewoning</p> <p>Het realiseren van een bijgebouw t.b.v. een recreatiewoning is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 13.1. Om buitenplans hiervan af te wijken moet (wederom) worden voldaan aan de voorwaarden uit het Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties.</p>

	<p>Voor wat betreft de stedenbouwkundige beoordeling wordt er enkel gekeken naar voorschrift 8 van het toetsingskader:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panden die voor particuliere verhuur worden gebruikt, dienen geen overheersende uitstraling te hebben op het gebied van reclame-uitingen. De tekeningen laten zien dat het bijgebouw geen overheersende uitstraling krijgt op het gebied van reclame-uitingen. Dit onderdeel is daarom akkoord. • De panden mogen qua uitstraling niet afwijken van de panden in de directe omgeving. Vergelijkbaar met andere bijgebouwen op andere adressen, betreft dit een bouwwerk welke in volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De vormgeving met de toepassing van een zadeldak, is ook te zien bij bijgebouwen op de nummer 2, 37 en 39. De beoordeling over de materialisering van het bijgebouw ligt bij de welstandscommissie In de welstandsvergadering van 07-05-24 heeft de commissie aangegeven dat de architectuurtaal van de gevels en de gekozen materialisering voorstelbaar zijn. <p>Enige punt van aandacht is dat het bijgebouw in de huidige tekeningen op 2 manieren is gesitueerd, dwars op het perceel en in de lengte van het perceel. Het bijgebouw welke dwars op het perceel is gesitueerd, wijkt af van de bijgebouwen in de rest van de omgeving. Daarnaast is het ongebruikelijk voor het aanzicht vanuit het straatbeeld, om bijgebouwen dwars op het perceel te plaatsen. Wanneer er gekozen wordt voor deze positionering, zou er niet worden voldaan aan het tweede onderdeel van de stedenbouwkundige beoordeling. Er wordt daarom verzocht de positionering in lijn te brengen met de bijgebouwen in de rest van de omgeving: dus in de lengte van het perceel.</p>
--	---

Advies Verkeer

Naam:	J
Datum:	7-3-2024
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	Initiatiefnemer heeft geen stappenplan aangeleverd, echter heeft hij het uitgewerkt in de vorm van een tekst in de onderbouwing.

	<p>Men geeft aan om 1 recreatiewoning te realiseren. Parkeernorm hiervoor is 1. Parkeeroplossing is op eigenterrein opgelost. In de DO wordt aangegeven dat er ruimte is voor 2 pp's. Uitrit voldoet aan de breedte van een uitweg. Hiermee voldoet de aanvraag aan de parkeernorm.</p> <p>Er is geen fietsparkeer behoefte aangegeven, maar voorzie geen probleem voor dit onderdeel. Er is voldoende ruimte bij de recreatiewoning om ook fietsen op eigen terrein te kunnen stallen</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