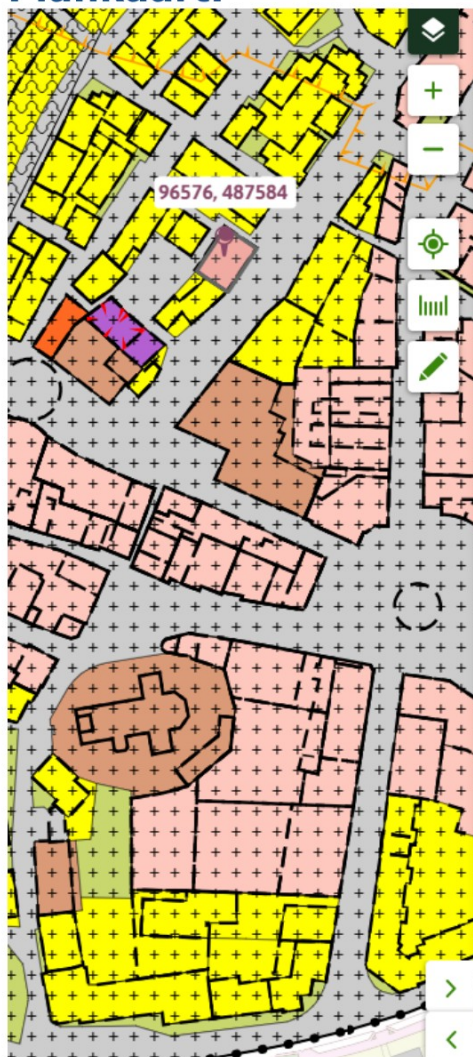


RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	ODIJ-Z-24-142636
Aanvraag ingekomen:	7 juni 2024
Adres:	Swaluëstraat 7 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het realiseren van 3 woningen
Soort procedure:	Zandvoort
Activiteiten:	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van de regels van het omgevingsplan
Naam bouwplantoetser:	
Datum RO toets door ODIJ:	21 juni 2024
Conclusie ODIJmond:	strijdigheid omgevingsplan
Vraag aan RO:	graag advies

Plankaart:



Centrum Zandvoort

Bestemmingsplan Gemeente Zandvoort

meer kenmerken ▾

vastgesteld 23-01-2018 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

Waarde - Archeologie 1 >

Detailhandel >

Bouwvlakken (1) ^

bouwvlak

Functieaanduidingen (1) ^

wonen

Maatvoeringen (2) ^

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 8

Vergunningplicht

Artikel:	Betreft:
6	<p>Artikel 6 Detailhandel</p> <p>6.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. detailhandel in de eerste bouwlaag; b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen, een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking; Er worden 3 woningen gerealiseerd. In de begripsbepalingen staat het volgende: <p>1.73 woning</p> <p>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding. Er is maar 1 woning toegestaan.</p> <p>alsmede voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. ondergeschikte horeca; d. erven en bijbehorende voorzieningen; e. parkeren. <p>6.2 Bouwregels</p> <p>6.2.1 Hoofdgebouwen</p> <p>Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; Het betreft functieverandering b. 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; De maximum goothoogte bedraagt 3,1m waar 4m is toegestaan, de maximum bouwhoogte bedraagt 9,48m waar 8m is toegestaan c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak; d. dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> 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; dakkapellen zijn maximaal 50%
6.4.4	<ul style="list-style-type: none"> ■ Voor wat betreft het parkeren dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 19.3
19.3	<ul style="list-style-type: none"> a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden; Parkeren was tijdens de conceptaanvraag al een uitdaging. Graag de notitie beoordelen ajb. b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel Parkeernormennota 2012 gemeente Zandvoort, en indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid; Zie bijgeleverde notitie waarin enkele voorstellen worden gedaan. c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie overeenkomstig de afwijkingmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in lid 19.3 onder b bedoelde beleidsregel. Zie bijgeleverde notitie parkeren.

Omgevingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:

Indien van toepassing

Aandachtspunten: Er liep een conceptaanvraag waar nog geen uitsluitsel is over het onderdeel parkeren. Overige onderdelen zijn akkoord bevonden. Zie 2023VO0013. Laatste stand van zaken is dat de aanvrager toen een nieuwe onderbouwing heeft aangeleverd echter wilde deze niet langer meer wachten en heeft een omgevingsvergunning aangevraagd.

Het is nu bij de wethouder onder de aandacht.

Zie 2 documenten die tevens deel uitmaken van de aanvraag:

<ul style="list-style-type: none"> - <u>notitie parkeerbalans</u> - <u>Memo Zwaarwegend belang</u>
Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst: nvt
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden? Nee
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden? Ja, Bopa

Integraal advies (in te vullen door gemeente)	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies RO Jurist	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

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

Advies Verkeer	
Naam:	█ J
Datum:	22-06-24
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	<p>De aanvraag is ingediend na publicatie van de Nota Parkeernormen Zandvoort 2021. Daarom wordt geadviseerd aan de hand van de daarin geldende regels. Gevraagd wordt het stappenplan van de Nota Parkeernormen 2021 te hanteren.</p> <p>Het plan is gelegen in het gebied 'Centrum' van gemeente Zandvoort. In het gebied is er sprake van parkeerregulering in de vorm van betaald parkeren. Dit om gebiedsvreemd verkeer in het gebied te voorkomen.</p>

Het bouwplan bestaat uit het omvormen van de bestaande winkel (bouwmarkt) naar 3 grondgebonden woningen. Het bouwplan voegt daarmee per saldo 3 woningen toe. Gelet op de gebruiksmomenten van de functie is 1 op 1 saldering niet mogelijk. Hiervoor is in de aangeleverde parkeerbalans rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Het parkeerbalans maakt inzichtelijk dat op maatgevend moment zaterdagavond een toenemende parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen is.

In de parkeeronderbouwing wordt aangegeven dat er conform de nota een deelmobiliteitscorrectie mogelijkheid is en hiermee de parkeerbehoefte daalt naar 3 parkeerplaatsen. Echter dient hiervoor wel een deelmobiliteit ingezet te worden in het praktijk. In het plan is niet duidelijk of dit optie ingezet gaat worden. Hierdoor is de correctie niet mogelijk om toe te passen en dient het plan een parkeeroplossing te bieden voor toenemend parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. In het plan ontbreekt een parkeeroplossing.

Er wordt aangegeven dat er op eigen terrein geen mogelijkheid is om de parkeerbehoefte te kunnen oplossen en wordt er voorgesteld om de gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid door 3 jaarabonnementen af te nemen voor de komende 10jaar voor parkeerterrein P-Zuid. Parkeerterrein is geen particuliere parkeervoorziening en is er geen product die te beschikking gesteld wordt en gekoppeld word aan een woning, waardoor het niet mogelijk is om toenemend parkeerbehoefte te kunnen oplossen.

Daarnaast is de loopafstand te lang, niet conform de nota. Gevraagd word om op zoek te gaan naar particulieren parkeervoorzieningen, waar een parkeerplaats gehuurd kan worden en in het contract opgenomen wordt dat de parkeervoorziening tbv ter beschikking gesteld wordt voor de woning. Rekening houdend met de loopafstand die beschreven staat in de nota.

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats geldt als parkeerplaats op eigen terrein indien:

- de parkeerplaats en parkeeweg voldoen aan de minimale daaraan gestelde eisen en;
- de parkeerplaats in eigendom is bij de adressen waar de ontwikkeling plaatsvindt, of;
- de parkeerplaats in erfpacht is uitgegeven, verhuurd of in gebruik is gegeven ten behoeve van de adressen waar de ontwikkeling plaatsvindt, of;
- in de omgevingsvergunning, bouwvergunning, de huur- of de koopovereenkomst of in de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat de betreffende parkeergelegenheid is bedoeld voor het adres van de ontwikkeling.

Een parkeerplaats op eigen terrein hoeft niet op hetzelfde perceel als een ontwikkeling te liggen. De ontwikkellocatie en een parkeerplaats op eigen terrein mogen ook uit elkaar liggen, mits deze parkeerplaatsen binnen de maximaal acceptabele loopafstanden liggen. Aangevoerd moet worden dat deze parkeerplaatsen langdurig, duurzaam en structureel beschikbaar zijn.

Gelet op dat er een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen opgelost dienen te worden en rekening gehouden dient te worden met een rekenwaarde voor feitelijk gebruik. Zie hiervoor tabellen 6.2 en 6.3 in de parkeernormen nota 2021 Zandvoort.

Een tweede voorstel van de initiatiefnemer is om gebruik te maken van afwijkingsmogelijkheid zwaarwegend belang gekoppeld aan een mobiliteitsplan. Dit

	<p>is een bevoegdheid van de college. Ambtelijke rol is om te adviseren of het plan in het praktijk niet voor een hogere parkeerdruk in de openbare ruimte zorgt. In de parkeeronderbouwing zijn optie opgenomen wat eventueel een mobiliteitsplan kan bevatten. Gevraagd word om een concrete voorstellen in het mobiliteitsplan toe te voegen.</p> <p>De korte omschrijving van eventuele mogelijkheden zijn geen vaste gegevens. Met het afzien van rechten wordt de risico beperkt voor een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte, maar is geen garantie.</p> <p>Zwaarwegend belang</p> <p><small>Wanneer een aanvrager afdoende onderbouwt dat het benodigde parkeeraanbod niet (volledig) op eigen terrein gerealiseerd kan worden, is het mogelijk om af te wijken van de eis om op eigen terrein een parkeeroplossing te bieden voor de gehele parkeerbehoefte. Dit is mogelijk wanneer andere belangen zwaarder wegen dan het verkeers-/parkeerkundige belang en/of wanneer grote economische of volkshuisvestelijke voordelen verwacht worden van het realiseren van de ontwikkeling.</small></p> <p><small>De initiatiefnemer moet zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning in dat geval voorzien van een onderbouwing van de noodzaak om af te wijken en de effecten die dit (eventueel) heeft op de omgeving. In deze gevallen kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld over het realiseren van extra fietsvoorzieningen of het realiseren van groen of het afnemen van parkeerabonnementen. Een mobiliteitsplan moet onderdeel uitmaken van deze aanvullende afspraken.</small></p> <p><small>Omdat het van belang is dat bij afwijkingen de noodzaak en de effecten zorgvuldig worden afgewogen, dienen alle afwijkingen op basis van zwaarwegend belang voldoende gemotiveerd ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.</small></p> <p>Eind conclusie is dat er volledig parkeerbalans is aangeleverd met kleine opsommingfoutjes bij het salderen die heel licht invloed hebben op de resultaten, maar niet op de afgerond parkeereis van 4 parkeerplaats die door het initiatief een toenemend effect hebben. Het plan bevat geen parkeeroplossing op eigen terrein. Er wordt een deelmobiliteitscorrectie toegepast zonder inzet van een deelauto. Dit is niet mogelijk. Aangeboden oplossing is niet conform de nota.</p> <p>Afwijkingsmogelijkheden met zwaarwegend belang is een bevoegdheid van de college en dient voorgelegd te worden aan het college van Burgemeester en Wethouders.</p> <p>Vanuit verkeer & parkeren wordt NEGATIEF geadviseerd.</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