

RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	[REDACTED] ODIJ-Z-23-134614
Aanvraag ingekomen:	22 december 2023
Adres:	Haarlemmerstraat [REDACTED] in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het oprichten van een recreatiewoning middels functiewijziging van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bergruimte). Het bijbehorende bouwwerk is nog in aanbouw. Ze vragen ontheffing aan voor een recreatiewoning en indirect ontheffing van de bouwregels voor een bijgebouw.
Soort procedure:	Reguliere procedure
Activiteiten:	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Naam bouwplantoetser:	[REDACTED] [REDACTED]
Datum RO toets door ODIJ:	16 februari 2024
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid bestemmingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

Plankaart:

Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
13.1	<p>13.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand"; twee-onder-één-kap-woningen en/of vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen"; drie of meer aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd"; aan het wonen ondergeschikte aan-huis-verbonden-beroepen; bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

	<p>f. logiesverstrekking, waarbij het bepaalde in lid <u>13.4.3</u> van toepassing is;</p> <p>alsmede:</p> <p>g. tevens voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";</p> <p>h. uitsluitend voor garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garageboxen";</p> <p>i. tevens voor een zelfstandige boven- en benedenwoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boven- en benedenwoning";</p> <p>j. tevens voor een pension ondergeschikt aan de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "pension". De exploitant is degene die in de woning woont en op dit adres ingeschreven staat;</p> <p>k. tevens voor maximaal 3 recreatie appartementen ondergeschikt aan de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatie appartement". De exploitant is degene die in de woning woont en op dit adres ingeschreven staat;</p> <p>l. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";</p> <p>m. tevens voor een karakteristiek ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";</p> <p>n. tuinen en erven;</p> <p>o. parkeren;</p> <p>p. voetpaden;</p> <p>q. tevens voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte".</p> <p>De gronden zijn niet bestemd voor een recreatiewoning.</p>
13.3.6	<p>13.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p>13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 2" afwijken van het bepaalde in lid <u>13.1</u> en <u>13.2.3</u> teneinde twee bijgebouwen toe te staan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van recreatief verblijf, onder de voorwaarden dat:</p> <p>a. het bepaalde in lid <u>13.2.3</u> van overeenkomstige toepassing is;</p> <p>b. in afwijking van het bepaalde onder a het totaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen;</p> <p>c. perceelsplitsing niet is toegestaan;</p>

- d. de voorgevels van de recreatiewoningen op de Prinsesseweg of de Burgemeester Nawijlaan georiënteerd moeten worden en maximaal 4,00 m mogen terugliggen ten opzichte van de perceelgrens;
- e. de breedte van het bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd;
- f. ontsluitingsweg niet via de Prinsesseweg mag plaatsvinden;
- g. voor het parkeren het bepaalde in artikel 23.3 geldt;
- h. de vormgeving en situering van de bijgebouwen geen afbreuk mogen doen aan het stedenbouwkundige ensemble;
- i. de exploitant degene is die in het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel woont en op dit adres ingeschreven staat.

De gronden hebben de gebiedsaanduiding Wetgevingszone-afwijkingsgebied 2. Hiermee kan binnenplannen worden afgeweken van artikel 13.1 teneinde toe te staan dat er een bijgebouw wordt gebouwd ten behoeve van recreatief gebruik onder bepaalde voorwaarde. Het plan is strijdig met de voorwaarde genoemd onder a, b en e.

t.a.v. de strijdigheid met a, zie de uitwerking van artikel 13.2.3

Strijdigheid met b, in het voorziene plan wordt de totale oppervlakte aan 104 m². (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw bijgebouw. De toegestane oppervlakte onder voorwaarde b is 50 m².

Strijdigheid met e, het bijgebouw beslaat 70,2% van de perceelbreedte. Onder e wordt gesteld dat dit maximaal 60% mag zijn.

De voorwaarde onder f. is achterhaald. in 2018 heeft een beleidswijziging op de toegankelijkheid van dit deel van de Prinsesseweg plaatsgevonden. Het perceel is nu toegankelijk voor iedere auto. Dat niet via de Prinsesseweg ontsloten mag worden is daarmee achterhaald.

De voorwaarde gesteld onder g. heeft betrekking op het parkeren, hiervoor moet worden voldaan aan de parkeernormennota. Op eigen terrein wordt er voorzien in een extra plek voor de recreatiewoning.

Aan een aantal voorwaarden (onder andere lid a, b en e) wordt niet voldaan, zodat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet


	<p>van toepassing is. In de 'toelichting bij het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.' wordt ingegaan op de binnenplanse afwijkingmogelijkheid en de mogelijkheid om desgewenst buitenplans een recreatieverblijf toe te staan. Zie de uitwerking van artikel 6.4.2 en 5.3.1.</p>
<p>13.2.3</p>	<p><i>13.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen</i></p> <p>Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd; b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage als bedoeld in lid <u>13.2.2</u> onder c in acht dient te worden genomen; c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag per hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen" of "aaneengebouwd" buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m²; d. in afwijking van het bepaalde onder c mag voor bouwpercelen groter dan 2000 m², waarbij perceelsgedeelten met de bestemming '<u>Natuur - Duingebied</u>' niet worden meegerekend, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, gelegen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedragen; e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3" de bestaande maatvoering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen als maximale maatvoering; f. op de ingevolge onder c en d toegelaten oppervlakten worden in mindering gebracht: <ul style="list-style-type: none"> 1. de oppervlakte van binnen de bestemming '<u>Tuin</u>' bestaande en te handhaven bijgebouwen en aan- en uitbouwen, tenzij: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ de bebouwing de in artikel <u>11.2.1</u> onder b vermelde oppervlakte niet overschrijdt; ⇒ deze bebouwing de oppervlakte, toegelaten bij afwijking op grond van artikel <u>11.3</u> niet overschrijdt; g. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die niet mag worden voorzien van dakkapellen; h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen;

- i. indien een bijgebouw, aan- of uitbouw van een kap wordt voorzien, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°;
- j. in afwijking van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 3,00 m, indien sprake is van een geheel platte afdekking;
- k. indien een balkon c.q. op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw een dakterras wordt opgericht, dan mag de overschrijding van de achterste bouwgrens maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m²;
- l. in afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" garageboxen met een bouwhoogte van 3,00 m toegestaan.

Het plan is in strijd met c, de totale oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt 104 m². (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw) De toegestane maximale oppervlakte onder voorwaarde c is 50 m² (mits niet groter dan maximaal 35% van het erf, maar dat wordt hier niet overschreden).







<p>Toelichting Hoofdstuk 6 6.4 De bestemmingen 6.4.2 Hoofdstuk 2</p>	<p>6.4.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels</p> <p>In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna volgt een artikelsgewijze toelichting.</p> <p>...</p> <p>Wonen-1</p> <p>Op de percelen tussen de Prinsesseweg en de Haarlemmerstraat is, conform het bepaalde in paragraaf 5.3.1 onder het kopje 'recreatiewoningen Prinsesseweg (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid)', een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hier desgewenst een bijgebouw toe te staan waarin een recreatiewoning wordt gevestigd. Eventuele initiatieven die niet passen binnen deze regeling maar die wél wenselijk worden bevonden, kunnen desgewenst via een buitenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt.</p>
<p>Toelichting Hoofdstuk 5 5.3 Ontwikkellocaties 5.3.1</p>	<p>5.3.1 Nieuwe ontwikkelingslocaties</p> <p><u>Recreatiewoningen Prinsesseweg (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid)</u></p> <p>Aan de Prinsesseweg, ter hoogte van de busbaan, grenzen achterzijden van woningen aan de openbare weg. Het beeld dat ontstaat door de aanwezige schuttingen en garages is niet representatief, terwijl de Prinsesseweg als één van de belangrijke entrees in de structuurvisie wordt genoemd (blz. 72 in de visie). Het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke entree van het centrum, is één van de doelstellingen uit de structuurvisie.</p> <p>Het gebruik van bijgebouwen bij woningen ten behoeve van recreatieve bewoning wordt, als voortzetting van de voorgaande planologische regeling, ook in dit nieuwe bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Echter, op grond van de gemeentelijke Nota Verblijfsaccommodaties is het in Zandvoort (buitenplans) onder voorwaarden toegestaan om verblijfsaccommodaties in bijgebouwen te realiseren. Voor de locaties aan de Prinsesseweg zijn in dit bestemmingsplan enkele extra voorwaarden opgenomen die samenhangen met het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg. In het kader van het bestemmingsplan is namelijk onderzocht in welke mate het nieuwe bestemmingsplan bij kan dragen aan het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg. De stedenbouwkundige studie richtte zich op de mogelijkheid om naar de weg gekeerde functies toe te voegen op de achtererven.</p> <p>Gezien het voorgaande geeft dit bestemmingsplan een verruiming van de erfbebouwingsregeling voor percelen waarvan de achtererven grenzen aan het vroegere tracé van de tram (huidige busbaan Prinsesseweg en een deel van de</p>

	<p>Burgemeester Nawijnlaan). Dit met als doel om recreatiewoningen op deze percelen toe te staan. De verruiming van de erfbebouwingsregeling betreft:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Verruiming van de gebruiksbepaling zodanig dat recreatief verblijf mogelijk is;■ Per perceel maximaal twee vrijstaande bijgebouwen toestaan waarvan er één de recreatiewoning betreft;■ Het totale toegestane oppervlakte aan bij- en uitbouwen maximaal 50 m²;■ Maximaal één bouwlaag al dan niet met kap (gelijk aan huidige bijgebouwenregeling);■ Ontsluiting en laden/lossen niet via de Prinsesseweg. <p>Verder zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld (zoals bijvoorbeeld perceelsplitsing, wat niet is toegestaan, het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de bebouwing van de voorgevelrooilijn). Hiermee wordt zowel aangesloten bij het toeristische beleid van de gemeente, welke is gericht op een toename van het aantal bedden, als bij het streven van de gemeente om de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke toegangsweg tot de gemeente te verbeteren.</p> <p>Deze mogelijkheid is middels een afwijkingsbevoegdheid ('wetgevingzone - afwijkingsgebied 2') in het bestemmingsplan opgenomen. De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op het gemeentelijke accommodatiebeleid en dit beleid is dan ook in beginsel het kader voor het gebied. Mocht echter blijken dat het beleid in de praktijk niet toereikend is, en er zijn situaties die de gemeente wél wil toestaan, dan kunnen recreatieverblijven desgewenst ook buitenplans (via de 'kruiemelgevallenregeling' uit het Besluit omgevingsrecht) worden toegestaan.</p>
--	---

<p>Toetsingskader verblijfstoeristische accomodaties, Hoofdstuk 5</p>	<p>Om desgewenst buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit het Toetsingskader verblijfstoeristische accomodaties, hoofdstuk 5 Recreatiewoning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <p> Dit in een gedeelte van het hoofdgebouw zonder eigen toegang of eventueel in een vrijstaande zelfstandig te gebruiken bijgebouw. Het bijgebouw dient in dat geval goed toegankelijk zijn (onder andere voor brandweer) en dus niet op een binnenterrein zonder ontsluiting zijn gelegen. Het moet voldoen aan Bouwbesluit, bouwverordening etc.</p> <p>Voldoet, het gaat om een vrijstaand bijgebouw die via de Prinsesseweg wordt ontsloten</p> <p>• Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd.</p> <p>Voldoet, het is de enige recreatiewoning op dit perceel</p> <p>• Voor een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw geldt dat de maximale oppervlakte hiervan niet meer dan 35% van het erf mag bedragen met een maximum van 50 m².</p> <p>Voldoet, de oppervlakte van de recreatie woning is 49,8 m2. Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m2.</p> <p>• Het betreffende pand moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik voor particuliere verhuur, als dit het geval is zal toeristenbelasting worden geheven.</p> <p>Moet aan voldaan worden</p> <p>• De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereenvolgend aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie.</p> <p>Moet aan voldaan worden</p> <p>• Voorts dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd met de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden in op 19 oktober 2012 waarbij voor de parkeernorm gerekend dient te worden met 1 parkeerplaats per recreatiewoning en/of recreatieappartement.</p> <p>Voldoet, er wordt een extra parkeerplek gecreëerd op het eigen erf voor de recreatiewoning.</p> <p>• Tevens dient een goede ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer te worden geleverd, waarin de motivering van verzoek tot vestiging en de effecten van deze vestiging op directe omgeving inzichtelijk zijn gemaakt (denk aan overlast in achtertuin). In geval sprake mocht zijn van eventuele knelpunten, dient te worden aangegeven, hoe deze opgelost worden, alvorens tot afwijken van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.</p> <p>Ligt ter beoordeling voor.</p> <p>• Voorts dient de initiatiefnemer tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.</p> <p>Initiatiefnemer verzoekt om de risicoanalyse planschade persoonlijk te mogen toelichten.</p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Wat betreft uitstraling dienen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de panden die voor particuliere verhuur worden benut geen overheersende uitstraling te hebben op het vlak van reclame-uitingen. ◦ de panden qua uitstraling niet afwijkend te zijn van de panden in de directe omgeving. <p>Ligt ter beoordeling voor. Het betreft een vergunningvrij bouwwerk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor deze vorm wordt voorzien in een zoneringsplan gelijk aan pensionvoorzieningen aangezien deze vorm wel een toeristische inslag vereist. In niet toeristische woonwijken lijkt dit niet de meest geëigende vorm, zie zoneringskaart. <p>Voldoet, de recreatiewoning ligt in zone 7 – Kostverloren e.o.</p>

Indien van toepassing

<p>Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden: 13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2</p>
<p>Kruimel artikel van toepassing: Artikel 4, onderdeel 9, Bijlage II van het Bor.</p> <p>Beleid buitenplanse afwijking: Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties, voor zover de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid onvoldoende oplossing biedt.</p>
<p>Aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none">  Omgevingsvergunningen voor gebruik als recreatiewoning is o.a. verleend voor de naastgelegen Haarlemmerstraat  en de nabijgelegen Wilhelminaweg   Voorafgaand is er een vooroverleg geweest, met een negatieve uitkomst. In dit vooroverleg is niet gekeken naar de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken.  Indien een buitenplanse afwijking niet gewenst is, dan is het nodig dit te beargumenteren.  Aan de perceelafsluiting aan de Prinsesseweg hangen mogelijk voorwaarden. Zodat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Bij de bestemming tuin, zoals de grond grenzend aan de openbare ruimte bij de Haarlemmerstraat is bestemd, is in artikel 11.2.2., het volgende daarover opgenomen;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de bestemming 'Tuin' gelden de volgende regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 ■ de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1,00 m bedragen;

Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

Advies Stedenbouw

Naam:

J

Datum:

12-03-24

Advies:

Positief / **negatief**

Onderbouwing:

Voorliggend verzoek betreft de realisatie van een bijgebouw (activiteit **bouwen**), welke thans in gebruik zal worden genomen als een recreatiewoning (**gebruik**). Het initiatief is eerder langsgeslagen als principeverzoek eind 2022.

Realisatie bijgebouw [niet akkoord]

Voor de realisatie van het bijgebouw heeft de initiatiefnemer aangegeven het vergunningsvrij te kunnen realiseren. De ODIJ heeft aangegeven dat dit niet vergunningsvrij te realiseren is, omdat het beoogde gebruik (recreatiewoning) geen ondergeschikte functie is t.o.v. het hoofdgebouw. Hiermee wordt er terugverwezen naar **artikel 13.2.3, lid c**, welke stelt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, niet meer mag bedragen dan 35% van het erf, met een maximum van 50m². De totale oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt in de nieuwe situatie **104 m²**. (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw) De toegestane maximale oppervlakte onder voorwaarde c is 50 m². De realisatie van het bijgebouw is daarmee strijdig met dit artikel.

Bij het verlenen van een dergelijke situatie moet er worden afgeweken van het vigerende beleid voor aan- en uitbouwen. Hiermee ontstaat er een precedent voor vergelijkbare gevallen waarbij achtererven volledig volgebouwd kunnen worden. Enkele lange-termijn gevolgen zijn het steeds verder verharderen van achtertuinen, waardoor de regenwaterinfiltratie minder wordt en het bestaande stedenbouwkundige beeld van de omgeving uit het oog verloren raakt. Het is belangrijk dat er een goede balans bestaat tussen bebouwd en onbebouwd gebied, een streven welke aan de basis staat voor de huidige regels van het bestemmingsplan. **Er wordt daarom negatief geadviseerd op de realisatie van het bijgebouw.**

	<p>Gebruik bijgebouw als recreatiewoning [akkoord]</p> <p>Een bijgebouw gebruiken als recreatiewoning is in strijd met artikel 13.1 – de bestemmingsomschrijving; omdat de aangewezen gronden namelijk niet bestemd zijn voor een recreatiewoning.</p> <p>Afwijken is mogelijk middels de specifieke afwijkingsbevoegdheid 13.3.6, voor de realisatie van twee bijgebouwen waarvan er waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van recreatief verblijf. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden, waarvan er aan drie aspecten niet wordt voldaan;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▣ Lid A: het bepaalde in lid 13.2.3 van overeenkomstige toepassing is; -> <i>Hier wordt niet aan voldaan.</i> ▣ Lid B: in afwijking van het bepaalde onder a het totaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen. -> <i>Zoals in de toets van de realisatie van bijgebouw al is aangemerkt, zorgt het bijgebouw voor een overschrijding van het maximale oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen.</i> ▣ Lid E: de breedte van het bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd. -> <i>Het bijgebouw beslaat 70,2% van de perceelbreedte, terwijl 60% is toegestaan.</i> <p>Doordat er niet wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, is de afwijkingsbevoegdheid <u>niet</u> van toepassing. De initiatiefnemer is zich hier van bewust, gezien er in het document 'toelichting bij het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.' wordt ingegaan op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en de mogelijkheid om desgewenst buitenplans een recreatieverblijf toe te staan. Hiervoor wordt verwezen naar de uitwerking van artikel 6.4.2 en 5.3.1:</p> <p><i>In de toelichting van 6.4.2. en 5.3.1. wordt nader ingegaan op de genoemde afwijkingsbevoegdheid en de grondslag van waaruit deze bevoegdheid is ontstaan. Het voornaamste doel van de regeling was namelijk het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke toegangsweg tot het centrum, zoals ook genoemd in de Structuurvisie. Ook werd er hiermee aangesloten op het accommodatiebeleid van de gemeente, welke gericht zou zijn op een toename van het aantal bedden. Mocht echter blijken dat het beleid in de praktijk niet toereikend is, en er zijn situaties die de gemeente wél wil toestaan, dan kunnen recreatieverblijven desgewenst ook buitenplans (via de 'kruimelgevallenregeling' uit het Besluit omgevingsrecht) worden toegestaan.</i></p>
--	--

	<p><i>Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties</i></p> <p>Een voorwaarde voor de <u>buitenplanse</u> afwijking is dat er moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het 'Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties'. Voor wat betreft de stedenbouwkundige beoordeling wordt daarom enkel gekeken naar onderdeel 8 van het toetsingskader:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panden die voor particuliere verhuur worden gebruikt, dienen geen overheersende uitstraling te hebben op het gebied van reclame-uitingen. De tekeningen laten zien dat het bijgebouw geen overheersende uitstraling krijgt op het gebied van reclame-uitingen. Dit onderdeel wordt daarom akkoord bevonden. • De panden mogen qua uitstraling niet afwijken van de panden in de directe omgeving. Vergelijkbaar met andere bijgebouwen op andere adressen, betreft dit een bouwwerk welke in volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De vormgeving met de toepassing van een puntdak, is ook te zien bij bijgebouwen op de nummer [REDACTED] J Voor wat betreft de materialisering van het bijgebouw dient de welstand een verdere beoordeling uit te brengen.
--	--

Advies Verkeer	
Naam:	[REDACTED] J
Datum:	7-3-2024
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>Initiatiefnemer heeft geen stappenplan aangeleverd, echter heeft hij het uitgewerkt in de vorm van een tekst in de onderbouwing.</p> <p>Men geeft aan om 1 recreatiewoning te realiseren. Parkeernorm hiervoor is 1. Parkeeroplossing is op eigenterrein opgelost. In de DO wordt aangegeven dat er ruimte is voor 2 pp's. Uitrit voldoet aan de breedte van een uitweg. Hiermee voldoet de aanvraag aan de parkeernorm.</p> <p>Er is geen fietsparkeer behoefte aangegeven, maar voorzie geen probleem voor dit onderdeel. Er is voldoende ruimte bij de recreatiewoning om ook fietsen op eigen terrein te kunnen stallen</p>

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

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

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

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

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen