

[redacted] [redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 31 januari 2025 09:19  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]  
**Bijlagen:** Doc1 [redacted].docx

Goedemorgen [redacted]

Het vorige bestemmingsplan (Zandvoort- Centrum) <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0473-0610302-VG01-1/regels?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=96424&locatie-y=487401&session=9394f91e-c787-46f0-8757-b4b84d05a9ac>

kende aan het middengedeelte (paars) de bestemming "Bedrijf" toe, waarbij alleen bewoning boven de eerste bouwlaag (1<sup>e</sup> verdieping) mogelijk was.

Hooguit werd er op de 1<sup>e</sup> verdieping in de aanbouw gewoond. Daarvoor geldt wel gebruiksovergangsrecht. En voor alle duidelijkheid natuurlijk ook voor de oorspronkelijke woning zelf (Duinstraat 6 (Was Wonen-1 en is Wonen-1).

Waar het fout gaat is, is het gedeelte links (paars) van de uitbouw en het gedeelte wonen (aan de zijde van de Duinstraat 10 (geel).

Links van de uitbouw was altijd gebruikt voor bedrijfsdoeleinden (paars).

Wonen aan de zijde van Duinstraat 10 (geel-Wonen 1) is nog nooit gebruikt voor bewoning.

Dus van een overgangssituatie kan geen sprake zijn.

**Dus:**

Oorspronkelijke woning Duinstraat 6, ja gebruiksovergangsrecht, sterker nog passend in oude en nieuwe bestemmingsplan.

Uitbouw/aanbouw, alleen gebruiksovergangsrecht voor de eerste verdieping. Begane grond werd gebruik in strijd met oude bestemmingsplan. Dus geen succesvol gebruiksovergangsrecht. (we hebben daarvoor geen vergunning kunnen vinden.)

Schuur (links van de uitbouw) geen gebruiksovergangsrecht. Nooit gebruikt voor bewoning. Wel een oude vergunning kunnen achterhalen ([B-01061T-0000001](#)) betrof een bedrijfsruimte met een olietank in de grond). Perceel aan de zijde van de Duinstraat 10 (geel), werd nooit gebruikt voor bewoning. Was altijd gebruikt voor garage. Sterker nog, dit gebruik was dus ook in strijd met oude en huidige gebruik is in strijd met nieuwe bestemmingsplan.

Beetje verwarrend allemaal. Sorry daarvoor.

Maar ik denk dat het zo wel in mekaar zit.

In bijlage een afdruk van de oude en nieuwe planologie, waarbij bovenste afbeelding de oude situatie was en de onderste de huidige.

Gr

---

**Van:** [redacted]@potjonker.nl>  
**Verzonden:** donderdag 30 januari 2025 13:58  
**Aan:** [redacted]@odijmond.nl>  
**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

[redacted]

**Warning: Unusual sender** <dankbaar@potjonker.nl>

You don't usually receive emails from this address. Make sure you trust this sender before taking any actions.

En mogelijk gebruiksovergangsrecht?

**Van:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Datum:** donderdag, 30 januari 2025 13:41

**Aan:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>

**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

Hi [redacted], dat is niet het geval. De woning, geheel links betreft een (kennelijk ooit) vergunde woning met huisnummer 6.

In het verleden is er aan de linkerzijde daarvan een aanbouw/bijgebouw geplaatst, maar ook is daarvoor geen vergunning gevonden.

Maar ze schuine schuur links van de aanbouw/uitbouw is zeker zonder vergunning opgericht.

Dus we hebben te maken met alleen een (oorspronkelijk en zeer waarschijnlijk vergund) hoofdgebouw. De rest is zeker niet vergund.

Dus er is geen sprake van bouwovergangsrecht.

Gr

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>

**Verzonden:** woensdag 29 januari 2025 15:23

**Aan:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Onderwerp:** Re: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

[redacted]

**Warning: Unusual sender** <[redacted]@potjonker.nl>

You don't usually receive emails from this address. Make sure you trust this sender before taking any actions.

Beste [redacted]

In mijn poging om het dossier te doorgronden, stuit ik op de bestaande situatie. Als ik het goed zie, dan is op dit moment al het gehele perceel als 1 woning in gebruik. Klopt dat? En als dat klopt; is die bestaande situatie, al dan niet door overgangsrecht, legaal?

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] [redacted]

advocaat

**Van:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**Datum:** maandag, 27 januari 2025 13:07  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**Onderwerp:** Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow.

Goedemiddag [redacted] beste [redacted],

Zoals beloofd stuur ik jou deze e-mail.

### **Korte voorgeschiedenis.**

Vooroverleg ingediend. Conclusie was dat het bouwplan passend was binnen het bestemmingsplan (gebonden).

Aanvraag om omgevingsvergunning ingediend en omgevingsvergunning verleend.

Conclusie was dat er sprake was van een gebonden beschikking. (Geen strijd bp)

Tegen omgevingsvergunning 6 bezwaarschriften ingediend.

Tijdens voorbereiding van de bezwaren kom ik (JZ-ODIJ) tot de conclusie dat de vergunning ten onrechte is verleend.

Het standpunt in vooroverleg en omgevingsvergunning was onjuist. Als gevolg hiervan heb ik in mijn reactie op bezwaar aangegeven dat de vergunning niet in orde is.

Bezwaarmakers hebben daarom aanvullend dit argument natuurlijk ook aangevoerd tijdens de zitting.

### **Second opinion**

In samenspraak met wethouder De Kloet (en daarvoor met wethouder Hendriks) is verzocht om een second opinion voor wat betreft de stelling dat het bouwplan in strijd is met voorschrift 12.2.2., onder a. (zie advies Cie onder 7.-9.).

Er wordt buiten het bouwvlak een hoofdgebouw opgericht. Ook is er sprake van het ontbreken van de aanduiding aaneengesloten woningen. (12.1., onder c.)

Als dit advies op deze onderdelen onverhoopt toch onjuist blijkt te zijn, dan zou er sprake kunnen zijn van een gebonden beschikking.

Zo niet dan is er geen sprake van ETFAL. En daarbij ook nog het feit dat er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Dus het oordeel of er sprake is van wel of geen strijd met bovengenoemd voorschrift(en) is daarom nogal van belang.

In de bijlage tref je mijn reactie op bezwaar met pleitnotities aan met daarbij het advies van de Commissie bezwaarschriften.

Voor alle duidelijkheid er is nog niet besloten op de bezwaren.

Je kunt mij altijd vragen om een toelichting.

En desgewenst kom ik naar jullie kantoor om het een en ander toe te lichten.

Hoor graag spoedig van je. Deze zaak heeft enigszins spoed.

Op voorhand veel dank.

Met vriendelijke groet,

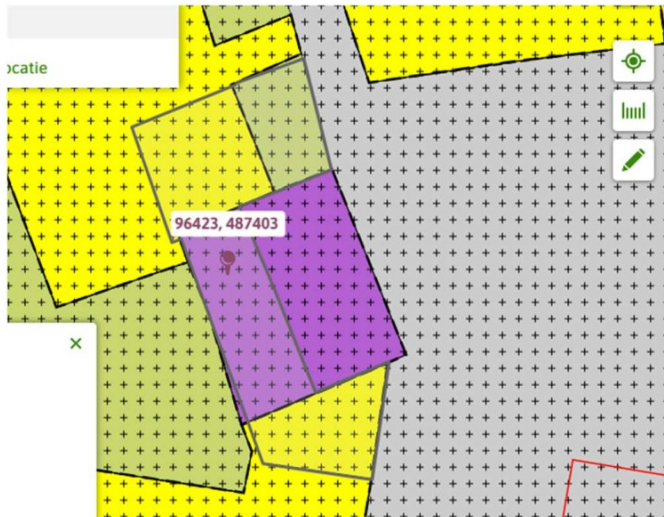
[Redacted signature]

Jurist bestuursrecht

06-[Redacted phone number]



DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>



**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

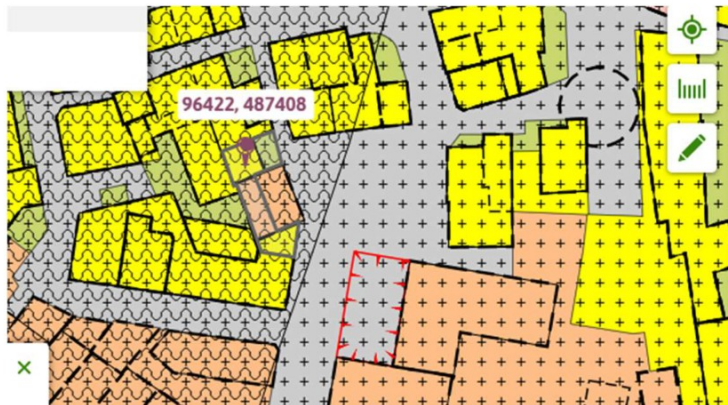
Waarde - Archeologie >

Bedrijf >

**Bouwvlakken (1)**

bouwvlak >

**Maatvoeringen (2)**



**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (3)**

Waarde - Archeologie 1 >

Wonen - 1 >

Waterstaat - Waterkering >

[redacted] J

---

**Van:** [redacted] J <[redacted] J@haarlem.nl>  
**Verzonden:** maandag 6 januari 2025 14:58  
**Aan:** [redacted] J  
**CC:** [redacted] J [redacted] J  
**Onderwerp:** FW: heroverweging advies Duinstraat 6  
**Bijlagen:** 2024-12-17 verzoek herbeoordeling planologische inpasbaarheid !.docx; 20240902\_DT\_OW\_24\_58282\_Adviesformulier RO\_DCT=Versturen door secretariaat.docx

**External sender** <[redacted] J@haarlem.nl>  
Make sure you trust this sender before taking any actions.

Hallo [redacted] J,

Nog de beste wensen voor 2025!

Ik heb even snel naar je verzoek gekeken. Laat me eerst even samenvatten hoe dit verzoek (vanuit onze archivering) tot nu verlopen is, zodat we het met elkaar over hetzelfde hebben:

- Op 6 november 2023 is er vanuit ODIJmond advies gevraagd aan de gemeente. Destijds werd er nog vanuit gegaan dat de ontwikkeling in strijd was met de maximale goothoogte van de verschillende percelen. De afdeling stedenbouw heeft hier negatief op geadviseerd.
- Op 9 augustus 2024 hebben wij het plan nogmaals binnen gekregen. Nu bleek dat de ontwikkeling niet in strijd was met de goothoogte, maar juist met het bouwvlak. Nog steeds betrof het een ontwikkeling over meerdere kavels/percelen. De afdeling stedenbouw adviseerde wederom negatief (zie ook de **bijlage** voor de kopie).
- Later bleek (datum voor mij onbekend), dat de ontwikkeling helemaal niet in strijd was met het omgevingsplan, waardoor de aanvraag omgevingsvergunning aanvankelijk gebonden werd geacht.
- Er zijn bezwaren binnengekomen vanuit de omgeving. Hierbij stelt de Commissie van Bezwaarschriften dat het bouwplan wel in strijd is met het omgevingsplan. Naar aanleiding van dit advies hebben de wethouder en de architect met elkaar een gesprek gevoerd.

Klopt dit?

Als het klopt, dan mis ik op dit moment nog de werkelijke aanleiding waarom ik mijn advies (van d.d. 09 februari 2024) moet heroverwegen. Ik zie in jouw stuk bijv. nergens een aanleiding, een verzoek vanuit de aanvrager of een extra toelichting, waarom dit bouwplan koste wat kost door zou moeten gaan. Het feit dat de wethouder dit verzoek mogelijk wil maken, is op dit moment onvoldoende reden voor een heroverweging.

De aanvrager dient zelf met een nadere onderbouwing te komen wat nu de nut- en noodzaak is van deze ontwikkeling. Waarom is de ontwikkeling noodzakelijk? Wat draagt het bij aan de omgeving? Hoe wordt de impact op de leefbaarheid voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt? Is er risico op precedentwerking, en wat zijn daar de gevolgen van?

Dus kortom, er moet eerst een sterke aanleiding zijn, alvorens het advies heroverwogen kan worden.

Laat me weten als je nog vragen hebt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J  
Stedenbouwkundig ontwerper

Gedempte Oude Gracht 2  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
tel. 023-5 [redacted]  
mob. 06 [redacted]  
[redacted]@haarlem.nl

(op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag aanwezig)

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**Verzonden:** woensdag 18 december 2024 13:29  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@haarlem.nl>  
**Onderwerp:** heroverweging advies Duinstraat 6

Hoi [redacted],

Wil jij op verzoek van Marijn bekijken of jij in dit geval af wil wijken van jouw eerder advies?  
Ik heb het origineel RO-formulier aangevuld. Zie bijlage, pagina 1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Jurist bestuursrecht  
[redacted]



DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>

Ha [redacted] en/of [redacted],

De aanvraag om omgevingsvergunning was aanvankelijk gebonden geacht, waardoor wij jullie niet om advies hebben gevraagd. Maar omdat in de voorbereiding op de hoorzitting bleek dat het bouwplan toch in strijd met het omgevingsplan, voor wat betreft het bouwvlak, hebben wij jullie alsnog verzocht een stedenbouwkundig advies te geven. Jullie advies was negatief. Zie pagina 2-11.

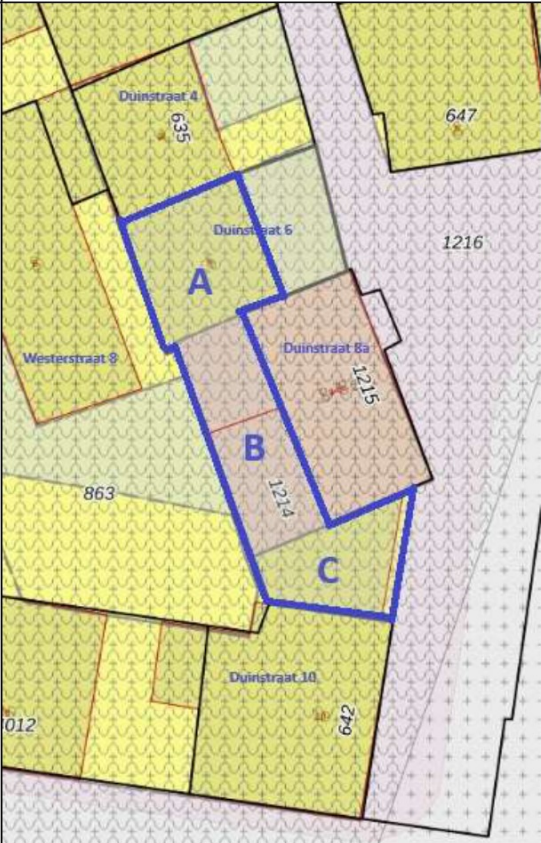

Naar aanleiding van een recent gesprek met Wethouder Hendriks en [redacted] H2H, is afgesproken, mocht het advies van de Commissie voor bezwaarschriften positief zijn, waarbij dus is bevestigd dat het bouwplan in strijd is met het omgevingsplan, omwille van tijdswinst, jullie te verzoeken alsnog een advies te geven omtrent het afwijken van het omgevingsplan, waarbij het eerder gegeven advies in heroverweging dient te worden genomen. Mocht het advies van de Commissie negatief zijn, dus in tegenstelling tot ons standpunt dat het bouwwerk in strijd met het omgevingsplan is, zal dit advies niet meer nodig zijn.

Graag zien we jullie tweede advies tegemoet.

Gr

[redacted]  
17-12-2024

## RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	CHST/ODIJ-Z-24-140284
Aanvraag ingekomen:	22 april 2024
Adres:	Duinstraat 6 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het plaatsen van dakkapellen, het realiseren van een dakopbouw, het wijzigen van de gevel en andere werkzaamheden
	
Soort procedure:	Bezwaar
Activiteiten:	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Naam bouwplantoetser:	
Datum RO toets door ODIJ:	6 augustus 2024
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid bestemmingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

## Plankaart:

Het perceel Duinstraat 6 ligt over 3 bestemmingsvlakken en 3 bouwvlakken. Het perceel loopt in de vorm van een U om Duinstraat 8a heen. Om de bestemmingen goed in beeld te brengen volgt onderstaand eerst een algemene print screen van de plankaart en daarna 3 afzonderlijke van iedere bestemmings-/bouwvlak. Bij de print screen van ieder afzonderlijk bestemmings-/bouwvlak is het betreffende bouwvlak rood omlijnd in de plankaart.

**a Plankaart 1**



**NB. Het bestemmingsvlak verkeer en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend' zijn niet van toepassing op het perceel Duinstraat 6.**

**Centrum Zandvoort**  
Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort  
meer kenmerken v  
vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toe  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (8)**

- Wonen - 1** >
- Waarde - Archeologie 1** >
- Tuin** >
- Gemengd** >
- Wonen - 1** >
- Verkeer** >
- Waterstaat - Waterkering** >
- Tuin** >

**Bouwaanduidingen (3)**

- aaneengebouwd**
- specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend**
- aaneengebouwd**


**Bouwvlakken (3)**

- bouwvlak**
- bouwvlak**
- bouwvlak**

**Maatvoeringen (8)**

- v **Maximum bouwhoogte (m) (4)**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
- v **Maximum goothoogte (m) (4)**
  - Maximum goothoogte (m): 4**
  - Maximum goothoogte (m): 4**
  - Maximum goothoogte (m): 4**
  - Maximum goothoogte (m): 4**

## b Plankaart 2



vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in v

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 1 >
- Wonen - 1 >
- Waterstaat - Waterkering >

**Bouwaanduidingen (1)**

- aaneengebouwd

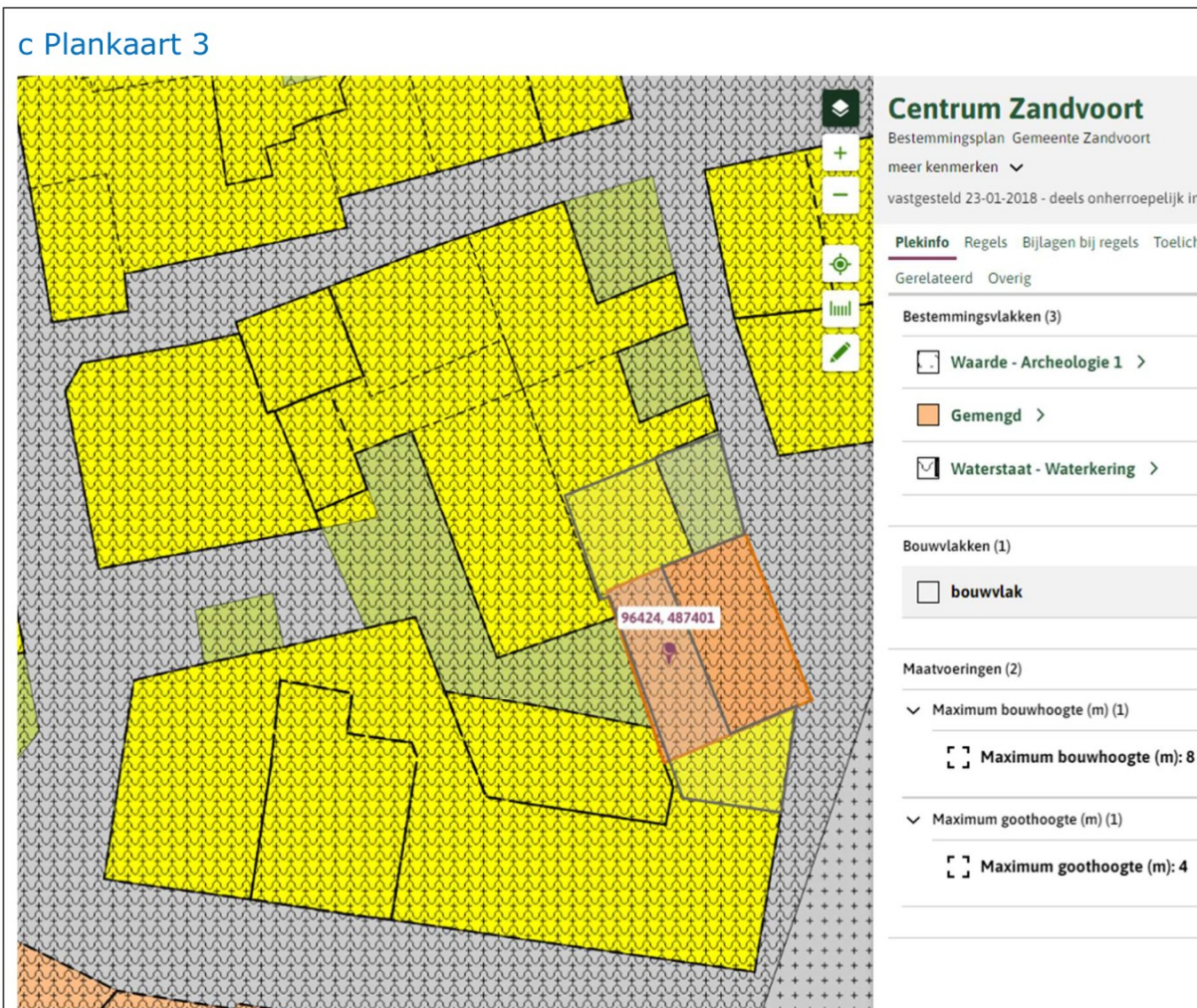
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (4)**

- Maximum bouwhoogte (m) (2)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m) (2)
  - Maximum goothoogte (m): 4
  - Maximum goothoogte (m): 4

### c Plankaart 3



**Centrum Zandvoort**  
Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 1 >
- Gemengd >
- Waterstaat - Waterkering >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 4

## d Plankaart 4

**Centrum Zandvoort**  
Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort  
meer kenmerken  
vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in wer

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting  
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Wonen - 1 >
- Waarde - Archeologie 1 >
- Waterstaat - Waterkering >

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 4

## Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

[Strijdig](#) [Passend](#) [Onderzoeken](#) [Toelichting](#)

Artikel:	Betreft:
	<p><b>Artikel 12 Wonen - 1</b></p> <p>12.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';</li> <li>b. twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';</li> <li>c. <b>drie of meer aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'</b></li> <li>d. boven- en benedenwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-boven- en benedenwoning';</li> </ul>

- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. logiesverstrekking;
- g. detailhandel in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. horecabedrijven categorie 1 tot en met 2 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- j. horecabedrijven categorie 1 tot en met 3 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- k. bedrijven zoals bedoeld in 1.15 en die zijn genoemd in Bijlage 2 onder de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- l. een pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';
- m. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- n. een recreatiewoning op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-eenlaagse recreatiewoning';
- o. sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- p. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- q. tevens voor beeldbepalende panden en beeldbepalende ensembles ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend'.

alsmede voor:

- r. tuinen en erven;
- s. parkeren;
- t. voetpaden.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende regels:

- a. **hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;**
- b. **de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een overschrijding van 1,2 m ten behoeve van een hekwerk is toegestaan;**

	<p>c. 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;</p> <p>d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 15' aan de achterzijde van het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6m;</p> <p>e. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak.</p> <p>f. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien mag in de kap een dakkapel worden gerealiseerd, waarbij de breedte van de dakkapel aan de voor- of naar de openbare weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 50% van de dakvlakbreedte, gemeten aan de onderzijde van het dakvlak; <b>in geval van een vrijstaande dakkapel op een niet naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw dient aan beide zijden tenminste 0,50 m van de rand van het dakvlak gesitueerd te zijn.</b></p>
	<p><b>Artikel 7 Gemengd</b></p> <p>7.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. dienstverlening;</li> <li>b. maatschappelijke voorzieningen;</li> <li>c. <b>wonen</b>, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking;</li> <li>d. horecabedrijven categorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';</li> <li>e. een pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';</li> <li>f. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';</li> <li>g. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';</li> <li>h. een sportzaal in de eerste bouwlaag en daaronder ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal';</li> <li>i. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';</li> <li>j. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.</li> </ul> <p>alsmede voor:</p>

	<p>k. ondergeschikte horeca bij dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;          l. erven en bijbehorende voorzieningen;          m. parkeren.</p> <p><b>7.2 Bouwregels</b>  <b>7.2.1 Hoofdgebouwen</b>          Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <p><b>a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;</b>          b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergrondse parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' buiten het bouwvlak worden gebouwd;          c. de eerste bouwlaag van gebouwen mag niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';  <b>d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;</b>  <b>e. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte,</b> met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw geheel plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;  <b>f. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak;</b>          g. dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li><b>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.</b></li> </ol>
	<p><b>1.3 aanbouw</b>          een aan het hoofdgebouw gebouwde en daaraan ondergeschikte en afzonderlijke ruimte, waarmee het rechtstreeks in verbinding staat.</p> <p><b>1.22 bijgebouw</b>          een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw:</p>

	<p><b>1.43 hoofdgebouw</b>          een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;</p> <p><b>1.66 uitbouw</b>          een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de hoofdfunctie, zonder dat daarbij een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd.</p>
	<p><b>Toelichting</b>          Het perceel Duinstraat 6 bestaat uit 3 bestemmingsvlakken en 3 bouwvlakken. Ter verduidelijking heb ik deze in de afbeelding bovenaan deze toets benoemd als A, B en C.</p> <p>In het voorliggende plan wordt het hoofdgebouw uitgebreid. Het oorspronkelijke hoofdgebouw staat in vlak A en het wordt uitgebreid over vlak B en C. De uitbreiding kan niet aangemerkt worden als bijgebouw en/of aan- en uitbouw. Het is in bouwkundig en functioneel opzicht niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</p> <p>Vlak A, waar het hoofdgebouw staat, heeft de bestemming Wonen-1. In de bouwregels staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen <b>HET</b> bouwvlak gebouwd mogen worden. Het bouwvlak beslaat vlak A en het bouwblok links en schuin achter Duinstraat 6, maar stopt op de lijn waar het aan vlak B grenst, zie plankaart 2. Hier begint een ander bestemmingsvlak en bouwvlak, zie plankaart 3.</p> <p>De vlakken B en C zijn ieder ook onderdeel van een bouwvlak. Vlak B hoort bij het bouwvlak van Duinstraat 8a en vlak C hoort bij het bouwvlak van Duinstraat 10 en de woningen rechts daarvan.</p> <p>Conclusie: binnen één bouwvlak kunnen meerdere hoofdgebouwen liggen, maar één hoofdgebouw kan niet over meerdere bouwvlakken gebouwd worden. In de voorziene uitbreiding komt het hoofdgebouw buiten <b>het</b> bouwvlak te liggen. Dit is in strijd met artikel 12.2.1, sub a.</p> <p>Het bouwplan is niet in strijd met andere regels als goot- en bouwhoogte, dakkappen, parkeren en de bestemmingen.</p>

## Indien van toepassing

Binnenplanse afwijkingmogelijkheden:
Kruimel artikel van toepassing:
Aandachtspunten: - Welstand is akkoord met het bouwplan, weliswaar in de veronderstelling dat het niet in strijd was met het bestemmingsplan. - Het bouwplan is voorafgegaan door een vooroverleg in 2023. Op het onderdeel parkeren is positief geadviseerd in dit vooroverleg 2023VO0053.
Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

<b>Advies Stedenbouw</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Verkeer</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

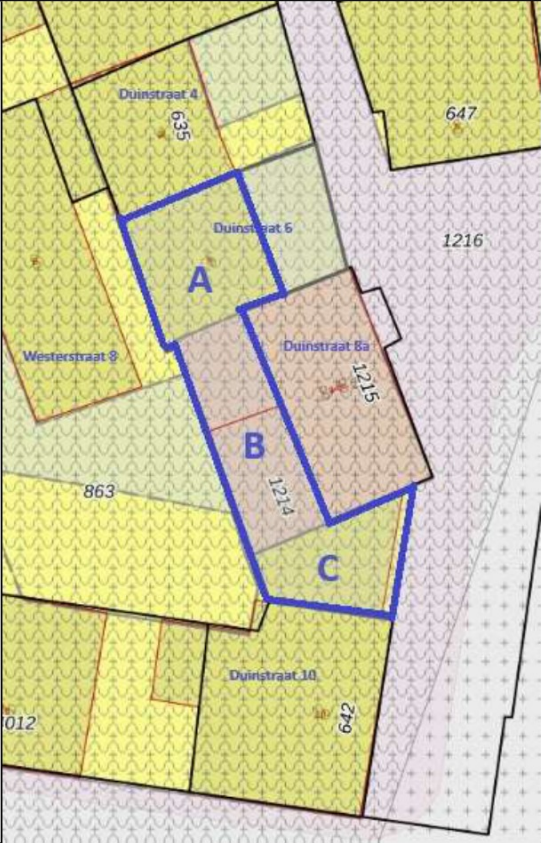
<b>Advies Toerisme</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Wonen</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

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

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

## RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	[REDACTED] /ODIJ-Z-24-140284
Aanvraag ingekomen:	22 april 2024
Adres:	Duinstraat 6 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het plaatsen van dakkapellen, het realiseren van een dakopbouw, het wijzigen van de gevel en andere werkzaamheden
	
Soort procedure:	Bezwaar
Activiteiten:	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Naam bouwplantoetser:	[REDACTED]
Datum RO toets door ODIJ:	6 augustus 2024
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid bestemmingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

## Plankaart:

Het perceel Duinstraat 6 ligt over 3 bestemmingsvlakken en 3 bouwvlakken. Het perceel loopt in de vorm van een U om Duinstraat 8a heen. Om de bestemmingen goed in beeld te brengen volgt onderstaand eerst een algemene print screen van de plankaart en daarna 3 afzonderlijke van iedere bestemmings-/bouwvlak. Bij de print screen van ieder afzonderlijk bestemmings-/bouwvlak is het betreffende bouwvlak rood omlijnd in de plankaart.

### a Plankaart 1



**NB. Het bestemmingsvlak verkeer en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend' zijn niet van toepassing op het perceel Duinstraat 6.**

### Centrum Zandvoort

Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort  
meer kenmerken v  
vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toe

Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (8)**

- Wonen - 1** >
- Waarde - Archeologie 1** >
- Tuin** >
- Gemengd** >
- Wonen - 1** >
- Verkeer** >
- Waterstaat - Waterkering** >
- Tuin** >

**Bouwaanduidingen (3)**

- aaneengebouwd**
- specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend**
- aaneengebouwd**


**Bouwvlakken (3)**

- bouwvlak
- bouwvlak
- bouwvlak

**Maatvoeringen (8)**

- v **Maximum bouwhoogte (m) (4)**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
  - Maximum bouwhoogte (m): 8**
- v **Maximum goothoogte (m) (4)**
  - Maximum goothoogte (m): 4**
  - Maximum goothoogte (m): 4**
  - Maximum goothoogte (m): 4**
  - Maximum goothoogte (m): 4**

## b Plankaart 2



vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in v

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 1 >
- Wonen - 1 >
- Waterstaat - Waterkering >

**Bouwaanduidingen (1)**

- aaneengebouwd

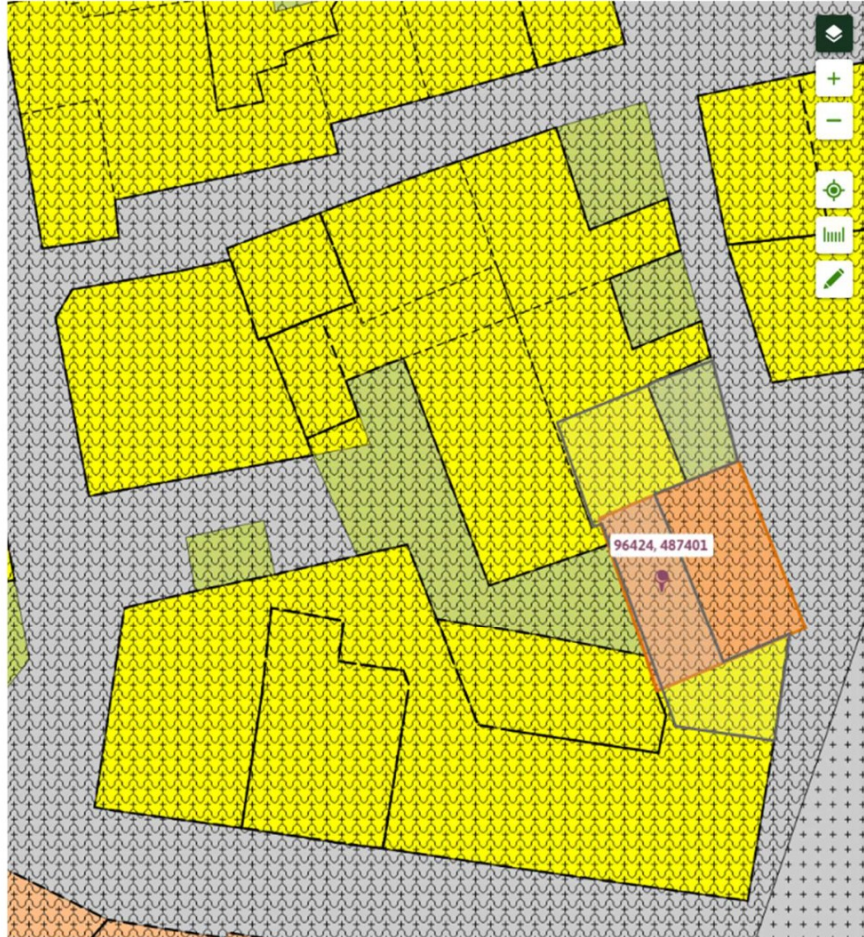
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (4)**

- Maximum bouwhoogte (m) (2)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m) (2)
  - Maximum goothoogte (m): 4
  - Maximum goothoogte (m): 4

### c Plankaart 3



**Centrum Zandvoort**  
Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 1 >
- Gemengd >
- Waterstaat - Waterkering >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 4

## d Plankaart 4

## Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

[Strijdig](#) [Passend](#) [Onderzoeken](#) [Toelichting](#)

Artikel:	Betreft:
	<p><b>Artikel 12 Wonen - 1</b></p> <p>12.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';</li> <li>twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';</li> <li><b>drie of meer aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'</b></li> <li>boven- en benedenwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-boven- en benedenwoning';</li> </ol>

- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. logiesverstrekking;
- g. detailhandel in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. horecabedrijven categorie 1 tot en met 2 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- j. horecabedrijven categorie 1 tot en met 3 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- k. bedrijven zoals bedoeld in 1.15 en die zijn genoemd in Bijlage 2 onder de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- l. een pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';
- m. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- n. een recreatiewoning op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-eenlaagse recreatiewoning';
- o. sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- p. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- q. tevens voor beeldbepalende panden en beeldbepalende ensembles ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend'.

alsmede voor:

- r. tuinen en erven;
- s. parkeren;
- t. voetpaden.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende regels:

- a. **hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;**
- b. **de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte**, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een overschrijding van 1,2 m ten behoeve van een hekwerk is toegestaan;

	<p>c. 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;</p> <p>d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 15' aan de achterzijde van het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6m;</p> <p>e. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak.</p> <p>f. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien mag in de kap een dakkapel worden gerealiseerd, waarbij de breedte van de dakkapel aan de voor- of naar de openbare weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 50% van de dakvlakbreedte, gemeten aan de onderzijde van het dakvlak; in geval van een vrijstaande dakkapel op een niet naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw dient aan beide zijden tenminste 0,50 m van de rand van het dakvlak gesitueerd te zijn.</p>
	<p><b>Artikel 7 Gemengd</b></p> <p>7.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. dienstverlening;</li> <li>b. maatschappelijke voorzieningen;</li> <li>c. <b>wonen</b>, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking;</li> <li>d. horecabedrijven categorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';</li> <li>e. een pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';</li> <li>f. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';</li> <li>g. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';</li> <li>h. een sportzaal in de eerste bouwlaag en daaronder ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal';</li> <li>i. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';</li> <li>j. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.</li> </ul> <p>alsmede voor:</p>

	<p>k. ondergeschikte horeca bij dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;          l. erven en bijbehorende voorzieningen;          m. parkeren.</p> <p><b>7.2 Bouwregels</b>  <b>7.2.1 Hoofdgebouwen</b>          Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <p><b>a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;</b>          b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergrondse parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' buiten het bouwvlak worden gebouwd;          c. de eerste bouwlaag van gebouwen mag niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';  <b>d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;</b>  <b>e. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte,</b> met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw geheel plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;  <b>f. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak;</b>          g. dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol>
	<p><b>1.3 aanbouw</b>          een aan het hoofdgebouw gebouwde en daaraan ondergeschikte en afzonderlijke ruimte, waarmee het rechtstreeks in verbinding staat.</p> <p><b>1.22 bijgebouw</b>          een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw:</p>

	<p><b>1.43 hoofdgebouw</b>          een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;</p> <p><b>1.66 uitbouw</b>          een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de hoofdfunctie, zonder dat daarbij een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd.</p>
	<p><b>Toelichting</b>          Het perceel Duinstraat 6 bestaat uit 3 bestemmingsvlakken en 3 bouwvlakken. Ter verduidelijking heb ik deze in de afbeelding bovenaan deze toets benoemd als A, B en C.</p> <p>In het voorliggende plan wordt het hoofdgebouw uitgebreid. Het oorspronkelijke hoofdgebouw staat in vlak A en het wordt uitgebreid over vlak B en C. De uitbreiding kan niet aangemerkt worden als bijgebouw en/of aan- en uitbouw. Het is in bouwkundig en functioneel opzicht niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</p> <p>Vlak A, waar het hoofdgebouw staat, heeft de bestemming Wonen-1. In de bouwregels staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen <b>HET</b> bouwvlak gebouwd mogen worden. Het bouwvlak beslaat vlak A en het bouwblok links en schuin achter Duinstraat 6, maar stopt op de lijn waar het aan vlak B grenst, zie plankaart 2. Hier begint een ander bestemmingsvlak en bouwvlak, zie plankaart 3.</p> <p>De vlakken B en C zijn ieder ook onderdeel van een bouwvlak. Vlak B hoort bij het bouwvlak van Duinstraat 8a en vlak C hoort bij het bouwvlak van Duinstraat 10 en de woningen rechts daarvan.</p> <p>Conclusie: binnen één bouwvlak kunnen meerdere hoofdgebouwen liggen, maar één hoofdgebouw kan niet over meerdere bouwvlakken gebouwd worden. In de voorziene uitbreiding komt het hoofdgebouw buiten <b>het</b> bouwvlak te liggen. Dit is in strijd met artikel 12.2.1, sub a.</p> <p>Het bouwplan is niet in strijd met andere regels als goot- en bouwhoogte, dakkappen, parkeren en de bestemmingen.</p>

## Indien van toepassing

Binnenplanse afwijkingmogelijkheden:
Kruimel artikel van toepassing:
Aandachtspunten: - Welstand is akkoord met het bouwplan, weliswaar in de veronderstelling dat het niet in strijd was met het bestemmingsplan. - Het bouwplan is voorafgegaan door een vooroverleg in 2023. Op het onderdeel parkeren is positief geadviseerd in dit vooroverleg 2023VO0053.
Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

<b>Advies Stedenbouw</b>	
Naam:	[REDACTED]
Datum:	02-09-24
Advies:	Positief / <b>negatief</b>
Onderbouwing:	<p>Voorliggend principeverzoek betreft het plaatsen van een dakopbouw op het bestaande pand, het plaatsen van een aantal dakkapellen, het wijzigen van de gevel en nog een aantal andere ontwikkelingen. Het plaatsen van de dakopbouw is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Feitelijk wordt bij de ontwikkeling het hoofdgebouw <u>uitgebouwd</u>, waardoor het vervolgens over verschillende bouwvlakken wordt gesitueerd (zowel op bouwvlak A, B en C, uit de eerste afbeelding op pagina 1). De ODIJ heeft geconstateerd dat er binnen een bouwvlak meerdere hoofdgebouwen kunnen liggen, maar dat een hoofdgebouw niet over meerdere bouwvlakken gebouwd kan worden. In de voorziene uitbreiding komt het hoofdgebouw <b>buiten</b> het bouwvlak te liggen. Dit is in strijd met artikel 12.2.1, sub a.</p> <p>Het bouwplan in vooraf gegaan aan een principeverzoek in 2023, waarbij ten onjuiste werd uitgegaan dat het bouwplan binnen het omgevingsplan zou passen. Nu de bouwactiviteit vergund zou worden, zijn er veel bezwaren binnengekomen vanuit de omwonenden. Daarbij is de verwachting dat de omgeving vreest dat zij met deze ontwikkeling in hun woon- en leefgenot worden aangetast.</p> <p>Nu de aanvraag opnieuw is beoordeeld en er is gebleken dat het niet past binnen het omgevingsplan, dient er opnieuw een stedenbouwkundig advies opgesteld te worden.</p>

	<p><b>Advies</b></p> <p>De omgeving waar het bouwplan is gesitueerd, is gelegen middenin het centrum van Zandvoort. Dit gedeelte van het dorp is kenmerkend om zijn kleinschalige opzet van historische pandjes (o.a. vissershuisjes) en smalle straatjes. De bouwvlakken in deze omgeving zijn in het Omgevingsplan zo bepaald, om deze karakteristieke opzet zo veel mogelijk te behouden.</p> <p>Daarnaast is dit gebied ook onderdeel van het 'bijzonder welstandsniveau – Historisch Centrum', zoals opgenomen in de Welstandsnota. Dit zijn gebieden waar extra aandacht dient uit te gaan naar de ruimtelijke kwaliteit en waar wordt ingezet op het handhaven en/of versterken van deze bestaande kwaliteit en/of gewenste kwaliteit. Over het algemeen wordt er dus vrij conserverend opgetreden in dit gebied.</p> <p>De voorgenomen ontwikkeling treedt buiten het bestaande bouwvlak. Wanneer de gemeente hier medewerking aan zou verlenen, dan zet dit een ongewenst precedent in gang voor vergelijkbare situaties in het centrumgebied. De deur wordt voor iedereen opengezet om steeds stukjes buiten het bouwvlak te bouwen. Hierdoor treedt er op den duur verrommeling op van het straatbeeld en wordt het bestaande karakter van deze omgeving aangetast, hetgeen een negatieve ontwikkeling is.</p> <p>Met inachtneming van bovenstaande motivering is het daarom niet gewenst om een dergelijke overschrijding van het omgevingsplan hier toe te staan.</p>
--	--

<b>Advies Verkeer</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Toerisme</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Wonen</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief

Onderbouwing:	
---------------	--

<b>Advies Landschap</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

<b>Advies Overig</b>	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

[redacted]

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 13 november 2024 17:55  
**Aan:** Martijn Hendriks; secretariaat.Hendriks; [redacted]  
**CC:** [redacted] [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Duinstraat 6

Hoi [redacted], dit gesprek zal op verzoek van de voorzitter van de Commissie voor de bezwaarschriften naar verwachting binnenkort plaatsvinden. Ik heb nu nog niets gehoord. In dit gesprek zal met de bezwaarden, samen met de vergunninghouder en H2H gesproken worden over deze zaak, de bezwaren en waarschijnlijk ook over het standpunt van de bouwvlakken. Dus hoeft er mijns inziens geen nieuw gesprek te worden ingepland.

Vr. gr.  
[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>  
**Verzonden:** woensdag 13 november 2024 16:54  
**Aan:** secretariaat.[redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>; [redacted] <[redacted]@haarlem.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>; [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>; [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>  
**Onderwerp:** Re: Duinstraat 6

[redacted] [redacted]

**Warning: Unusual link**

This message contains an unusual link, which may lead to a malicious site. Confirm the message is safe before clicking any links.

Hoi [redacted],

Deze afspraak stond volgens mij afgelopen maandag in de agenda, maar is toen verwijderd. Klopt dat?

Zou je hem opnieuw kunnen inplannen? Graag met [redacted] erbij.

[redacted]

---

[redacted] secretariaat.[redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>  
**Verzonden:** vrijdag, november 8, 2024 12:27 PM  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>; [redacted] <[redacted]@haarlem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Duinstraat 6

Graag akkoord voor het maken van een afspraak. Wie wil je er nog meer bij hebben?

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Bestuurssecretaresse wethouder Hendriks  
Postbus 2, 2040 AA Zandvoort / Swaluëstraat 2, 2042 KB Zandvoort  
Tel. 023-[redacted] +31 6 [redacted] |  
[redacted]@Haarlem.nl / [redacted]@zandvoort.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>

**Verzonden:** vrijdag 8 november 2024 12:07

**Aan:** [redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>; secretariaat. [redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>

**Onderwerp:** RE: Duinstraat 6

**Urgentie:** Hoog

Hoi [redacted],

Gisteravond heeft de hoorzitting van de Duinstraat 6 plaatsgevonden. Omdat het ons voor de hoorzitting al duidelijk werd dat [redacted] een standpunt inneemt waar wij het niet mee eens zijn, hebben wij juridische hulp ingeschakeld. Ook onze jurist kan het standpunt niet begrijpen, zie bijgevoegd. Naast onze jurist, hebben wij de standpunten van [redacted] met andere juristen/planologen besproken en niemand begrijpt wat er hier gebeurt.

Tijdens de hoorzitting was er maar beperkte inspreektijd om al onze punten te maken. Dit is logisch omdat dit normaal ook niet nodig is wanneer IJmond de verlening van de vergunning verdedigt. Nu ontstond er een unieke situatie waarin wij los van de bezwaarmakers het ook niet eens waren met IJmond. Wat er nu gebeurt, is voor geen van alle betrokkenen (inclusief de bezwaarmakers) wenselijk. Graag de situatie met jou en [redacted] bespreken (zonder advocaat).

Kunnen begin volgende week afspreken om dit te bespreken?  
Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

[redacted]



H2H ontwikkeling

06 [redacted]

[www.h2hontwikkeling.nl](http://www.h2hontwikkeling.nl)

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** donderdag 3 oktober 2024 16:35

**Aan:** [redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>; secretariaat. [redacted] <[redacted]@zandvoort.nl>

**Onderwerp:** Duinstraat 6

Hoi [redacted],

Ik was nog benieuwd of jij inmiddels iemand had gesproken rondom de situatie Duinstraat 6?  
Mbt het standpunt over de bouwvlakken.  
Hoor het graag

Met vriendelijke groet,

[redacted]



H2H ontwikkeling

06 [redacted] J

[www.h2hontwikkeling.nl](http://www.h2hontwikkeling.nl)

[redacted] J

---

**Van:** [redacted] J <[redacted] J@haarlem.nl>  
**Verzonden:** maandag 30 september 2024 15:17  
**Aan:** [redacted] J  
**Onderwerp:** RE: Bezwaren Duinstraat 6

Hoi [redacted] J,

Is prima.

Groet, [redacted] J

---

**Van:** [redacted] J <[redacted] J@odijmond.nl>  
**Verzonden:** maandag 30 september 2024 15:14  
**Aan:** [redacted] J <[redacted] J@haarlem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Bezwaren Duinstraat 6

Ha [redacted] J,

Naar mijn weten is het procesdossier al in jullie bezit, met de 5 bezwaren.  
Zou jij [redacted] J de bezwaren vanuit de Cie willen sturen?

Grt.

[redacted] J

---

[redacted] J <[redacted] J@h2hontwikkeling.nl>  
**Verzonden:** maandag 30 september 2024 11:44  
**Aan:** [redacted] J <[redacted] J@odijmond.nl>  
**Onderwerp:** RE: Bezwaren Duinstraat 6

Hoi [redacted] J,

Wanneer verwacht jij dat er iets van duidelijkheid is hierover?  
Hoor het graag

Met vriendelijke groet,

[redacted] J



H2H ontwikkeling  
06 [redacted] J  
[www.h2hontwikkeling.nl](http://www.h2hontwikkeling.nl)

---

**Van:** [redacted] J <[redacted] J@odijmond.nl>  
**Verzonden:** woensdag 18 september 2024 12:16  
**Aan:** [redacted] J <[redacted] J@h2hontwikkeling.nl>  
**Onderwerp:** RE: Bezwaren Duinstraat 6

Ha [redacted],

Het toezenden zal geschieden via de Commissie voor de bezwaarschriften.  
Zij zullen jou de stukken tzt toesturen.

Gr  
[redacted]

---

[redacted] <[redacted]@h2hontwikkeling.nl>  
**Verzonden:** woensdag 18 september 2024 10:26  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaren Duinstraat 6

Hoi [redacted],

Kan jij mij de bezwaren van de Duinstraat 6 sturen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]



H2H ontwikkeling  
06 [redacted]  
[www.h2hontwikkeling.nl](http://www.h2hontwikkeling.nl)

**DISCLAIMER:** Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>

[redacted] J

---

**Van:** [redacted] J <[redacted] J@haarlem.nl>  
**Verzonden:** donderdag 29 augustus 2024 10:50  
**Aan:** [redacted] J  
**CC:** [redacted] J  
**Onderwerp:** Re: Adviesverzoek bezwaarzaak - Duinstraat 6, Zandvoort (140284)

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

Goedemiddag,

Kan iemand van jullie de stukken met mij delen?

[redacted] J heeft deze niet opgepakt, omdat het een bezwaarzaak was en hij de voorgeschiedenis hiervan niet kende.

Als ik de stukken hiervan kan ontvangen kan ik z.s.m. met een advies komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J  
Stedenbouwkundig ontwerper

*Gemeente Haarlem en Zandvoort  
Gedempte Oude Gracht 2  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
tel. 023 [redacted] J  
mob. 06 [redacted] J  
[redacted] J@haarlem.nl*

*(aanwezig maandag t/m donderdag. Vrijdagmiddag*

---

**Van:** [redacted] J <[redacted] J@odijmond.nl>  
**Datum:** vrijdag 9 augustus 2024 om 11:45  
**Aan:** [redacted] J <[redacted] J@haarlem.nl>  
**CC:** adviesROzandvoort <[redacted] J@Haarlem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Adviesverzoek bezwaarzaak - Duinstraat 6, Zandvoort (140284)

Beste [redacted] J

Aankomende week kun je met eventuele vragen over dit plan bij [redacted] J terecht. Hij heeft de bezwaarzaak in behandeling.

[redacted] J  
Handhavingsjurist  
[redacted] J  
[redacted] J@odijmond.nl

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Medewerker omgevingsrecht



E: [redacted]@odijmond.nl

T: 0251 [redacted]

M: 06- [redacted]

**Aanwezig:** di (9-17), wo (9-17), vr (9-17)

**Bezoekadres:** Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

**Bezoekadres:** Koetserstraat 2A, 1531 NX, Wormer

**Postadres:** Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

**Telefoonnummer:** 0251-263 863



---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 6 augustus 2024 18:15

**Aan:** [redacted]@haarlem.nl

**CC:** [redacted]@haarlem.nl

**Onderwerp:** Adviesverzoek bezwaarzaak - Duinstraat 6, Zandvoort (140284)

Beste [redacted]

Graag ontvang ik op korte termijn advies op het project Duinstraat 6, Zandvoort. Afgelopen juni is deze omgevingsplanactiviteit vergund als zijnde een OPA (passend in het omgevingsplan). Er zijn diverse bezwaren van omwonende binnengekomen op het besluit waardoor we deze aanvraag opnieuw hebben beoordeeld en tot de conclusie komen dat er toch een strijdigheid is in de plannen met het omgevingsplan. Zie bijgevoegd adviesformulier. We horen graag hoe jullie adviseren op deze plannen. Lukt het jou om **uiterlijk vrijdag 16 augustus advies** uit te brengen?

Ik hoor het graag. Met eventuele vragen en/of onduidelijkheden kun je deze week nog bij mij terecht, vanaf maandag ben ik met vakantie. Ik laat je nog weten bij welke collega je dan terecht kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker omgevingsrecht



E: [redacted]@odijmond.nl

T: 0251 [redacted]

M: 06- [redacted]

**Aanwezig:** di (9-17:00), wo (9-17:00), vr (9-17:00)

**Bezoekadres:** Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk

**Bezoekadres:** Koetserstraat 2A, 1531 NX, Wormer

**Postadres:** Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

**Telefoonnummer:** 0251-263 863



DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>

**NOTITIE**

Aan : [REDACTED] J  
Van : [REDACTED] J  
Dossiernaam : Omgevingsdienst IJmond / Second opinion bouwplan Duinstraat  
Onze ref. : D109282  
Datum : 12 maart 2025

---

Geachte [REDACTED] J [REDACTED] J

In het hiernavolgende is de in verschillende e-mails opgenomen second opinion en de beantwoording van enkele aanvullende vragen opgenomen:

**Vraagstelling**

Verzocht is om een second opinion te geven ten aanzien van de stelling dat het bouwplan in strijd is met voorschrift 12.2.2., onder a. van het vigerende bestemmingsplan.

**Beantwoording 3 februari 2025**

Naar aanleiding van de vraagstelling, en de daarna nog nader uitgewisselde gegevens en informatie, kom ik tot de volgende conclusies.

Naar mijn oordeel is het bouwplan inderdaad niet volledig passend in het omgevingsplan (bestemmingsplan). Dat komt met name door de opgeknipte bestemmingen ter plaatse, die historisch kennelijk zo gegroeid is. De conclusie dat een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt opgericht, deel ik echter op basis van de aanvraag niet. Voor zover ik heb kunnen nagaan zijn alle gebouwen/bouwwerken die samen één woning vormen, binnen de drie binnen het kadastrale perceel aanwezige bouwvlakken geprojecteerd. Ik ben geen regel tegen gekomen die voorschrijft dat er per bouwvlak maar één hoofdgebouw mag worden opgericht.

Het perceel is echter wel een complexe planologische lappendeken, met verschillende, al dan niet vergunde, bestaande bouwwerken. Dat geldt overigens voor meer percelen in dit gebied. Indien naar de bouw- en gebruiksregels van de betreffende bestemmingen (wonen-1 en gemengd) wordt gekeken, dan past de maatvoering en het beoogde gebruik echter wel binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Alleen de aanduiding 'aaneengesloten' ontbreekt voor het deel dat is bestemd als 'gemengd'.

Verdere opbouw en uitbouw, zoals aangevraagd, op dit perceelsdeel leidt echter niet tot nieuwe aaneengesloten bebouwing. De reeds bestaande bebouwing op het bestemmingsdeel gemengd, en de woonbestemmingen aan weerszijden (die wel in die aanduiding 'aaneengesloten' hebben) maken dat sprake is van aaneengesloten bebouwing.

Het bouwplan past dus niet geheel binnen de regels van het bestemmingsplan, maar de afwijking is, zeker gelet op de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en in de directe omgeving, niet groot. Het negatieve stedenbouwkundig advies kan ik in die context dan ook niet goed plaatsen.

De kennelijk privaatrechtelijke belemmering die door de bezwaarschriftencommissie wordt geduid, ligt in de iets overstekende dakgoot, boven het perceel van Westerstraat 8. Indien en voor zover

voor die overbouw geen toestemming gegeven wordt, is inderdaad sprake van een privaatrechtelijke belemmering. In de afweging of die relatief kleine overschrijding tot weigering van de gehele vergunning zou moeten leiden, meen ik dat zo'n weging onevenredig zou kunnen uitpakken. Een kleine, ondergeschikte wijziging van het bouwplan, of wellicht een compensatie voor de betreffende buurman, zou vermoedelijk aan alle belangen tegemoet kunnen komen. Of dat ook echt zo is, kan ik op basis van de mij ter beschikking staande gegevens niet volledig beoordelen. Bij het besluit om in bezwaar alsnog een afwijkingsvergunning te verlenen, dan wel de gehele vergunning alsnog te weigeren, zal dit aspect bij de afweging van alle belangen moeten worden betrokken.

Samenvattend: naar mijn oordeel is er sprake van een geringe strijd met de regels van het bestemmingsplan en zou in bezwaar met een volledige afweging van alle betrokken belangen beoordeeld moeten worden of de vergunning, aldus met een aanvullende motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan, in stand kan blijven.

### Vraagstelling

De vraag is of een hoofdgebouw (in casu: het hoofdgebouw Duinstraat 6) buiten een bouwvlak mag worden opgericht nu het bestemmingsplan expliciet aangeeft dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen **het** bouwvlak mogen worden gebouwd (12.2.1). Ik lees dit artikel zo dat een hoofdgebouw dus niet buiten **het** bouwvlak mag worden gebouwd. Dit is ook wel logisch omdat je met het bestemmingsplan juist wil weten waar de hoofdgebouwen zullen worden geplaatst.

### Beantwoording 4 februari 2025

Daar had ik ook naar gekeken. Door de complexe planologische lappendeken, en de bijzondere opzet van dit specifieke (kadastrale) perceel (kennelijk historisch zo gegroeid), heb ik inderdaad moeite gehad om het goed te doorgronden. Omdat alle drie bestemmingspercelen een bouwvlak kennen, waarbinnen dus gebouwd mag worden, en het oorspronkelijke woonhuis al is opgericht, heb ik dat zo geïnterpreteerd dat er met het plan niet buiten **het** bouwvlak een hoofdgebouw wordt **opgericht**. Een hoofdgebouw wordt in het bestemmingsplan volgens mij overigens ook niet aan een specifiek bouwvlak toegewezen, althans zo lees ik het in de context van dit bestemmingsplan (een bestemmingsplan voor een grotendeels bestaande historische omgeving) niet. Tegelijkertijd heb ik beoordeeld waar het plan feitelijk afwijkt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Die afwijking is niet groot.

### Vraagstelling

Kun je aangeven waarom het bestemmingsplan niet letterlijk uitgelegd kan worden. En is de privaatrechtelijke belemmering evident en zo ja waarom dan een belangenafweging?

### Beantwoording 5 februari 2025

Het is geen simpele kwestie, maar dat is denk ik ook precies de reden waarom jullie überhaupt bij mij uit komen om er naar te kijken.

Het bestemmingsplan kan letterlijk worden uitgelegd, maar dan heb je niet meteen een antwoord op de bouw mogelijkheden op dit kadastrale perceel met de planologische lappendeken en de historisch gegroeide bestaande situatie (ook bij de buurpercelen). Ik kom om die reden tot de uitleg die ik gepoogd heb te beschrijven. Die uitleg is ook nogal letterlijk overigens. De vraag hoe je 'het' bouwvlak t.o.v. 'een' bouwvlak moet duiden kan ik in de context van de aanvraag, de bestaande

situatie en de bestemmingen ter plaatse niet beantwoorden. Het bestemmingsplan geeft niet letterlijk aan wat onder 'het' bouwvlak in de betreffende regel moet worden verstaan. Om die reden kom ik toch aan enige uitleg of interpretatie toe.

De privaatrechtelijke belemmering kan ik niet goed beoordelen, omdat ik de goot en de vermeende overbouw op de mij ter beschikking staande documenten niet kan terug vinden. Als het een evidente (onbetwiste) overschrijding is, in strijd met naar ik aanneem de bepalingen uit boek 5 BW, dan kan dat aan de vergunningverlening in de weg staan. Als de overschrijding al sinds jaar en dag aanwezig is en er een beroep wordt gedaan op verjaring (ik lees daar iets over) dan is het al niet meer evident. Bij de beoordeling of je in bezwaar alsnog een afwijkingsvergunning zou willen verlenen, zul je naar mijn oordeel zeker moeten weten of de privaatrechtelijke belemmering inderdaad evident (en onbetwist) is en - zo ja - of die belemmering met een ondergeschikte wijziging niet simpel kan worden weggenomen. Als dat laatste het geval is, dan zul je mijns inziens de aanvrager in het kader van de bezwaarschriftprocedure in de gelegenheid moeten stellen om hierop te reageren en zo nodig de aanvraag aan te passen.

Ik lees in het advies van de bezwaarschriftencommissie dat de aanvrager daar ook al op aanstuurde. Daar kun je naar mijn oordeel niet om heen.

**Van:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>  
**Verzonden:** woensdag 5 februari 2025 14:23  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57476219]

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

**External sender** <[redacted]@potjonker.nl>  
Make sure you trust this sender before taking any actions.

Beste [redacted]

Het is geen simpele kwestie, maar dat is denk ik ook precies de reden waarom jullie überhaupt bij mij uit komen om er naar te kijken.

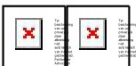
Het bestemmingsplan kan letterlijk worden uitgelegd, maar dan heb je niet meteen een antwoord op de bouw mogelijkheden op dit kadastrale perceel met de planologische lappendeken en de historisch gegroeide bestaande situatie (ook bij de buurpercelen). Ik kom om die reden tot de uitleg die ik gepoogd heb te beschrijven. Die uitleg is ook nogal letterlijk overigens. De vraag hoe je 'het' bouwvlak tov 'een' bouwvlak moet duiden kan ik in de context van de aanvraag, de bestaande situatie en de bestemmingen ter plaatse niet beantwoorden. Het bestemmingsplan geeft niet letterlijk aan wat onder 'het' bouwvlak in de betreffende regel moet worden verstaan. Om die reden kom ik toch aan enige uitleg of interpretatie toe.

De privaatrechtelijke belemmering kan ik niet goed beoordelen, omdat ik de goot en de vermeende overbouw op de mij ter beschikking staande documenten niet kan terug vinden. Als het een evidente (onbetwiste) overschrijding is, in strijd met naar ik aanneem de bepalingen uit boek 5 BW, dan kan dat aan de vergunningverlening in de weg staan. Als de overschrijding al sinds jaar en dag aanwezig is en er een beroep wordt gedaan op verjaring (ik lees daar iets over) dan is het al niet meer evident. Bij de beoordeling of je in bezwaar alsnog een afwijkingsvergunning zou willen verlenen, zul je naar mijn oordeel zeker moeten weten of de privaatrechtelijke belemmering inderdaad evident (en onbetwist) is en - zo ja - of die belemmering met een ondergeschikte wijziging niet simpel kan worden weggenomen. Als dat laatste het geval is, dan zul je mijns inziens de aanvrager in het kader van de bezwaarschriftprocedure in de gelegenheid moeten stellen om hierop te reageren en zo nodig de aanvraag aan te passen.

Ik lees in het advies van de bezwaarschriftencommissie dat de aanvrager daar ook al op aanstuurde. Daar kun je naar mijn oordeel niet om heen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
advocaat



T +31(0)23 [redacted] | E [redacted]@potjonker.nl | W www.potjonker.nl  
Pot Jonker Advocaten N.V. | Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem | Postbus 280, 2000 AG Haarlem  
KvK 34272986 | Algemene voorwaarden | General conditions | Disclaimer

**Van:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Datum:** woensdag, 5 februari 2025 11:44

**Aan:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>

**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57476219]

Goedemorgen [redacted], toch twee kleine wedervragen.

1. Kun je aangeven waarom het bestemmingsplan niet letterlijk uitgelegd kan worden.
2. Is de privaatrechtelijke belemmering evident en zo ja waarom dan een belangenafweging?

Hoor graag van je.

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>

**Verzonden:** dinsdag 4 februari 2025 11:33

**Aan:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57476219]

[redacted]

**External sender** <[redacted]@potjonker.nl>

Make sure you trust this sender before taking any actions.

Beste [redacted]

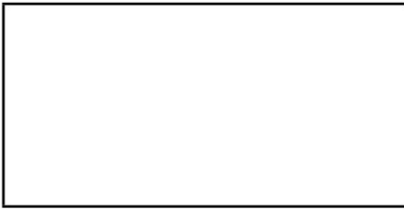
Daar had ik ook naar gekeken. Door de complexe planologische lappendeken, en de bijzondere opzet van dit specifieke (kadastrale) perceel (kennelijk historisch zo gegroeid), heb ik inderdaad moeite gehad om het goed te doorgronden. Omdat alle drie bestemmingspercelen een bouwvlak kennen, waarbinnen dus gebouwd mag worden, en het oorspronkelijke woonhuis al is opgericht, heb ik dat zo geïnterpreteerd dat er met het plan niet buiten **het** bouwvlak een hoofdgebouw wordt **opgericht**. Een hoofdgebouw wordt in het bestemmingsplan volgens mij overigens ook niet aan een specifiek bouwvlak toegewezen, althans zo lees ik het in de context van dit bestemmingsplan (een bestemmingsplan voor een grotendeels bestaande historische omgeving) niet. Tegelijkertijd heb ik beoordeeld waar het plan feitelijk afwijkt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Die afwijking is niet groot.

[redacted] [redacted]  
Heb ik hierin iets over het hoofd gezien?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

advocaat



T +31(0)23 [redacted] E [redacted]@potjonker.nl | W www.potjonker.nl  
Pot Jonker Advocaten N.V. | Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem | Postbus 280, 2000 AG Haarlem  
KvK 34272986 | Algemene voorwaarden | General conditions | Disclaimer

**Van:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**Datum:** dinsdag, 4 februari 2025 11:14  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow.  
[D109282\_I57476219]

Beste [redacted] dank voor je reactie.

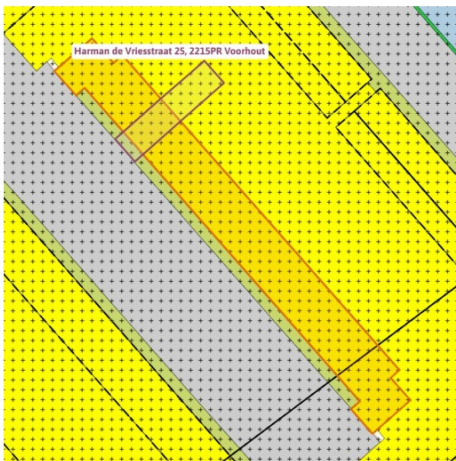
Graag wil ik reageren op één passage:

“Ik ben geen regel tegen gekomen die voorschrijft dat er per bouwvlak maar één hoofdgebouw mag worden opgericht.”

Deze stelling is mijns inziens juist. Het is mogelijk om in één bouwvlak meerdere hoofdgebouwen te plaatsen. Dat gebeurt vrijwel bij ieder nieuwbouwproject.

Toevallig ook bij mijn huis (zie afbeelding 1). Het rode vlak is het bouwvlak en binnen het bouwvlak zitten, ca. 6 huizen (bouwblok).

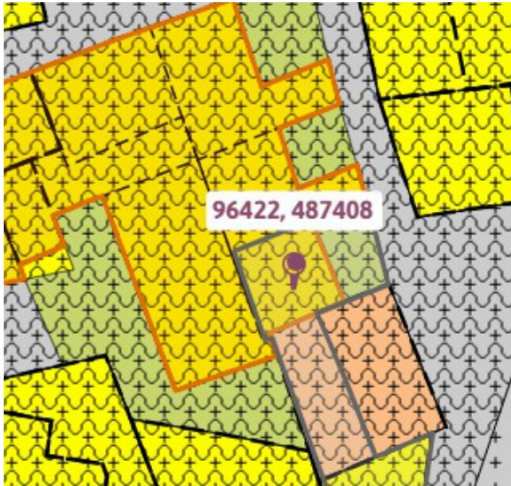
Er kunt dan binnen een groot bouwvlak, wat vaak een woonblok van een aantal huizen betreft, verschillende hoofdgebouwen plaatsen.



Afbeelding 1

Maar dat is niet de vraag.

De vraag is of een hoofdgebouw (in casu: het hoofdgebouw Duinstraat 6) buiten een bouwvlak, afbeelding 2 (onder woning Duinstraat 6 en ook richting Duinstraat 4 en 2 e.v.) mag worden opgericht nu het bestemmingsplan expliciet aangeeft dat hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen **het** bouwvlak worden gebouwd (12.2.1). Ik lees dit artikel zo dat een hoofdgebouw dus niet buiten **het** (rode) bouwvlak mag worden gebouwd. Dit is ook wel logisch omdat je met het bestemmingsplan juist wil weten waar de hoofdgebouwen zullen worden geplaatst.



Afbeelding 2

Punt staat op Duinstraat 6 en het rode vlak betreft het bouwvlak. In dit vlak zitten dus meerdere woningen.

Zou je daar nog eens naar willen kijken?

Veel dank.

[Redacted]

---

**Van:** [Redacted] <[Redacted]@potjonker.nl>

**Verzonden:** maandag 3 februari 2025 16:33

**Aan:** [Redacted] <[Redacted]@odijmond.nl>

**CC:** [Redacted] <[Redacted]@odijmond.nl>

**Onderwerp:** Re: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57476219]

[Redacted]

External sender <[redacted]@potjonker.nl>

Make sure you trust this sender before taking any actions.

Beste [redacted]

Naar aanleiding van onderstaande vraagstelling, en de daarna nog nader uitgewisselde gegevens en informatie, kom ik tot de volgende conclusies.

Naar mijn oordeel is het bouwplan inderdaad niet volledig passend in het omgevingsplan (bestemmingsplan). Dat komt met name door de opgeknipte bestemmingen ter plaatse, die historisch kennelijk zo gegroeid is. De conclusie dat een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt opgericht, deel ik echter op basis van de aanvraag niet. Voor zover ik heb kunnen nagaan zijn alle gebouwen/bouwwerken die samen één woning vormen, binnen de drie binnen het kadastrale perceel aanwezige bouwvlakken geprojecteerd. Ik ben geen regel tegen gekomen die voorschrijft dat er per bouwvlak maar één hoofdgebouw mag worden opgericht.

Het perceel is echter wel een complexe planologische lappendeken, met verschillende, al dan niet vergunde, bestaande bouwwerken. Dat geldt overigens voor meer percelen in dit gebied. Indien naar de bouw- en gebruiksregels van de betreffende bestemmingen (wonen-1 en gemengd) wordt gekeken, dan past de maatvoering en het beoogde gebruik echter wel binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Alleen de aanduiding 'aaneengesloten' ontbreekt voor het deel dat is bestemd als 'gemengd'.

Verdere opbouw en uitbouw, zoals aangevraagd, op dit perceelsdeel leidt echter niet tot nieuwe aaneengesloten bebouwing. De reeds bestaande bebouwing op het bestemmingsdeel gemengd, en de woonbestemmingen aan weerszijden (die wel in die aanduiding 'aaneengesloten' hebben) maken dat sprake is van aaneengesloten bebouwing.

Het bouwplan past dus niet geheel binnen de regels van het bestemmingsplan, maar de afwijking is, zeker gelet op de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en in de directe omgeving, niet groot. Het negatieve stedenbouwkundig advies kan ik in die context dan ook niet goed plaatsen.

De kennelijk privaatrechtelijke belemmering die door de bezwaarschriftencommissie wordt geduid, ligt in de iets overstekende dakgoot, boven het perceel van Westerstraat 8. Indien en voor zover voor die overbouw geen toestemming gegeven wordt, is inderdaad sprake van een privaatrechtelijke belemmering. In de afweging of die relatief kleine overschrijding tot weigering van de gehele vergunning zou moeten leiden, meen ik dat zo'n weging onevenredig zou kunnen uitpakken. Een kleine, ondergeschikte wijziging van het bouwplan, of wellicht een compensatie voor de betreffende buurman, zou vermoedelijk aan alle belangen tegemoet kunnen komen. Of dat ook echt zo is, kan ik op basis van de mij ter beschikking staande gegevens niet volledig beoordelen. Bij het besluit om in bezwaar alsnog een afwijkingsvergunning te verlenen, dan wel de gehele vergunning alsnog te weigeren, zal dit aspect bij de afweging van alle belangen moeten worden betrokken.

Samenvattend: naar mijn oordeel is er sprake van een geringe strijd met de regels van het bestemmingsplan en zou in bezwaar met een volledige afweging van alle betrokken belangen beoordeeld moeten worden of de vergunning, aldus met een aanvullende motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan, in stand kan blijven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
advocaat



T +31(0)23 [redacted] | E [redacted]@potjonker.nl | W [www.potjonker.nl](http://www.potjonker.nl)  
Pot Jonker Advocaten N.V. | Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem | Postbus 280, 2000 AG Haarlem

[REDACTED] J

---

**Van:** [REDACTED] J <[REDACTED] J@potjonker.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 31 januari 2025 11:00  
**Aan:** [REDACTED] J  
**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

**Warning: Unusual link**

This message contains an unusual link, which may lead to a malicious site. Confirm the message is safe before clicking any links.

Beste [REDACTED] J

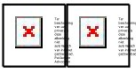
Het wordt zo wel wat duidelijker; dank je. De aanvraag is dan echter niet in overeenstemming met de bestaande, daadwerkelijke situatie en voorziet ook niet in alle benodigde bouwwerkzaamheden. Op basis van de aanvraag, met bijbehorende tekeningen, wordt er geen nieuwe woning opgericht, en wordt er alleen op- en uitgebouwd op bestaande bebouwing. Dat maakt de kwestie nog wel wat complexer naar mijn idee.

Ik ga er nog even goed op studeren en kom dan met mijn visie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

advocaat



T +31(0)23 5530236 | M +31(0)6 11002237 | E [REDACTED] J@potjonker.nl | W www.potjonker.nl  
Pot Jonker Advocaten N.V. | Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem | Postbus 280, 2000 AG Haarlem  
KvK 34272986 | Algemene voorwaarden | General conditions | Disclaimer

**Van:** [REDACTED] J <[REDACTED] J@odijmond.nl>  
**Datum:** vrijdag, 31 januari 2025 09:19  
**Aan:** [REDACTED] J <[REDACTED] J@potjonker.nl>  
**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

Goedemorgen [REDACTED] J,

Het vorige bestemmingsplan (Zandvoort- Centrum) <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0473-0610302-VG01-1/regels?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=96424&locatie-y=487401&session=9394f91e-c787-46f0-8757-b4b84d05a9ac>

kende aan het middengedeelte (paars) de bestemming "Bedrijf" toe, waarbij alleen bewoning boven de eerste bouwlaag (1<sup>e</sup> verdieping) mogelijk was.

Hooguit werd er op de 1<sup>e</sup> verdieping in de aanbouw gewoond. Daarvoor geldt wel gebruiksovergangsrecht. En voor alle duidelijkheid natuurlijk ook voor de oorspronkelijke woning zelf (Duinstraat 6 (Was Wonen-1 en is Wonen-1)).

Waar het fout gaat is, is het gedeelte links (paars) van de uitbouw en het gedeelte wonen (aan de zijde van de Duinstraat 10 (geel)).

Links van de uitbouw was altijd gebruikt voor bedrijfsdoeleinden (paars).

Wonen aan de zijde van Duinstraat 10 (geel-Wonen 1) is nog nooit gebruikt voor bewoning.

Dus van een overgangssituatie kan geen sprake zijn.

**Dus:**

Oorspronkelijke woning Duinstraat 6, ja gebruiksovergangsrecht, sterker nog passend in oude en nieuwe bestemmingsplan.

Uitbouw/aanbouw, alleen gebruiksovergangsrecht voor de eerste verdieping. Begane grond werd gebruik in strijd met oude bestemmingsplan. Dus geen succesvol gebruiksovergangsrecht. (we hebben daarvoor geen vergunning kunnen vinden.)

Schuur (links van de uitbouw) geen gebruiksovergangsrecht. Nooit gebruikt voor bewoning. Wel een oude vergunning kunnen achterhalen (B-01061T-0000001) betrof een bedrijfsruimte met een olietank in de grond).

Perceel aan de zijde van de Duinstraat 10 (geel), werd nooit gebruikt voor bewoning. Was altijd gebruikt voor garage. Sterker nog, dit gebruik was dus ook in strijd met oude en huidige gebruik is in strijd met nieuwe bestemmingsplan.

Beetje verwarrend allemaal. Sorry daarvoor.

Maar ik denk dat het zo wel in mekaar zit.

In bijlage een afdruk van de oude en nieuwe planologie, waarbij bovenste afbeelding de oude situatie was en de onderste de huidige.

Gr

[Redacted]

06- [Redacted]

---

**Van:** [Redacted] <[Redacted]@potjonker.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 januari 2025 13:58

**Aan:** [Redacted] <[Redacted]@odijmond.nl>

**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

**Warning: Unusual sender** <[redacted]@potjonker.nl>

You don't usually receive emails from this address. Make sure you trust this sender before taking any actions.

En mogelijk gebruiksovergangsrecht?

**Van:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Datum:** donderdag, 30 januari 2025 13:41

**Aan:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>

**Onderwerp:** RE: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

Hi [redacted], dat is niet het geval. De woning, geheel links betreft een (kennelijk ooit) vergunde woning met huisnummer 6.

In het verleden is er aan de linkerzijde daarvan een aanbouw/bijgebouw geplaatst, maar ook is daarvoor geen vergunning gevonden.

Maar ze schuine schuur links van de aanbouw/uitbouw is zeker zonder vergunning opgericht.

Dus we hebben te maken met alleen een (oorspronkelijk en zeer waarschijnlijk vergund) hoofdgebouw. De rest is zeker niet vergund.

Dus er is geen sprake van bouwovergangsrecht.

Gr

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@potjonker.nl>

**Verzonden:** woensdag 29 januari 2025 15:23

**Aan:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>

**Onderwerp:** Re: Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow. [D109282\_I57347024]

[redacted]

**Warning: Unusual sender** <[redacted]@potjonker.nl>

You don't usually receive emails from this address. Make sure you trust this sender before taking any actions.

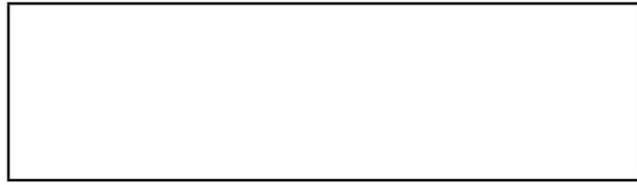
Beste [redacted]

In mijn poging om het dossier te doorgronden, stuit ik op de bestaande situatie. Als ik het goed zie, dan is op dit moment al het gehele perceel als 1 woning in gebruik. Klopt dat? En als dat klopt; is die bestaande situatie, al dan niet door overgangsrecht, legaal?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

advocaat



T +31(0)23 5530236 | M +31(0)6 11002237 | E [\[redacted\]@potjonker.nl](mailto: [redacted]@potjonker.nl) | W [www.potjonker.nl](http://www.potjonker.nl)  
Pot Jonker Advocaten N.V. | Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem | Postbus 280, 2000 AG Haarlem  
KvK 34272986 | [Algemene voorwaarden](#) | [General conditions](#) | [Disclaimer](#)

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@odijmond.nl](mailto: [redacted]@odijmond.nl)>  
**Datum:** maandag, 27 januari 2025 13:07  
**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@potjonker.nl](mailto: [redacted]@potjonker.nl)>  
**CC:** [redacted] <[\[redacted\]@odijmond.nl](mailto: [redacted]@odijmond.nl)>  
**Onderwerp:** Second opinion Duinstraat 6 Zandvoort omgevingsvergunning onder de Ow.

Goedemiddag [redacted] Dankbaar, beste [redacted],

Zoals beloofd stuur ik jou deze e-mail.

### **Korte voorgeschiedenis.**

Vooroverleg ingediend. Conclusie was dat het bouwplan passend was binnen het bestemmingsplan (gebonden).

Aanvraag om omgevingsvergunning ingediend en omgevingsvergunning verleend.

Conclusie was dat er sprake was van een gebonden beschikking. (Geen strijd bp)

Tegen omgevingsvergunning 6 bezwaarschriften ingediend.

Tijdens voorbereiding van de bezwaren kom ik (JZ-ODIJ) tot de conclusie dat de vergunning ten onrechte is verleend.

Het standpunt in vooroverleg en omgevingsvergunning was onjuist. Als gevolg hiervan heb ik in mijn reactie op bezwaar aangegeven dat de vergunning niet in orde is.

Bezwaarmakers hebben daarom aanvullend dit argument natuurlijk ook aangevoerd tijdens de zitting.

### **Second opinion**

In samenspraak met wethouder De Kloet (en daarvoor met wethouder Hendriks) is verzocht om een second opinion voor wat betreft de stelling dat het bouwplan in strijd is met voorschrift 12.2.2., onder a. (zie advies Cie onder 7.-9.).

Er wordt buiten het bouwvlak een hoofdgebouw opgericht. Ook is er sprake van het ontbreken van de aanduiding aaneengesloten woningen. (12.1., onder c.)

Als dit advies op deze onderdelen onverhoopt toch onjuist blijkt te zijn, dan zou er sprake kunnen zijn van een gebonden beschikking.

Zo niet dan is er geen sprake van ETFAL. En daarbij ook nog het feit dat er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Dus het oordeel of er sprake is van wel of geen strijd met bovengenoemd voorschrift(en) is daarom nogal van belang.

In de bijlage tref je mijn reactie op bezwaar met pleitnotities aan met daarbij het advies van de Commissie bezwaarschriften.

Voor alle duidelijkheid er is nog niet besloten op de bezwaren.

Je kunt mij altijd vragen om een toelichting.

En desgewenst kom ik naar jullie kantoor om het een en ander toe te lichten.

Hoor graag spoedig van je. Deze zaak heeft enigszins spoed.

Op voorhand veel dank.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature] J

Jurist bestuursrecht

06-[Redacted phone number] J



DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>

## 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