

## RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	CHST/ODIJ-Z-23-134614
Aanvraag ingekomen:	22 december 2023
Adres:	Haarlemmerstraat 31 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het oprichten van een recreatiewoning middels functiewijziging van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bergruimte).  Het bijbehorende bouwwerk is nog in aanbouw. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Soort procedure:	Reguliere procedure
Activiteiten:	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Naam bouwplantoetser:	[REDACTED]
Datum RO toets door ODIJ:	16 februari 2024
Conclusie ODIJmond:	[REDACTED]
Vraag aan RO:	Graag advies

## Plankaart:

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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**97101.2, 487272.1**

**Enkelbestemming**  
Wonen - 1

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 2

**Bouwaanduiding**  
specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen

**Gebiedsaanduiding**  
wetgevingzone - afwijkingsgebied 2

## Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
13.1	<p>13.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor '<a href="#">Wonen - 1</a>' 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-één-kap-woningen en/of vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen";</li> <li>c. drie of meer aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd";</li> <li>d. aan het wonen ondergeschikte aan-huis-verbonden-beroepen;</li> <li>e. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;</li> <li>f. logiesverstrekking, waarbij het bepaalde in lid <a href="#">13.4.3</a> van toepassing is;</li> </ul> <p>alsmede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>g. tevens voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";</li> <li>h. uitsluitend voor garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garageboxen";</li> <li>i. tevens voor een zelfstandige boven- en benedenwoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boven- en benedenwoning";</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>l. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";</li> <li>m. tevens voor een karakteristiek ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";</li> <li>n. tuinen en erven;</li> <li>o. parkeren;</li> <li>p. voetpaden;</li> <li>q. tevens voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte".</li> </ul>

13.3.6	<p>13.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p><b>13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2</b></p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 2" afwijken van het bepaalde in lid <a href="#">13.1</a> en <a href="#">13.2.3</a> teneinde twee bijgebouwen toe te staan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van recreatief verblijf, onder de voorwaarden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het bepaalde in lid <a href="#">13.2.3</a> van overeenkomstige toepassing is;</li> <li>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;</li> <li>c. perceelsplitsing niet is toegestaan;</li> <li>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;</li> <li>e. de breedte van het bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd;</li> <li>f. ontsluitingsweg niet via de Prinsesseweg mag plaatsvinden;</li> <li>g. voor het parkeren het bepaalde in artikel <a href="#">23.3</a> geldt;</li> <li>h. de vormgeving en situering van de bijgebouwen geen afbreuk mogen doen aan het stedenbouwkundige ensemble;</li> <li>i. de exploitant degene is die in het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel woont en op dit adres ingeschreven staat.</li> </ul> <div style="background-color: black; height: 100px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 40px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div>



	<p>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.</p> <p>De voorwaarde gesteld onder g. heeft betrekking op het parkeren, hiervoor moet worden voldaan aan de parkeernormennota. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
13.2.3	<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"> <li>a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;</li> <li>b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage als bedoeld in lid 13.2.2 onder c in acht dient te worden genomen;</li> <li>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;</li> <li>d. in afwijking van het bepaalde onder c mag voor bouwpercelen groter dan 2000 m², waarbij perceelsgedeelten met de bestemming 'Natuur - Duingebied' niet worden meegerekend, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, gelegen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedragen;</li> <li>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;</li> <li>f. op de ingevolge onder c en d toegelaten oppervlakten worden in mindering</li> </ul>

	<p>gebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de oppervlakte van binnen de bestemming 'Tuin' bestaande en te handhaven bijgebouwen en aan- en uitbouwen, tenzij: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de bebouwing de in artikel <u>11.2.1</u> onder b vermelde oppervlakte niet overschrijdt;</li> <li>▪ deze bebouwing de oppervlakte, toegelaten bij afwijking op grond van artikel <u>11.3</u> niet overschrijdt;</li> </ul> </li> <li>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;</li> <li>h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen;</li> <li>i. indien een bijgebouw, aan- of uitbouw van een kap wordt voorzien, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°;</li> <li>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;</li> <li>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 bouw grens maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>;</li> <li>l. in afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" garageboxen met een bouwhoogte van 3,00 m toegestaan.</li> </ol> <div data-bbox="501 1406 1426 1592" style="background-color: black; height: 83px; width: 580px;"></div>
--	--

Toelichting Hoofdstuk 6 6.4 De bestemmingen 6.4.2 Hoofdstuk 2	<p><b>6.4.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels</b></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><b>Wonen-1</b></p> <p>Op de percelen tussen de Prinsesseweg en de Haarlemmerstraat is, conform het bepaalde in paragraaf <a href="#">5.3.1</a> 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 <b>desgewenst</b> via een buitenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt.</p>
Toelichting Hoofdstuk 5 5.3 Ontwikkellocaties 5.3.1	<p><b>5.3.1 Nieuwe ontwikkelingslocaties</b></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</p>

	<p>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 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"> <li>• Verruiming van de gebruiksbepaling zodanig dat recreatief verblijf mogelijk is;</li> <li>• Per perceel maximaal twee vrijstaande bijgebouwen toestaan waarvan er één de recreatiewoning betreft;</li> <li>• Het totale toegestane oppervlakte aan bij- en uitbouwen maximaal 50 m²;</li> <li>• Maximaal één bouwlaag al dan niet met kap (gelijk aan huidige bijgebouwenregeling);</li> <li>• Ontsluiting en laden/losseren niet via de Prinsesseweg.</li> </ul> <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 'kruiselgevallenregeling' uit het Besluit omgevingsrecht) worden toegestaan.</p>
--	---



Toetsingskader verblijfstoeristische accomodaties, Hoofdstuk 5	<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"> <li>• 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.</li> </ul> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd.</li> </ul> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereenvolgend aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie.</li> </ul> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>[REDACTED]</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorts dient de initiatiefnemer tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat betreft uitstraling dienen:           <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de panden die voor particuliere verhuur worden benut geen overheersende uitstraling te hebben op het vlak van reclame-uitingen.</li> <li>◦ de panden qua uitstraling niet afwijkend te zijn van de panden in de directe omgeving.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor deze vorm wordt voorzien in een zonering gelijk aan pensionvoorzieningen aangezien deze vorm wel een toeristische inslag vereist. In niet toeristische woonwijken lijkt dit niet de meest geëigende vorm, zie zoneringskaart.</li> </ul>

## Indien van toepassing

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:

### 13.3.6 Wetgevingzone - afwijkingsgebied 2

Kruimel artikel van toepassing:

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

Beleid buitenplanse afwijking:

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

Aandachtspunten:

- Omgevingsvergunningen voor gebruik als recreatiewoning is o.a. verleend voor de naastgelegen Haarlemmerstraat 29 en de nabijgelegen Wilhelminaweg 16, 20a en 66.

• 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:

[illegible]

[illegible]

12/14



<b>Advies Verkeer</b>	
Naam:	
Datum:	7-3-2024
Advies:	
Onderbouwing:	<div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div>

<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:	
---------------	--