SIX advocaten

IJdok 25
1013 MM Amsterdam

T +31 20 305 74 10
M +31 6 [redacted]
F +31 20 305 74 11
E [redacted]@sixlegal.nl
I www.sixlegal.nl

MEMO

Van: [redacted]

Aan: Dutchen Group B.V.

datum	dossier	aantal bijlagen
5 april 2023	[redacted]	10

betreft	Dossiernaam
Kennemerweg 16, vereiste vergunningen	Dutchen / Kennemerweg 16 Zandvoort

VRAAGSTELLING

Op het bestaande recreatieterrein aan de Kennemerweg 16 te Zandvoort worden de bestaande kampeermiddelen vervangen door 250 chalets. Er zijn verschillende typen chalets maar alle chalets hebben een maximaal bruto vloeroppervlak van 55m2 en een maximale hoogte van 4m. Daarnaast worden nutsvoorzieningen aangelegd.

In de memo van 10 oktober 2022 heb ik uiteengezet welke vergunningen benodigd zijn voor het realiseren van de chalets met voorzieningen.

Je hebt me in vervolg hierop gevraagd per handeling/werkzaamheid aan te geven welke artikelen uit de planvoorschriften en/of wettelijke regelingen hierop van toepassing zijn.

De werkzaamheden voor het plaatsen van een chalet zijn als volgt te omschrijven.

Modelwoning 1

1. *Allereerst worden de graszoden van het maaiveld verwijderd deze laag is 10 cm, vervolgens wordt er nog 10cm extra ontgraven.*

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Dit zijn cumulatieve voorwaarden. Nu de werkzaamheden tot en met 0,2 meter onder maaiveld plaatsvinden, is van een vergunningplicht geen sprake.

SIX advocaten B.V. is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34297931. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met SIX advocaten B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van SIX advocaten B.V. Deze algemene voorwaarden, welke zijn in te zien op www.sixlegal.nl en op verzoek kosteloos zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid. BTW nummer: NL8191.99.151.B01.

2. *Vervolgens wordt hier stabilisatiezand gelegd om het maaiveld weer aan te vullen om een gedegen ondergrond te maken voor de industrieplaten (stelconplaten).*

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Dit zijn cumulatieve voorwaarden. Nu de werkzaamheden tot en met 0,2 meter onder maaiveld plaatsvinden, is van een vergunningplicht geen sprake.

3. *De stelconplaten komen verdiept in het stabilisatiezand te liggen en zijn 12cm dik en komen maximaal 5 cm boven maaiveld uit.*

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Dit zijn cumulatieve voorwaarden. Nu de werkzaamheden tot en met 0,2 meter onder maaiveld plaatsvinden, is van een vergunningplicht geen sprake.

4. *De kant en klare unit (chalet) zal in zijn geheel op de stelconplaten worden gezet middels een kraan. En deze heeft een hoogte van 3,95m op het hoogste punt vanaf maaiveld en zal daarmee binnen de 4m bouwhoogte blijven.*

   Op deze handeling is artikel 3 aanhef lid 2 van bijlage II van het Bor van toepassing alsmede artikel 9.2.2 aanhef onder d en f van de planregels van Bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.

   In artikel 3 aanhef lid 2 van bijlage II van het Bor staat dat geen omgevingsvergunning voor de bouw vereist is voor een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   - a. niet hoger dan 5 m, en
   - b.de oppervlakte niet meer dan 70 m2

   In artikel 9.2.2 aanhef onder d en f van de planregels van Bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. staat dat chalets een maximale hoogte mogen hebben van 4 meter en een maximaal oppervlak van 55 m2.

De chalets met een hoogte van maximaal 4 meter en een oppervlakte van maximaal 55 m2 vallen binnen de afmetingen van het BOR en het bestemmingsplan zodat geen omgevingsvergunning voor de bouw vereist is en evenmin een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

5. *Het aansluiten van de elektra, water en rioolvoorziening zal wel dieper worden aangelegd dan 0,4m, dit wordt in het totaaloverzicht weergegeven welke betrekking heeft op de 1000m2.*

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Nu de werkzaamheden die dieper zijn 0,4 meter een kleiner oppervlak beslaan dan 1.000 m2 is van een vergunningplicht geen sprake.

Modelwoning 2

1. *Allereerst worden de graszoden van het maaiveld verwijderd deze laag is 10 cm, vervolgens wordt er nog 15cm extra ontgraven (in verband met een vorstrand*)

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Dit zijn cumulatieve voorwaarden. Nu de werkzaamheden tot en met 0,25 meter onder maaiveld plaatsvinden, is van een vergunningplicht geen sprake.

2. *Vervolgens wordt er een verhoogde betonplaat gestort van 45 cm (in totaal komt deze 20 cm boven maaiveld).*

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Dit zijn cumulatieve voorwaarden.

Nu de werkzaamheden tot en met 0,25 meter onder maaiveld plaatsvinden, is van een vergunningplicht geen sprake.

3. *De wand en dak- elementen worden hierop neergezet en afgewerkt. Het chalet zal maximaal 4 meter hoog zijn vanaf maaiveld en een oppervlakte hebben van maximaal 55 m2.*

   Op deze handeling is artikel 3 aanhef lid 2 van bijlage II van het Bor van toepassing alsmede artikel 9.2.2 aanhef onder d en f van de planregels van Bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.

   In artikel 3 aanhef lid 2 van bijlage II van het Bor staat dat geen omgevingsvergunning voor de bouw vereist is voor een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   - a. niet hoger dan 5 m, en
   - b.de oppervlakte niet meer dan 70 m2

   In artikel 9.2.2 aanhef onder d en f van de planregels van Bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. staat dat chalets een maximale hoogte mogen hebben van 4 meter en een maximaal oppervlak van 55 m2.

   De chalets met een hoogte van maximaal 4 meter en een oppervlakte van maximaal 55 m2 vallen binnen de afmetingen van het BOR en het bestemmingsplan zodat geen omgevingsvergunning voor de bouw vereist is en evenmin een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

4. *Het aansluiten van de elektra, water en rioolvoorziening zal wel dieper worden aangelegd dan 0,4m doormiddel van een sparingen in de betonvloer, dit wordt in het totaal overzicht weergegeven welke betrekking heeft op de 1000m2*

   Op deze handeling zijn artikel 20.2 onder a, artikel 20.4 onder b, artikel 20.5 onder a en artikel 20.5 onder b van de planregels van bestemmingsplan “Kostverlorenstraat e.o.” van toepassing.

   Kort gezegd wordt hier bepaald dat sprake is van een vergunningplicht als de oppervlakte van het project meer dan 1000 m2 betreft én de werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden. Nu de werkzaamheden die dieper zijn dan 0,4 meter voor beide typen chalets samen een kleiner oppervlak beslaan dan 1.000 m2 is van een vergunningplicht geen sprake.

Bijlagen:

- Tekening nieuwe situatie met Nutstracé en vuilwaterriolering (OPG)
- Tekeningen modelwoningen

SIX advocaten

datum

5 april 2023

dossier

Legenda

Algemeen

- Werkgrens
- profielaanduiding, zie blad XX
- maatvoeringaanduiding in meters
- hoogte bestaand maaiveld t.o.v. N.A.P.

nuts

- bestaand tracé

Riolering

- bestaand riool indien mogelijk hergebruiken, zonodig leiding vervangen
- nieuw aan te brengen DWA inspectieput, kunststof Ø600mm
- nieuw aan te brengen DWA transportriool, pvcØ250mm
- nieuw aan te brengen DWA huisaansluiting, pvcØ125mm

verharding

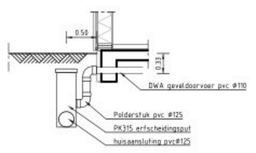
- asfalt, deklaag asfalt, 35 mm SMA-NL 11-B, 40mm tussenlaag AC16 bind TOL-IB, 60mm onderlaag asfalt, AC22 Base OL-B
- halfverharding Durecomix, laagdikte 60mm

Groen

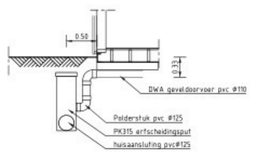
- bestaande boom met naam en standaameter handhaven

Bestemmingsplan

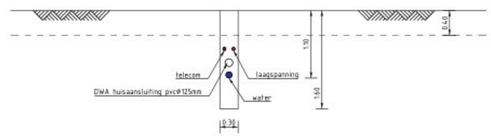
- bestemming groen



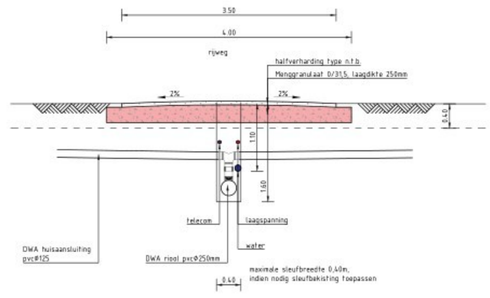
Principe geveldoorvoer betonfundering
SCHAAL 1 : 50



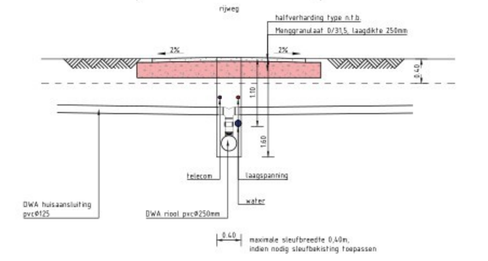
Principe geveldoorvoer staalfundering
SCHAAL 1 : 50



Principe profiel DWA huisaansluiting met nutstracé
SCHAAL 1 : 50



Principe profiel rijweg 3,50m met nutstracé
SCHAAL 1 : 50



Principe profiel rijweg 2,50m met nutstracé
SCHAAL 1 : 50

Leiding	Aantal	Lengte	sleufbreedte	Oppervlakte
DWA_TRANSPORTLEIDING Bestaand	49	1.386,18	0,30 n.v.t.	
DWA TRANSPORTLEIDING PVC 250 Nieuw	8	247,64	0,4	99
DWA HUISAANSLUITING PVC 125 Nieuw	245	2.655,00	0,30	797
DWA Geveldoorvoer	250	0,50	0,30	38
DWA inspectieputten kunststof Ø60mm	6	1,00	1,00	6 +
				939 m2

Opmerking:
Tracé bestaande riolering overgenomen van foto van tekening [illegible], riolering 1987 Sandevoerde en foto van tekening Seijsener rekreatietechniek bv Kennemer park te Zandvoort Rioolwater installatie d.d.27-03-2014, gecombineerd met de inmeting van Sieger Landmeetkunde 04-11-2020

0 5 10 15 20m

Gecontr.	Goedgekeurd	Blad	Aantal	Taal	Documentstatus
J	J	1	1	NL	CONCEPT

Projectnr.	Tekeningnummer.	Bestekn.	Schaal	Formaat	Documenttype	Documentnr.	Datum uitgifte
045.058	BE-010	B 01	1:500	A0 staand	tekening	020	14-04-2023

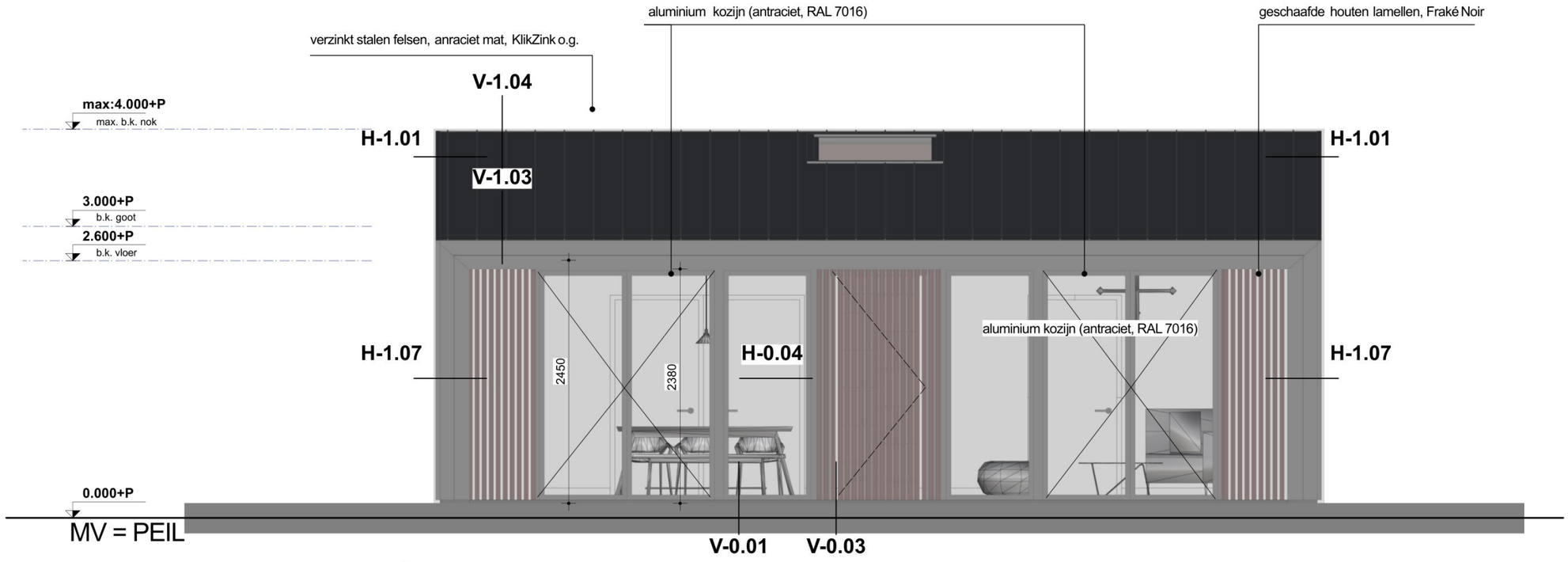
project
Sandevoerde te Zandvoort

Opdrachtgever
Sandevoerde Ontwikkeling B.V.

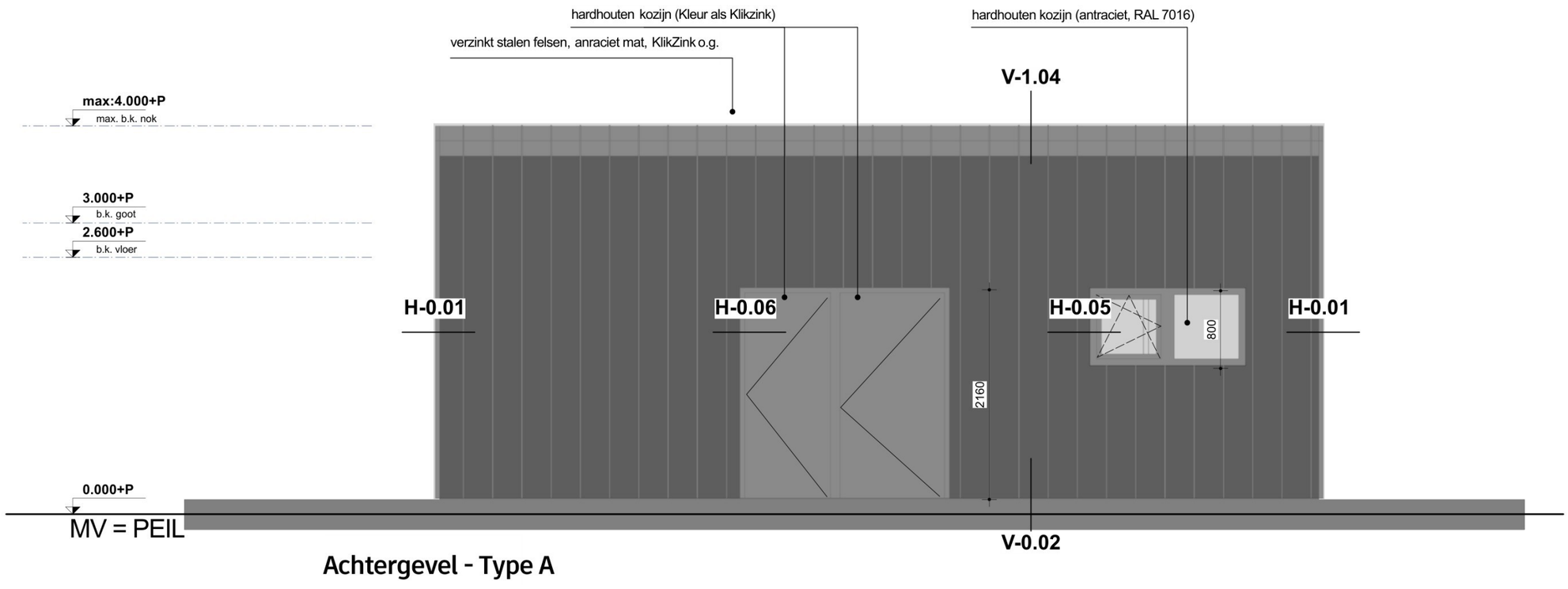
Onderdeel
Nieuwe situatie met Nutstracé en Vuilwaterriolering

OPG Landscape bv
Het Klooster 8
6986 BN Angerlo
Tel. 0313 - 482 466
info@opglandscape.nl
www.opglandscape.nl

plotdatum 14-4-2023



Voorgevel - Type A

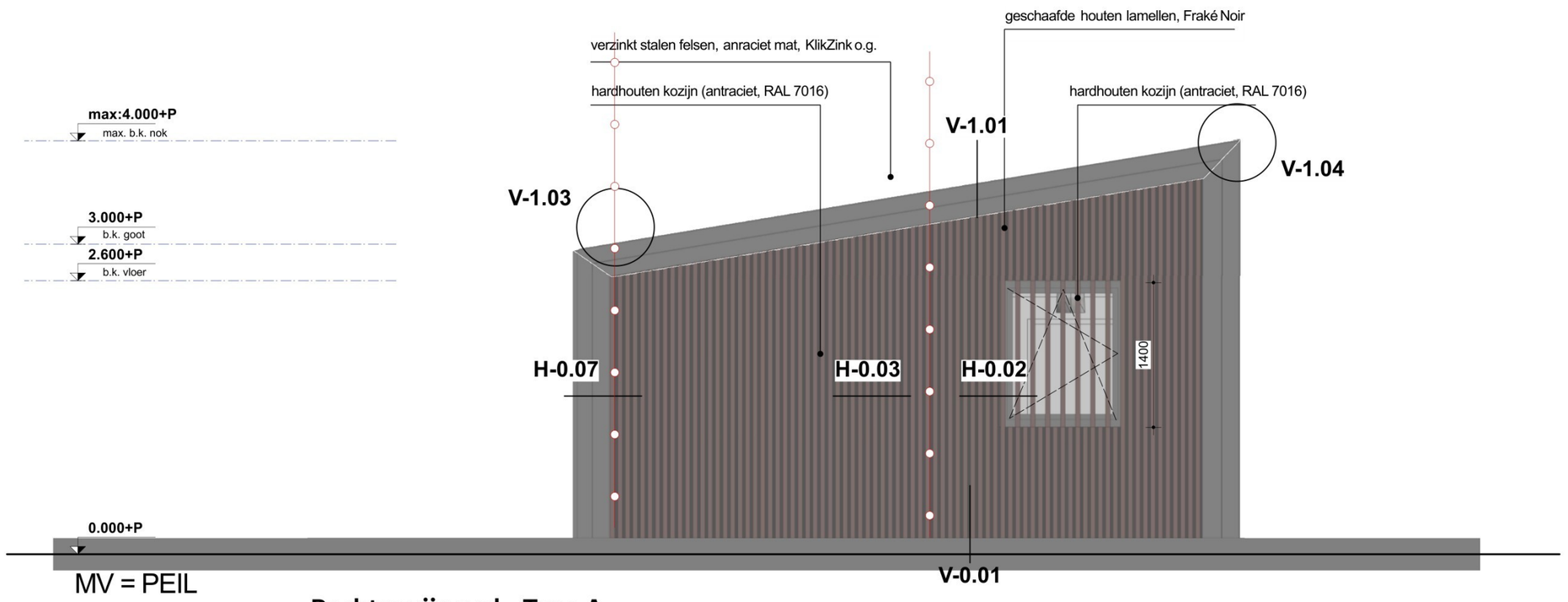


Achtergevel - Type A

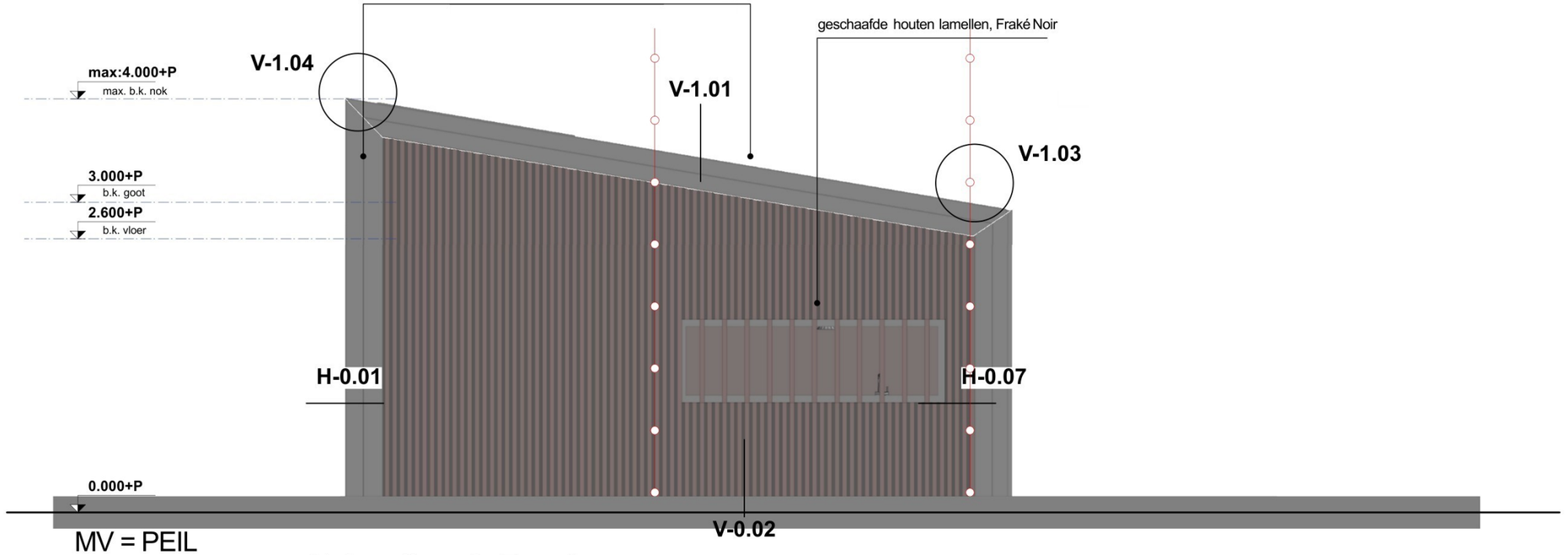
Definitief ontwerp | | Type A — **Gevels**

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	

SPRINGTIJ ARCHITECTEN



Rechter zijgevel - Type A

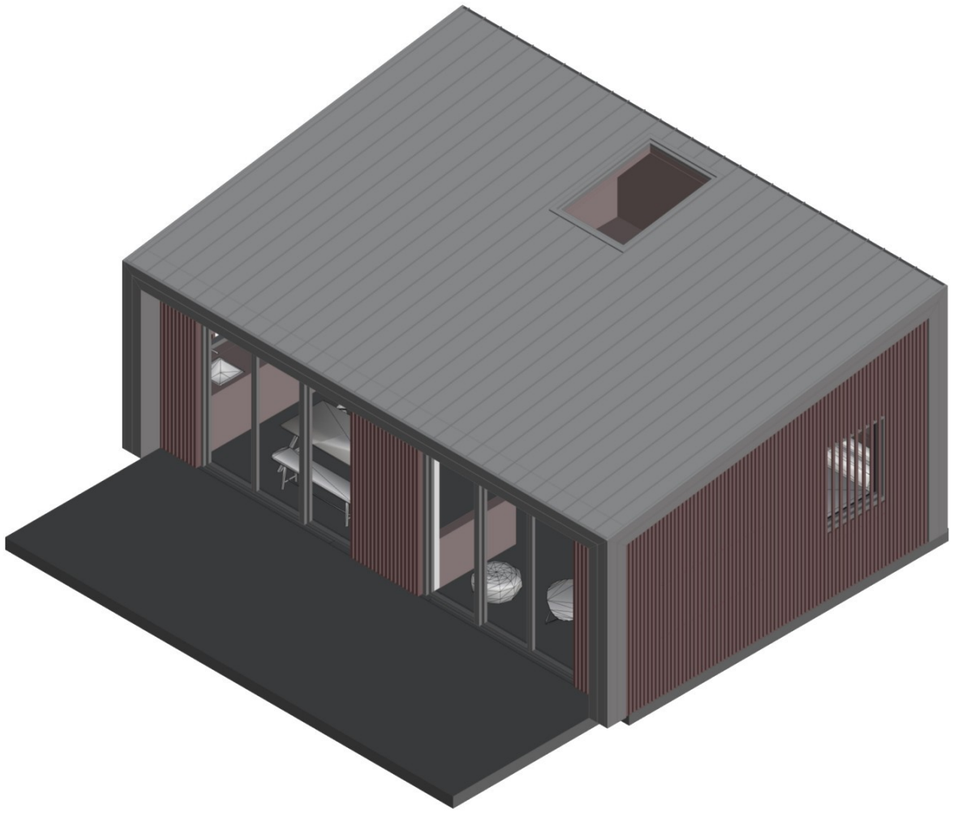


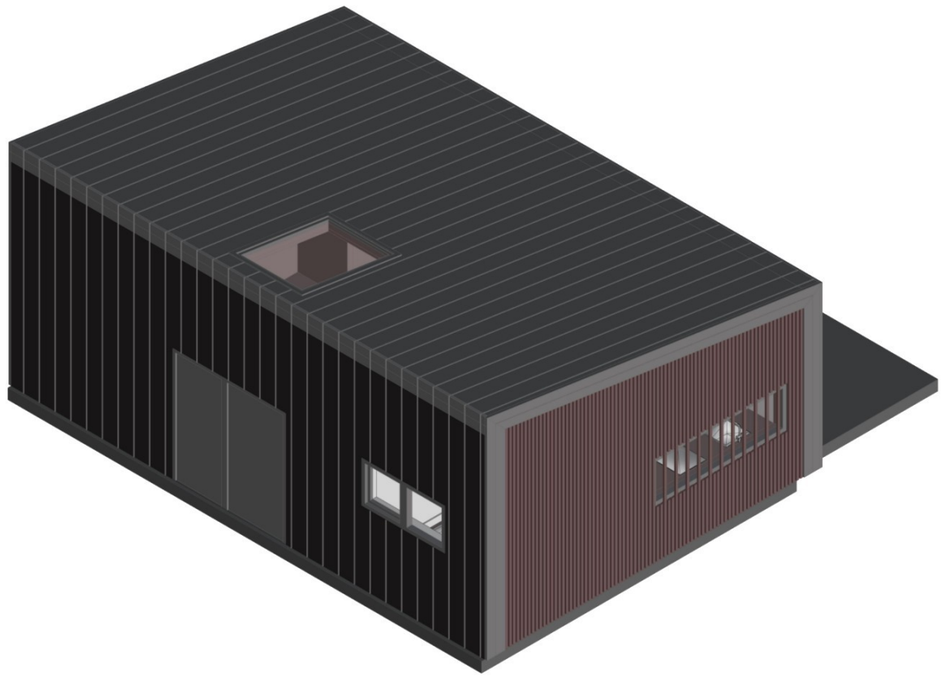
Linker zijgevel - Type A

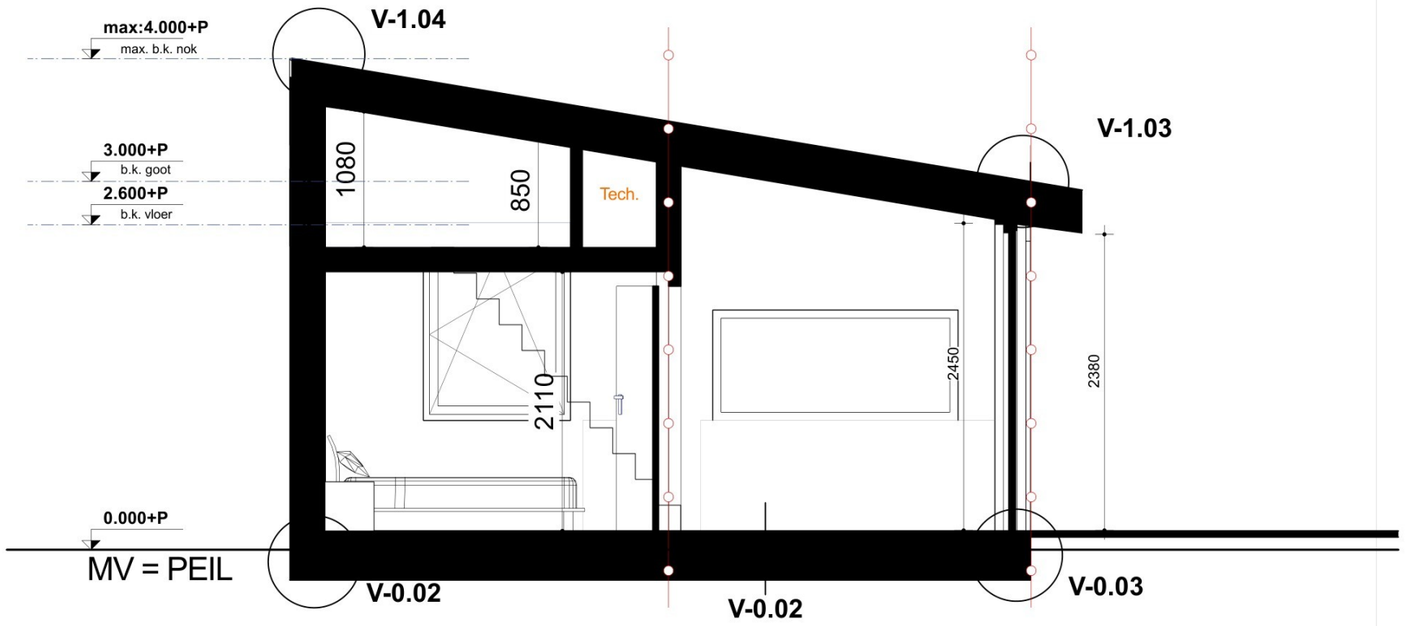
Definitief ontwerp | Type A — **Gevels**

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	

SPRINGTIJ ARCHITECTEN





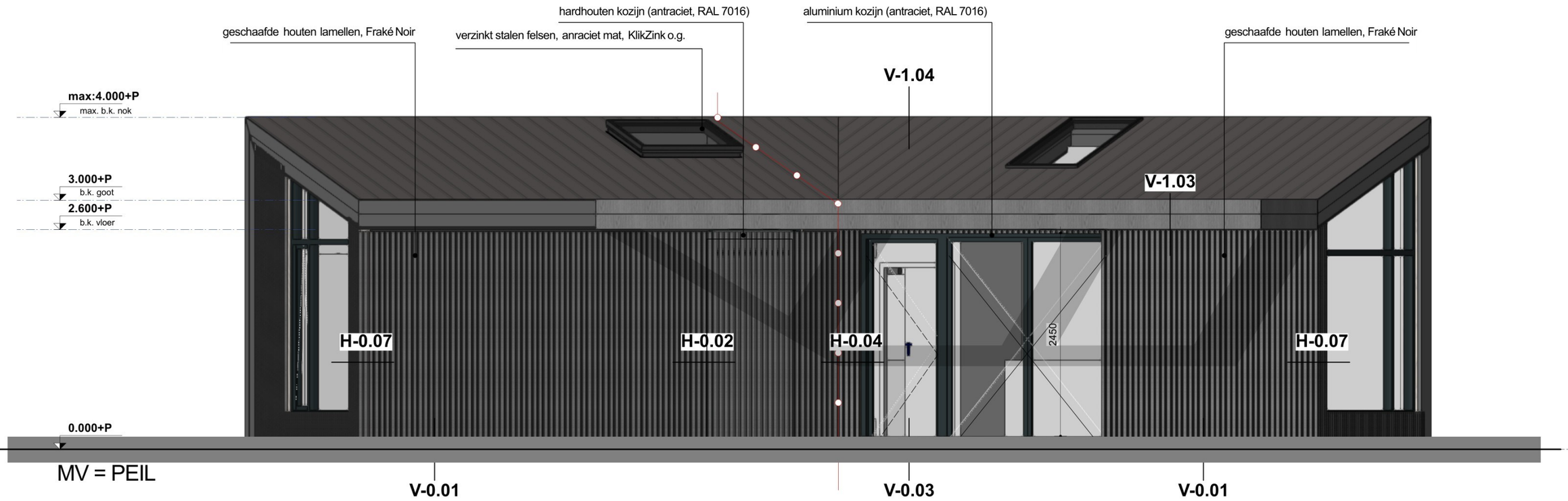


Definitief ontwerp | Type A

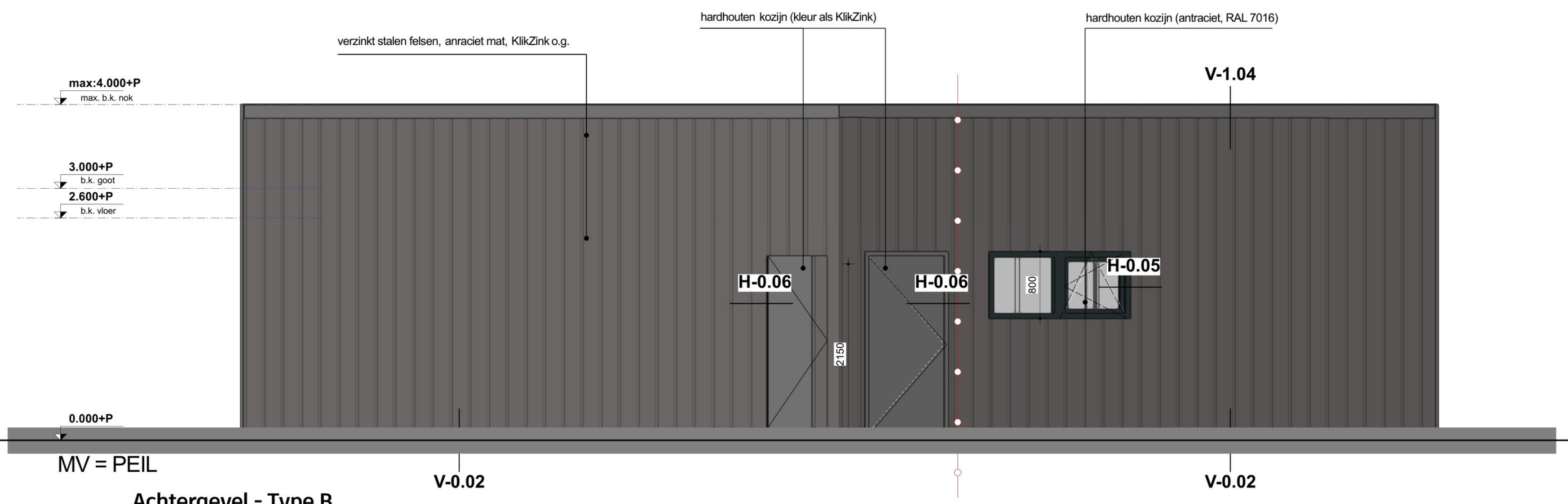
Doorsnede

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets

SPRINGTIJ ARCHITECTEN



Voorgevel - Type B

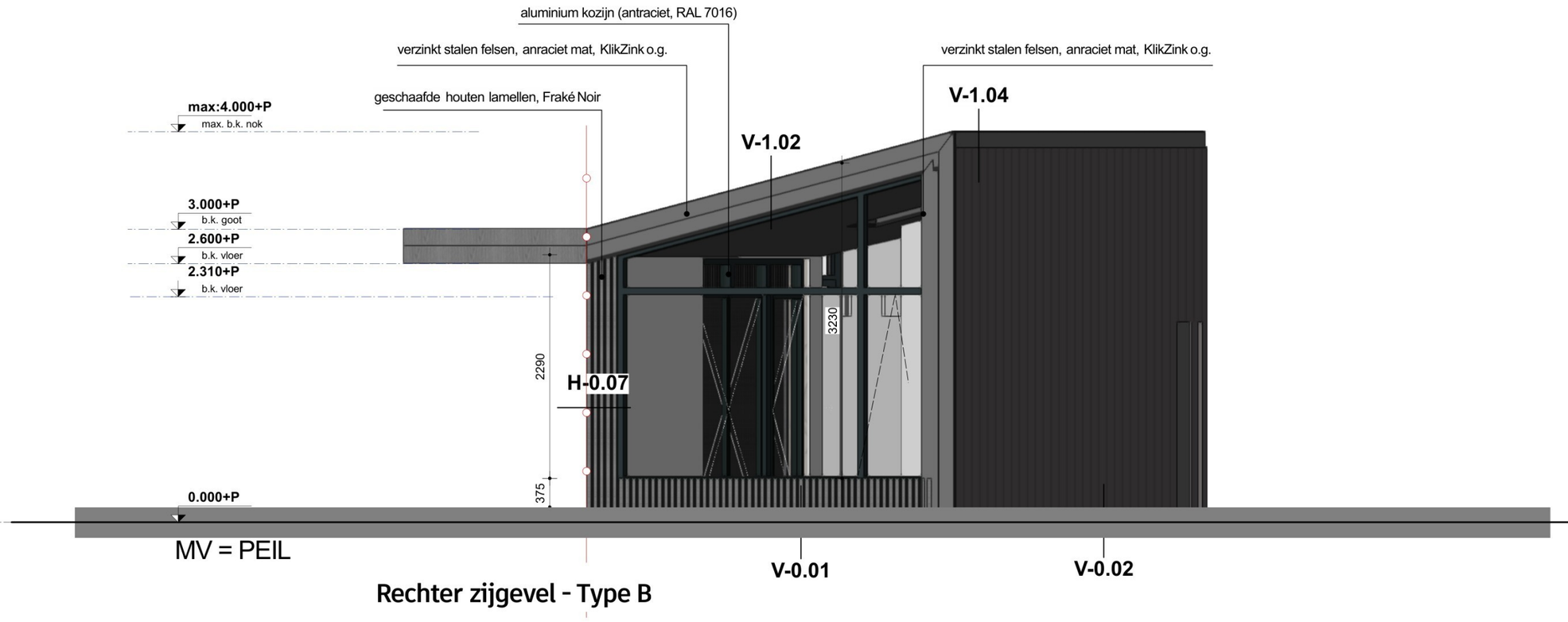


Achtergevel - Type B

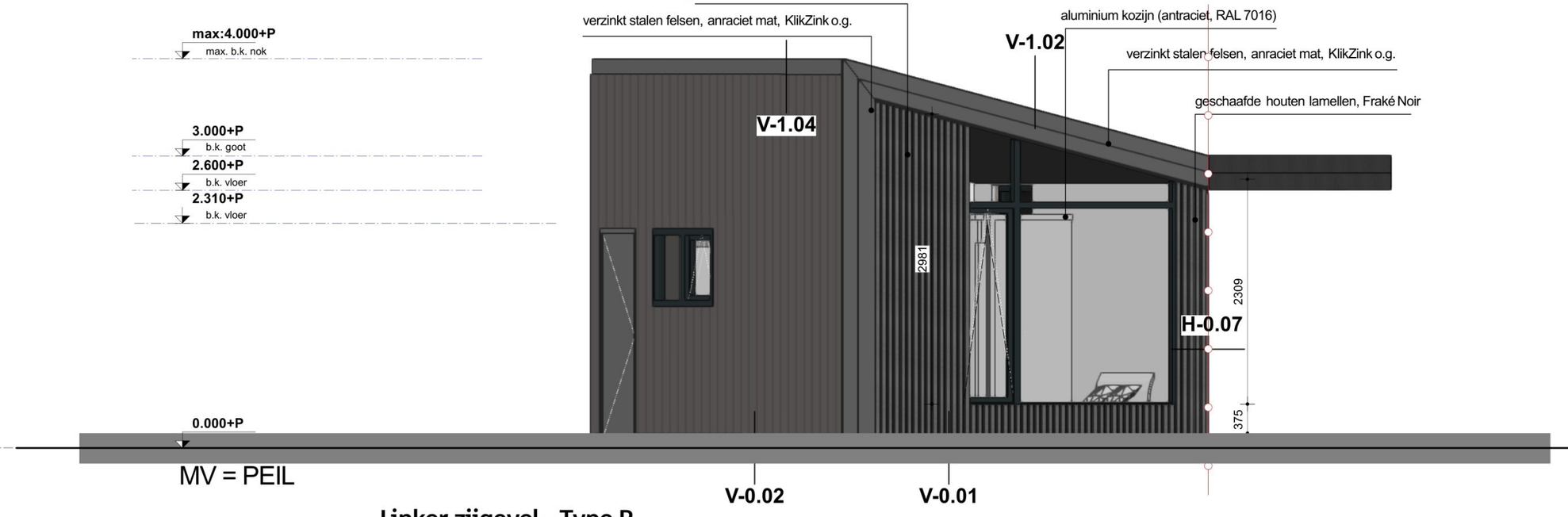
Definitief ontwerp | Type B — **Gevels**

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets

SPRINGTIJ ARCHITECTEN



Rechter zijgevel - Type B

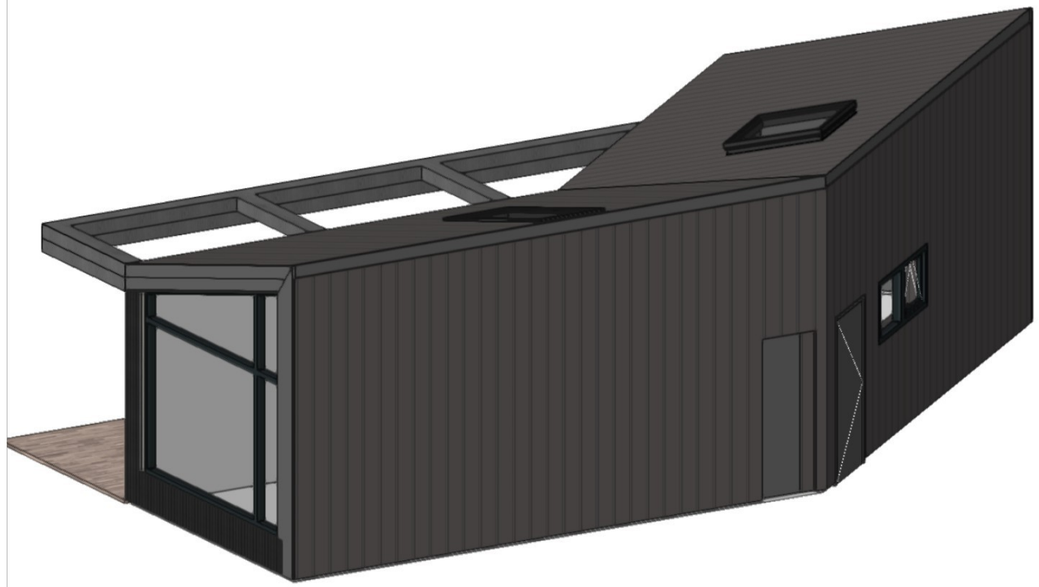


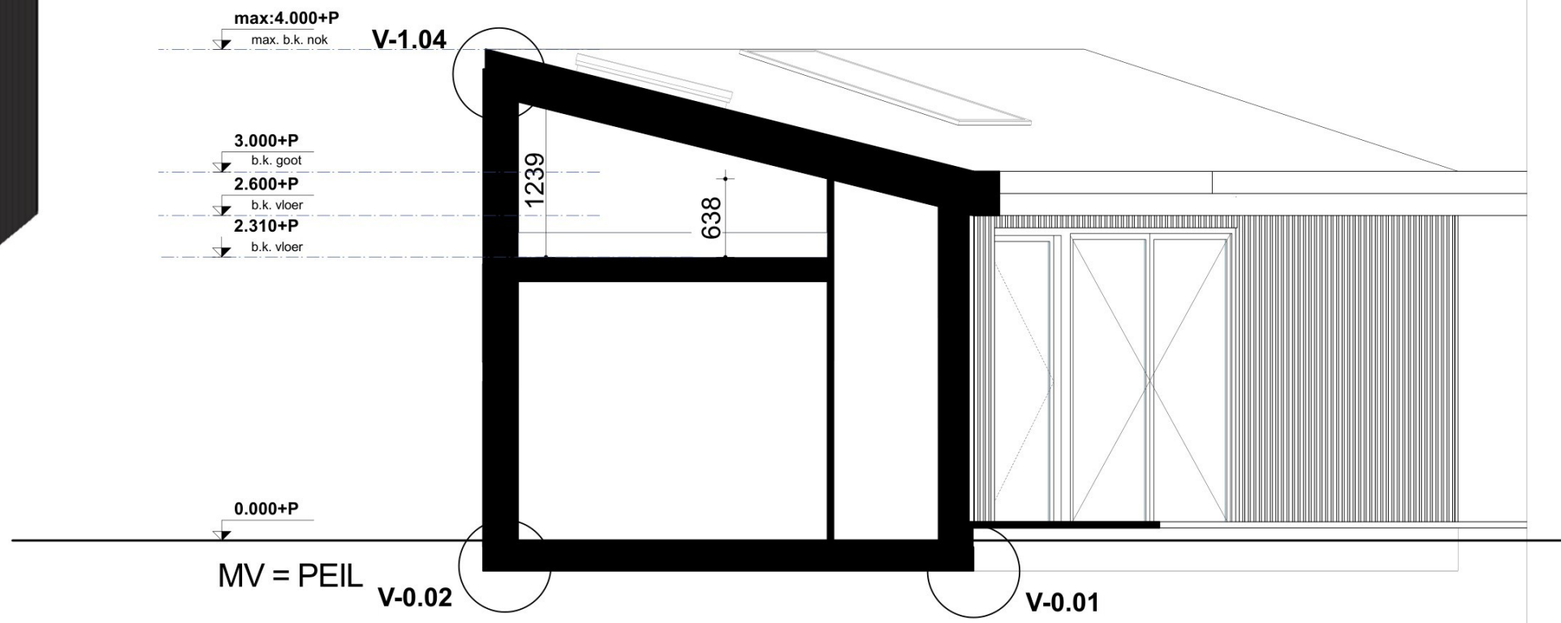
Linker zijgevel - Type B

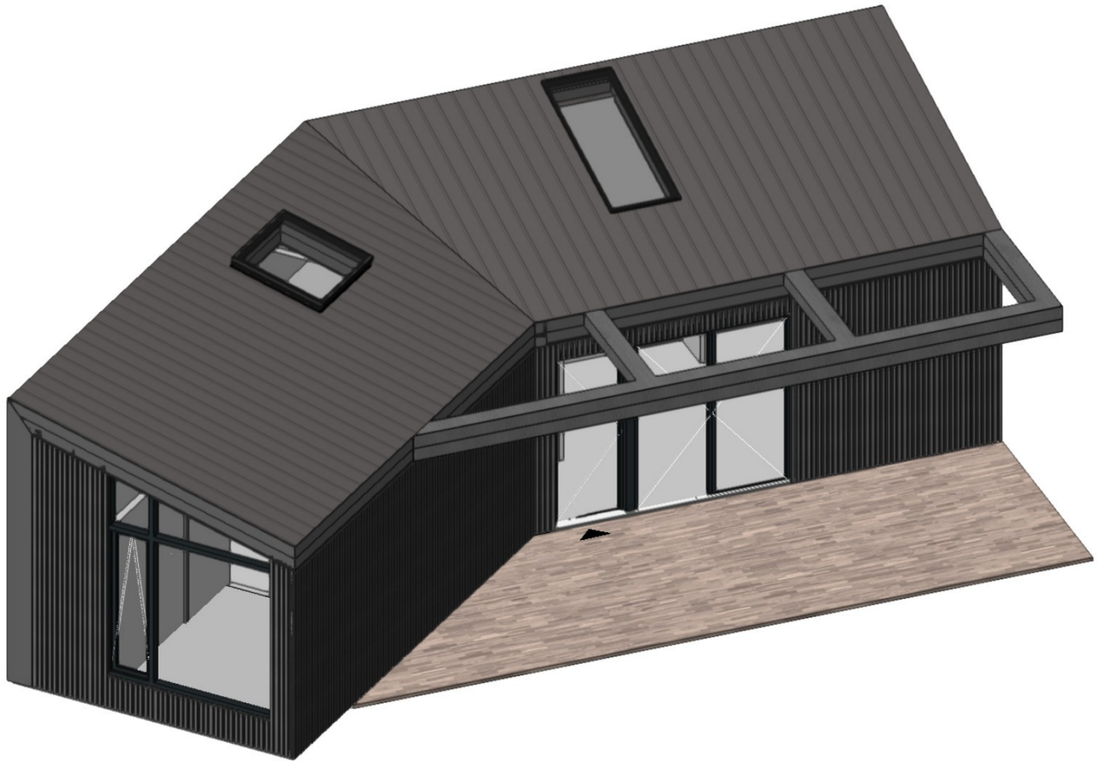
Definitief ontwerp | Type B — **Gevels**

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets

SPRINGTIJ ARCHITECTEN







Definitief ontwerp | Type B

Doorsnede

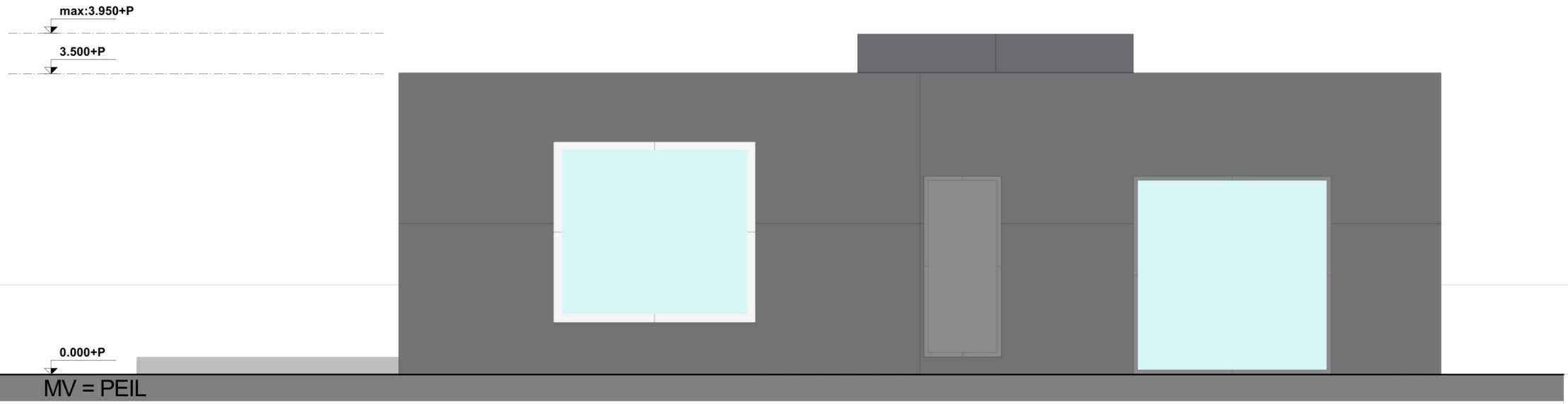
Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets

SPRINGTIJ ARCHITECTEN



V-0.01 V-0.03

Voorgevel - Type C

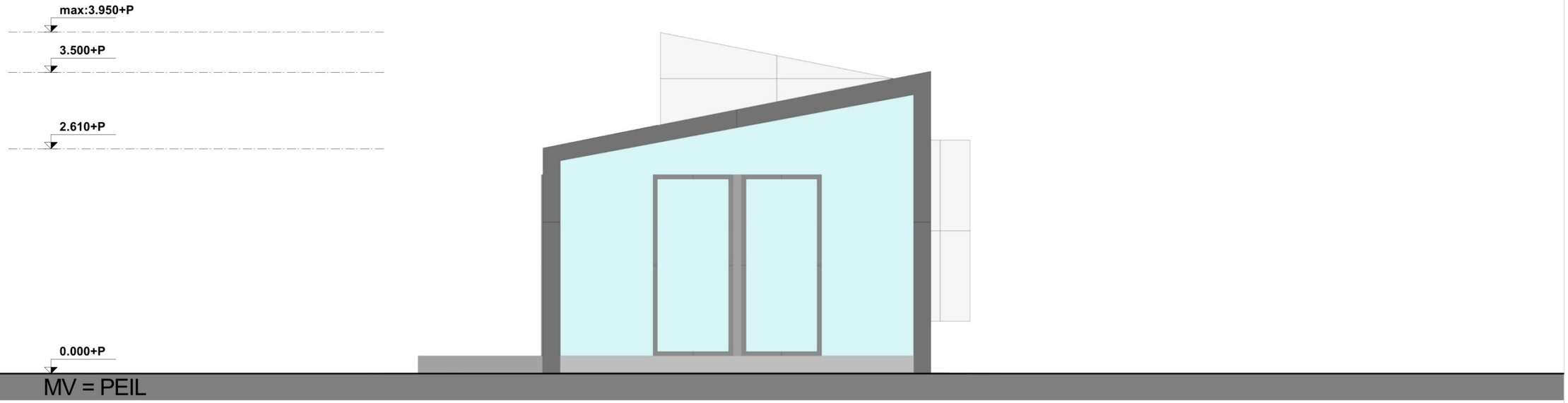


Achtergevel - Type C

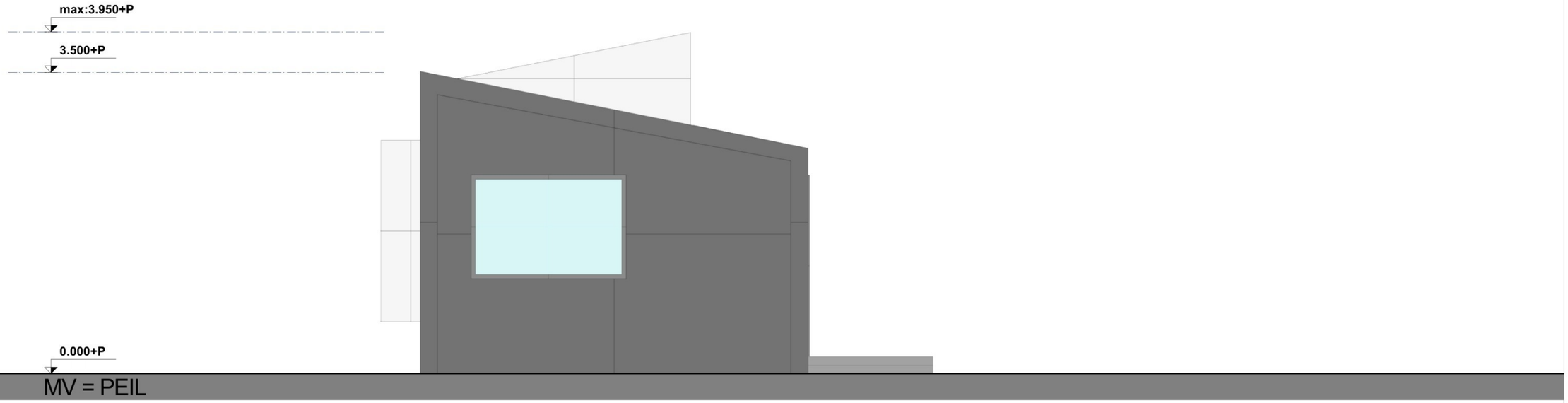
Definitief ontwerp | Type C

Gevels

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets



Rechter zijgevel - Type C

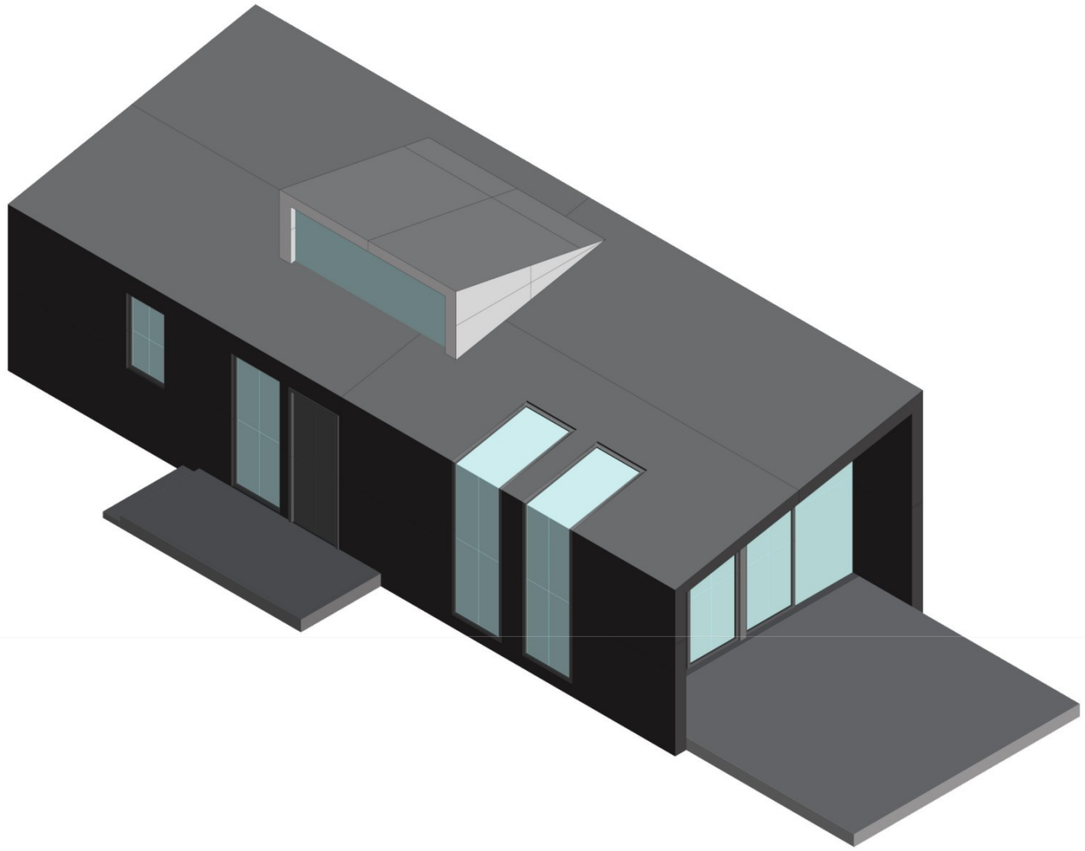


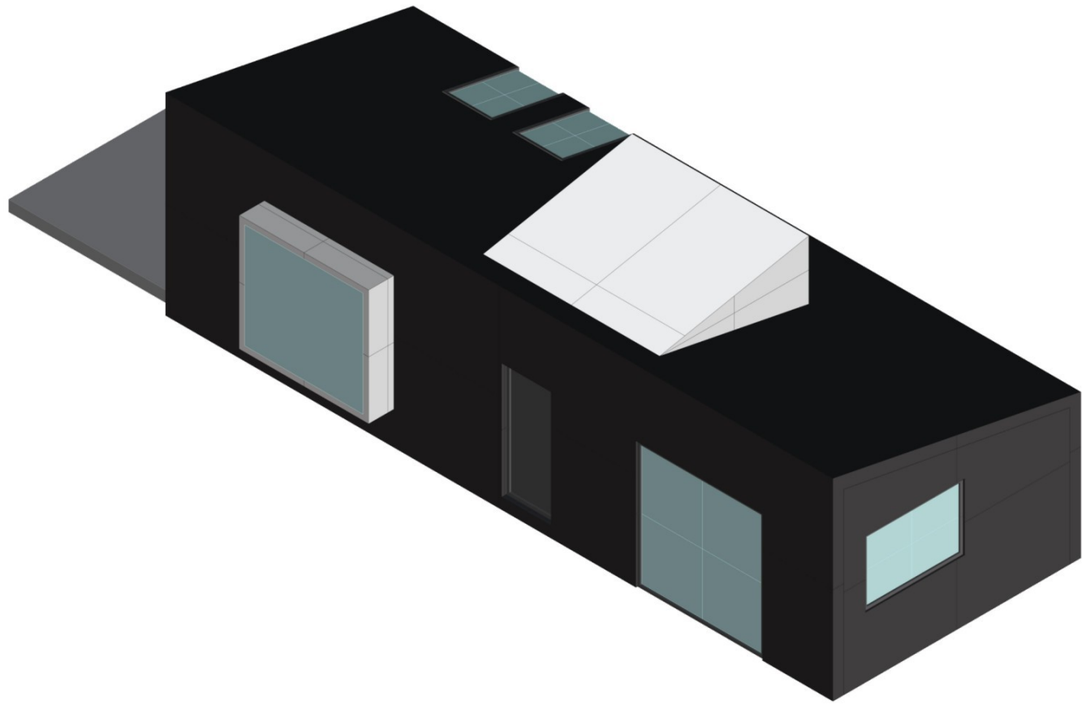
Linker zijgevel - Type C

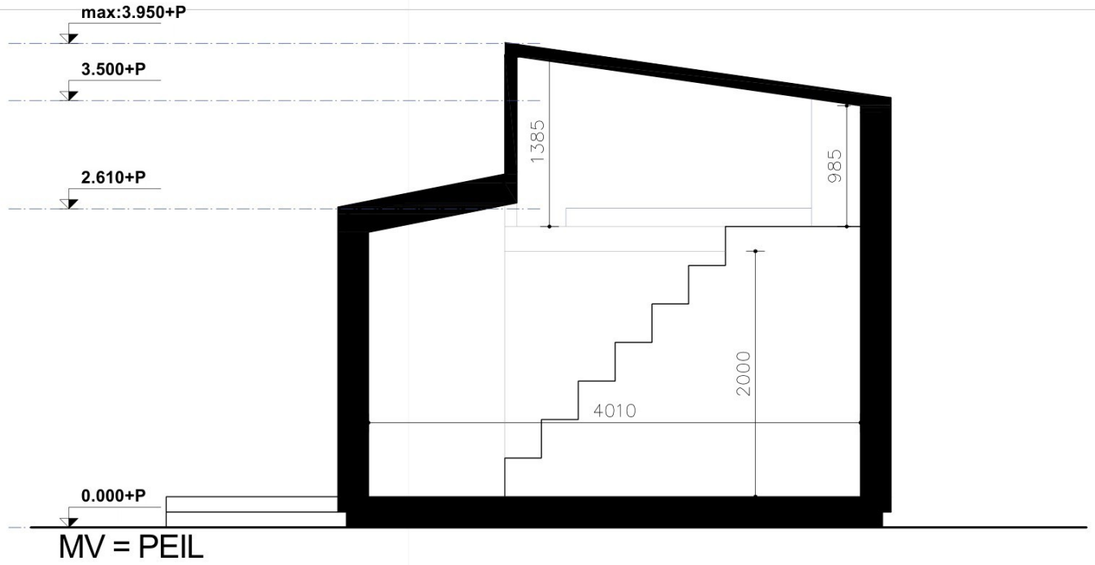
Definitief ontwerp | Type C

Gevels

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets







MV = PEIL





Definitief ontwerp | Type C — **Doorsnede**

Schaal	:	1:50	Opdrachtgever	:	Dutchen
Datum	:	2021.10.25	Project	:	Sandevoerde
Formaat	:	A3	Betreft	:	Nieuwbouw chalets

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