

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

**Verzonden:** 10-06-2024 14:07

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

**Onderwerp:** Verzoek advies - Haarlemmerstraat [redacted], Zandvoort

---

Hoi [redacted]

Zou je kunnen adviseren op de planaanpassing van Haarlemmerstraat [redacted]? Ik heb een nieuw toetsingsformulier bijgevoegd. Aanvrager is bereid de recreatiewoning te situeren, in de breedte of in de lengte van het perceel, zoals stedenbouwkundig en vanuit de omgevingskwaliteit gewenst is.

Red jij het om hier binnen een week op te adviseren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker omgevingsrecht



E: [redacted]@odijmond.nl

T: [redacted]

M: [redacted]

**Aanwezig:** ma (9-13:30), di (9-13:30), wo (9-13:30), do (9-13:30), vr (9-13:30)

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

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

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

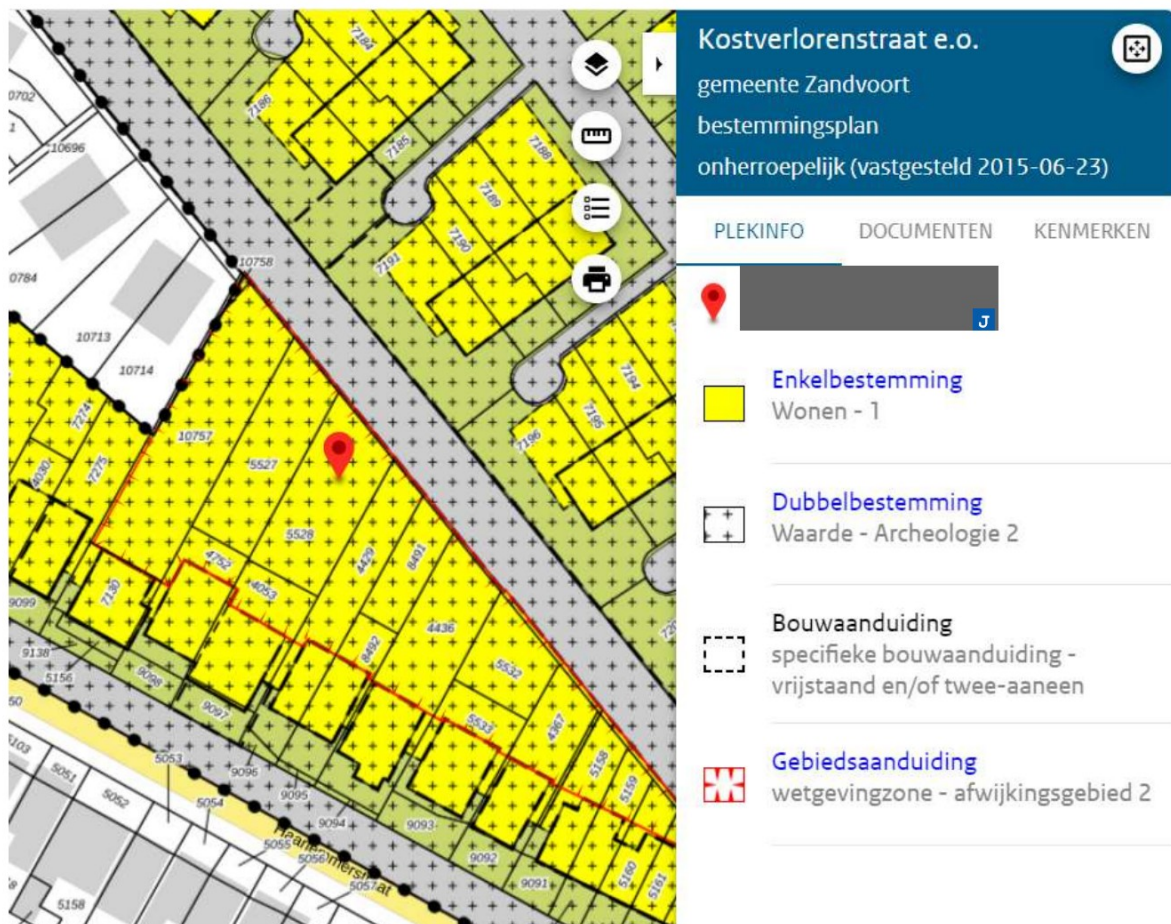
**Telefoonnummer:** 0251-263 863



## RO ADVIES FORMULIER – versie 2

Zaaknummer:	CHST/ODIJ-Z-23-134614
Aanvraag ingekomen:	22 december 2023
Adres:	Haarlemmerstraat J in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	Het oprichten van een recreatiewoning
Soort procedure:	Reguliere procedure
Activiteiten:	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening
Naam bouwplantoetsers:	J J
Datum RO toets door ODIJ:	10 juni 2024
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid bestemmingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

### Plankaart:



### Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

**BEZOEKADRES** Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk  
**BEZOEKADRES** Koetserstraat 2A, 1531 NX Wormer  
**POSTADRES** Postbus 325, 1940 AH Beverwijk

KvK 51365901

0251-263 863  
 info@odijmond.nl  
[www.odijmond.nl](http://www.odijmond.nl)

**Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting**

Artikel:	Betreft:
13.1	<p><b>13.1 Bestemmingsomschrijving</b></p> <p>De voor '<u>Wonen - 1</u>' 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 <u>13.4.3</u> 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> <p><b>De gronden zijn niet bestemd voor een recreatiewoning.</b></p>

## Indien van toepassing

### **Binnenplanse afwijkmogelijkheden:**

#### **13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2:**

Als leidraad voor de stedenbouwkundige afwijking kan de binnenplanse afwijkmogelijkheid betrokken worden. De uitgangspunten voor de binnenplanse afwijking zijn:

#### **13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 2" afwijken van het bepaalde in lid [13.1](#) en [13.2.3](#) teneinde twee bijgebouwen toe te staan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van recreatief verblijf, onder de voorwaarden dat:

- a. het bepaalde in lid [13.2.3](#) van overeenkomstige toepassing is;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a het totaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. perceelsplitsing niet is toegestaan;
- 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 hoofdbouw op hetzelfde bouwperceel woont en op dit adres ingeschreven staat.

Onder a wordt verwezen naar de bouwregels van bijgebouwen en aan- en uitbouwen in artikel [13.2.3](#):

#### *13.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- 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 [13.2.2](#) 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 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag voor bouwpercelen groter dan 2000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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:
  - 1. de oppervlakte van binnen de bestemming 'Tuin' bestaande en te handhaven bijgebouwen en aan- en uitbouwen, tenzij:
    - ⊖ de bebouwing de in artikel 11.2.1 onder b vermelde oppervlakte niet overschrijdt;
    - ⊖ deze bebouwing de oppervlakte, toegelaten bij afwijking op grond van artikel 11.3 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 m<sup>2</sup>;
- l. in afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" garageboxen met een bouwhoogte van 3,00 m toegestaan.

**Kruimel artikel van toepassing:**

Artikel 4, onderdeel 1 en 9, Bijlage II van het Bor.

**Beleid buitenplanse afwijking:**

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

Om desgewenst buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties, hoofdstuk 5 Recreatiewoning:

- 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.

**Voldoet, het gaat om een vrijstaand bijgebouw die via de Prinsesseweg wordt ontsloten**

- Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd.

**Voldoet, het is de enige recreatiewoning op dit perceel**

- 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 m<sup>2</sup>.

**Voldoet, de oppervlakte van de recreatie woning is 49,8 m<sup>2</sup>. Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m<sup>2</sup>.**

- 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.

**Moet aan voldaan worden**

- De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereen aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie.

**Moet aan voldaan worden**

- 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.

**Voldoet, er wordt een extra parkeerplek gecreëerd op het eigen erf voor de recreatiewoning.**

- 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.

**Ligt ter beoordeling voor.**

- Voorts dient de initiatiefnemer tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.

**Initiatiefnemer verzoekt om de risicoanalyse planschade persoonlijk te mogen toelichten.**

- Wat betreft uitstraling dienen:
  - 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.

**Ligt ter beoordeling voor.**

- 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 zoneringkaart.

Voldoet, de recreatiewoning ligt in zone 7 – Kostverloren e.o.

Aandachtspunten:

In navolging van het advies van de AOK is een aangepast plan ingediend met een rechthoekige plattegrond in twee situaties:

1. Ligging dwars op het perceel
2. Ligging in de lengte van het perceel

Welke situatie doet stedenbouwkundig het meeste recht gezien de binnenplanse leidraad en soortgelijke ontwikkelingen die er in de buurt zijn.

Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

#### Advies Stedenbouw

Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

#### Advies Verkeer

Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

#### Advies Toerisme

Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

#### Advies Wonen

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:	



**MOOI**  
**NOORD-  
HOLLAND**

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Vergadering AOK Zandvoort

07-05-2024 12:30 - 15:00

Online

Haarlemmerstraat 2042NB Zandvoort

MOOI nummer	24040914
Zaaknummer partij	2023omgo543
Omschrijving	oprichten recreatie-woning middels functiewijziging vrijstaand bijbehorend bouwwerk
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Zandvoort
Zaakbeheerder	
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Bijzonder welstandsniveau, 7.3 Belangrijke Routes
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan afwijking

Behandeling 07-05-2024

Bevindingen	<p><b>Beschrijving</b></p> <p>De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. In 2023 is het initiatief door de commissie behandeld als vooroverleg: het bouwen van een recreatiewoning op de bestaande verdiepte garage in de achtertuin. Na de vorige behandeling is het plan uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het realiseren van een recreatiewoning op het achtererf. Van het idee om op de bestaande garage te bouwen is afgestapt. In plaats daarvan gaat het om een volume op maaiveldniveau, dat vanuit een L-vormige plattegrond als eenlaags volume met zadeldak is opgebouwd. De hoofdvorm en positionering is mede ingegeven door de behoefte aan privacy vanuit de achtertuin van de initiatiefnemer. De gevel wordt bekleed door zinken felsbanen. De transparante kopgevel aan de voorzijde bestaat uit houten kozijnen in een antracietachtige kleur, voor de andere meer gesloten kopgevel worden latten van Red Cedar hout toegepast. De voorgevel richt zich naar de Prinsesseweg. Het zicht op de recreatiewoning wordt deels vanaf de weg ontnomen door een hoge haag. De bestaande vliegdennen blijven staan. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden in het geding.</p>
-------------	--

De commissie beoordeelt op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels in de Welstandsnota Zandvoort.

**Bevindingen**

De commissie geeft aan het jammer te vinden dat van het idee van een opbouw op de garage is afgestapt. Zij is minder te spreken over het voorstel dat nu voorligt, omdat het samengestelde volume op een L-vormige plattegrond relatief fors aan doet. Met deze samengestelde hoofdvorm wordt afgeweken van de typologie of karakter van een eenvoudig en ondergeschikt bijgebouw, zoals een rechthoekige schuur.

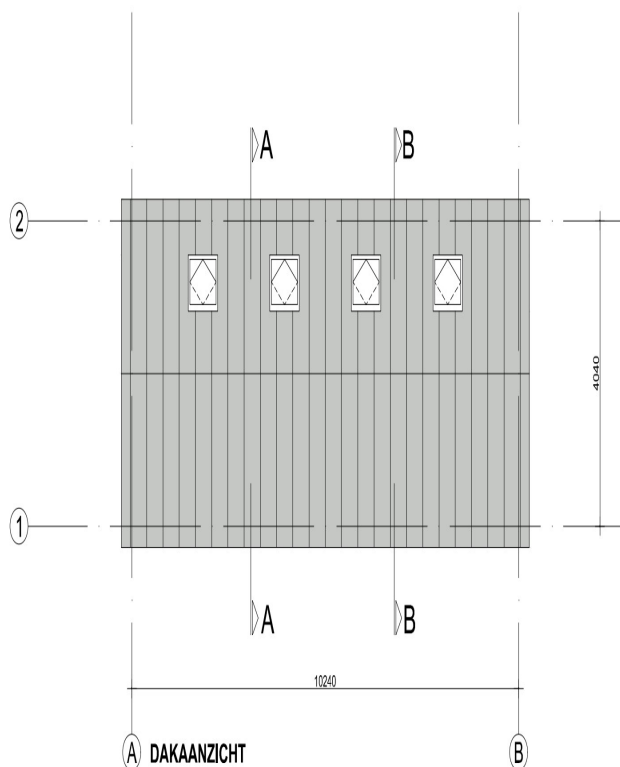
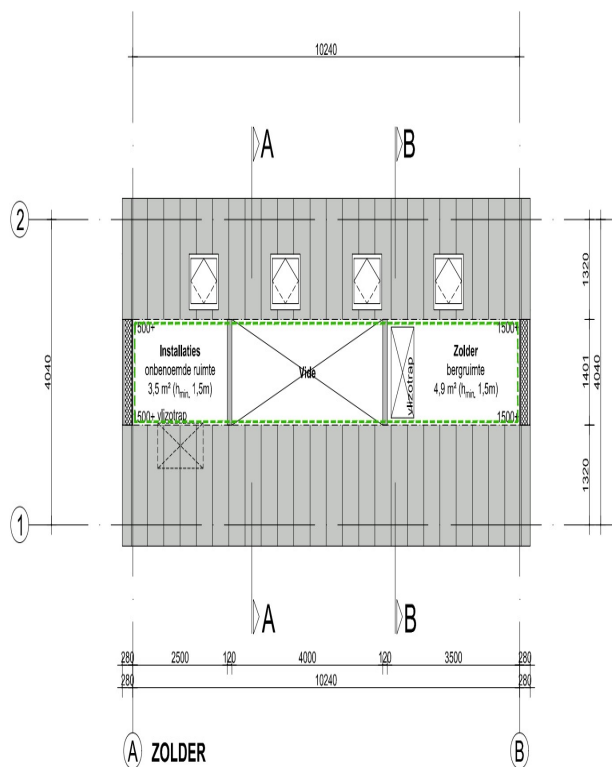
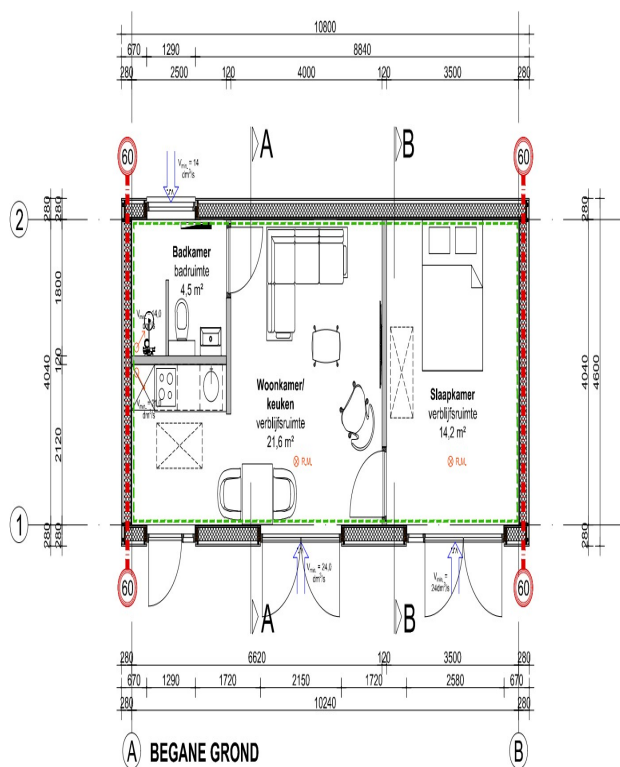
De commissie adviseert dan ook om een rechthoekige recreatiewoning te ontwerpen. De architect geeft aan met de plantoetser te onderzoeken wat de mogelijkheid hiervan te zoeken binnen de bouwregels in het omgevingsplan. De commissie geeft aan dat de architectuurtaal van de gevels en de gekozen materialisering voorstelbaar zijn.

### **Conclusie**

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande niet akkoord te gaan. Zij ziet met vertrouwen en belangstelling een aangepast ontwerp tegemoet.

Welstandsadvies  
Behandelwijze  
Aanvraagsoort

**Niet akkoord**  
Grote commissie  
Omgevingsvergunning



Renvooi		Oppervlakten	
	Binnenwanden	Woonkamer/ keuken:	21,6 m <sup>2</sup>
	Isolatie	Slaapkamer:	14,2 m <sup>2</sup>
	WBDBO 60 min.	Badkamer:	4,5 m <sup>2</sup>
	Beschermde sub-brandcompartiment	Installaties:	3,5 m <sup>2</sup>
	Gootsteen	Zolder:	4,9 m <sup>2</sup>
	Kooktoestel	Verblijfsgebied:	35,8 m <sup>2</sup>
	Wastafel	Gebruiksoppervlakte:	49,8 m <sup>2</sup>
	Wandcloset	Geprojecteerd oppervlakte:	49,7 m <sup>2</sup>
	Radiator (elektrisch)	Gebruiksfunctie:	logies
	Toevoer ventilatie		
	Afvoer ventilatie		
	Rookmelder		

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



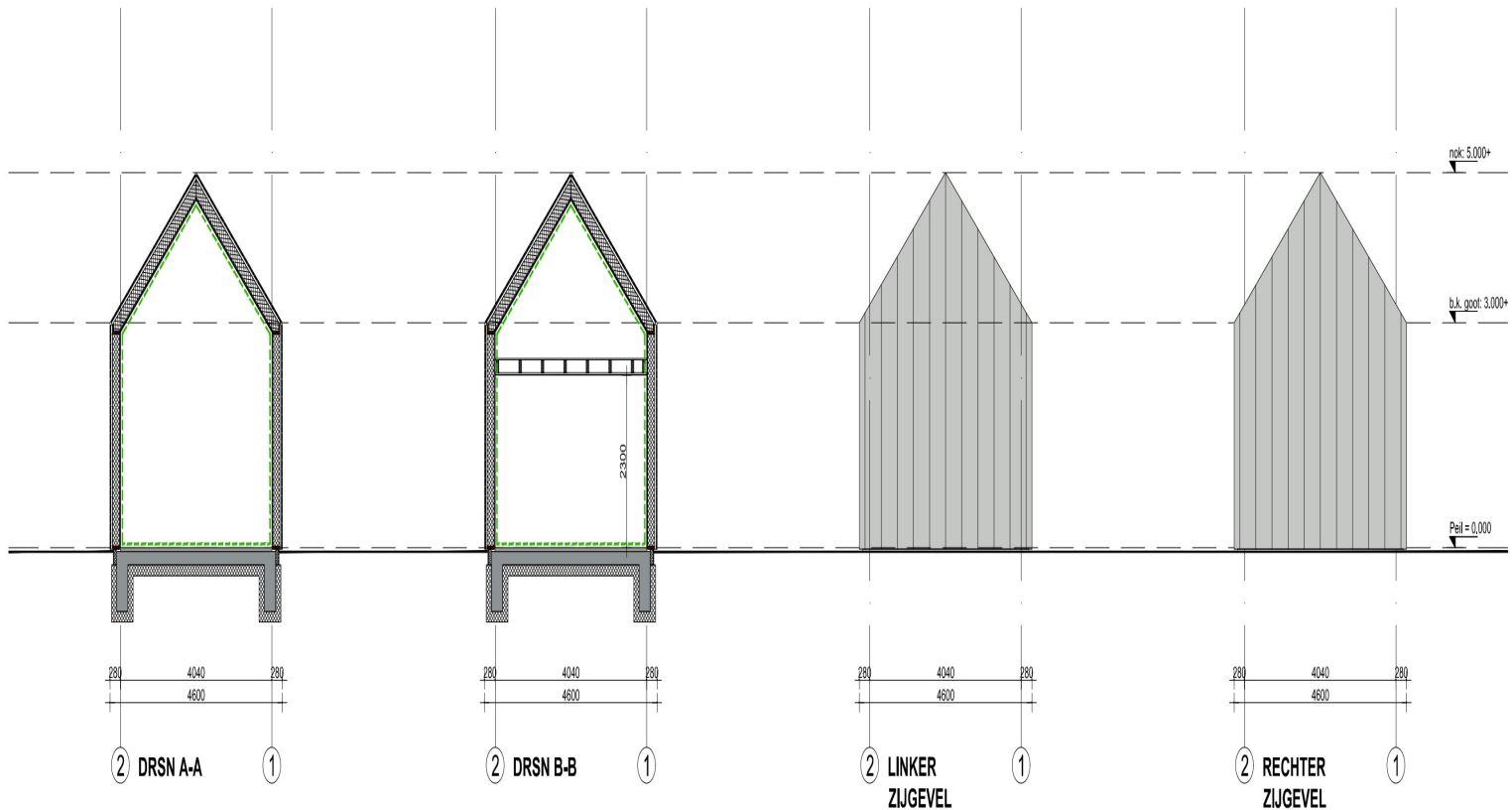
MACOBOUW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat Zandvoort  
Specificatie Plattegronden  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum xx-xx-2023

A | -  
B | -  
C | -

Formaat A3  
tek.nr. DO-01



#### Kleuren en materialen

Gevelbekleding: Zink, kleur n.t.b.  
 Buitenwand afwerking: Zink, kleur n.t.b.  
 Kozijnen: Materiaal en kleur n.t.b.  
 Ventilatie-roosters: Type en kleur n.t.b.

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
 Brugstraat 8  
 2042 LG Zandvoort  
 +31 (0) 6 44 99 88 14  
 info@designhouse8.nl



MACOBOW  
 Burg. van Fenemaplein 4F1  
 2042 KS Zandvoort  
 info@macobouw.nl

Project: Haarlemmerstraat Zandvoort  
 Specificatie: Gevelaanzichten & doorsneden  
 Projectfase: Definitief Ontwerp

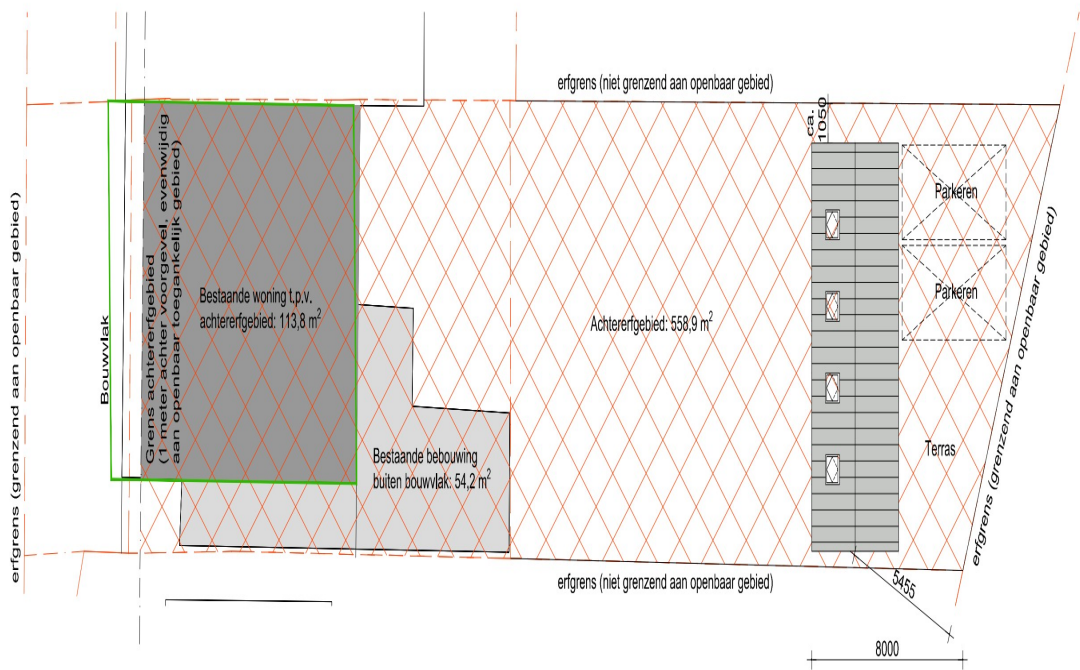
Werknr. 23-40  
 Schaal 1:100  
 Datum xx-xx-2023

A | -  
 B | -  
 C | -

Formaat A3  
 tek. DO-01

# Bepaling maximaal vergunningsvrij te bebouwen oppervlakte

conform besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2



Definitie Achterterfgebied (conform Bor Bijlage II, Hoofdstuk 1, artikel 1):

Erf achter de lijn die het hoofgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofgebouw te komen.

Oppervlakte achterterfgebied: 558,9 m²

Definitie Bebouwingsgebied (conform Bor Bijlage II, Hoofdstuk 1, artikel 1):

Achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofgebouw.

Oppervlakte bebouwingsgebied: 558,9 - 113,8 = 445,1 m²

Maximaal vergunningsvrij te bebouwen oppervlakte (conform Bor Bijlage II, Hoofdstuk 2, artikel 2):

In geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

Bebouwingsgebied: 445,1 m²

Maximaal vergunningsvrij te bebouwen: 90 m² + (10% x 145,1) = 104,5 m²

Bestaande aanbouw: 54,2 m²

Maximaal oppervlakte nieuwe bebouwing: 104,5 - 54,2 = 50,3 m²

Maximale dakhoogte

Indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:

maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

Maximale daknokhoogte = (5,455 x 0,47) + 3 = 5,56 m (5 meter is maatgevend)

NB. Voor een maximale hoogte van 5 meter is de minimale afstand van de daknok tot de erfgrens 4255 mm.

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



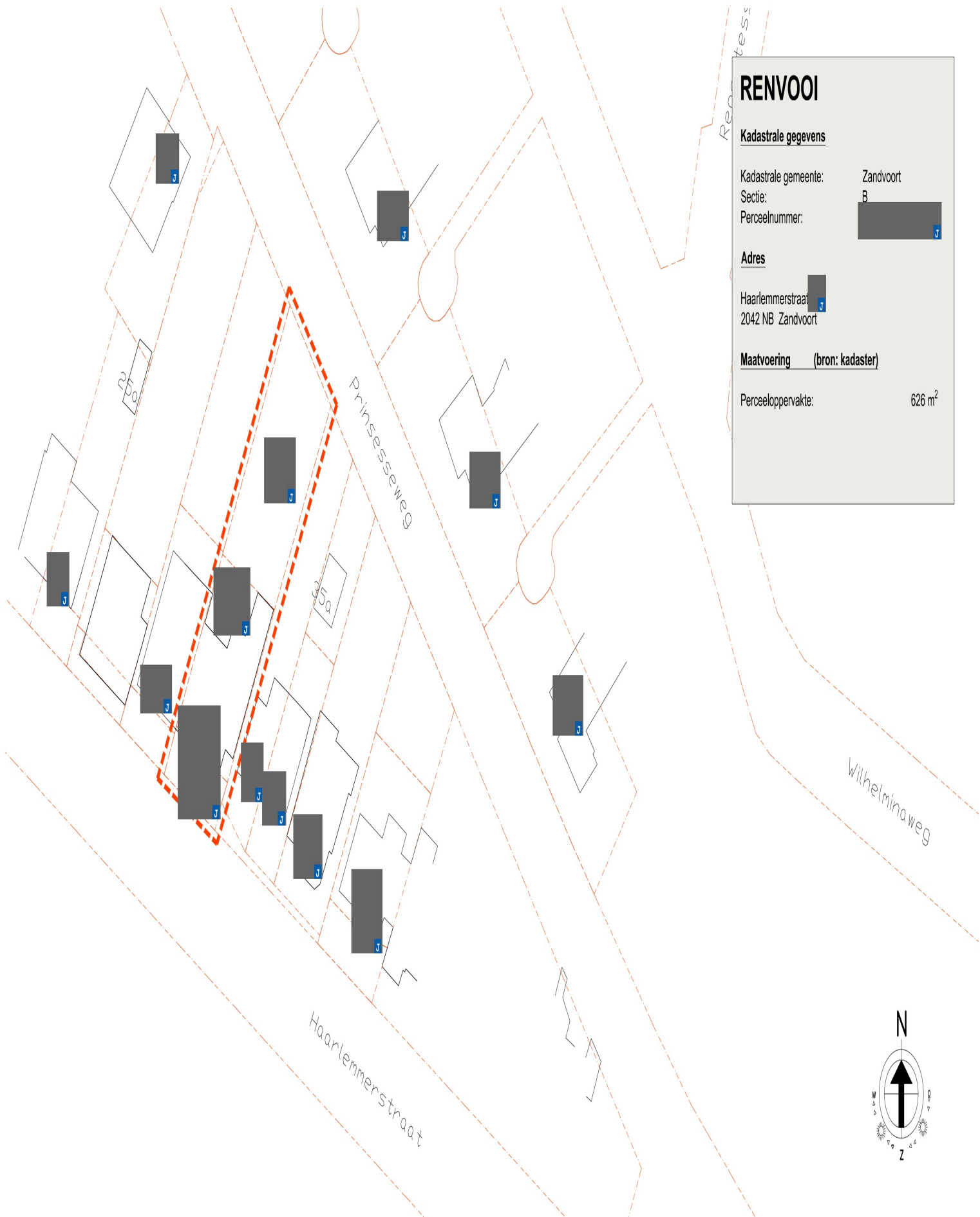
MACOBOUW  
Burg. van Fenemapslein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project: Haarlemmerstraat Zandvoort  
Specificatie: Situatie perceel, optie 2  
Projectfase: Voorlopig Ontwerp

Werknr.: 23-40  
Schaal: 1:200  
Datum: xx-xx-2023

A | -  
B | -  
C | -

Formaat: A3  
teknr.: VO-03



## RENVOOI

### Kadastrale gegevens

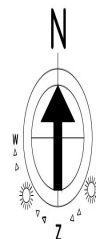
Kadastrale gemeente: Zandvoort  
Sectie: B  
Perceelnummer: [redacted]

### Adres

Haarlemmerstraat [redacted]  
2042 NB Zandvoort

### Maatvoering (bron: kadaster)

Perceeloppervakte: 626 m<sup>2</sup>



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



MACOBOW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project: Haarlemmerstraat [redacted] Zandvoort  
Specificatie: Kadastrale gegevens  
Projectfase: Definitief Ontwerp

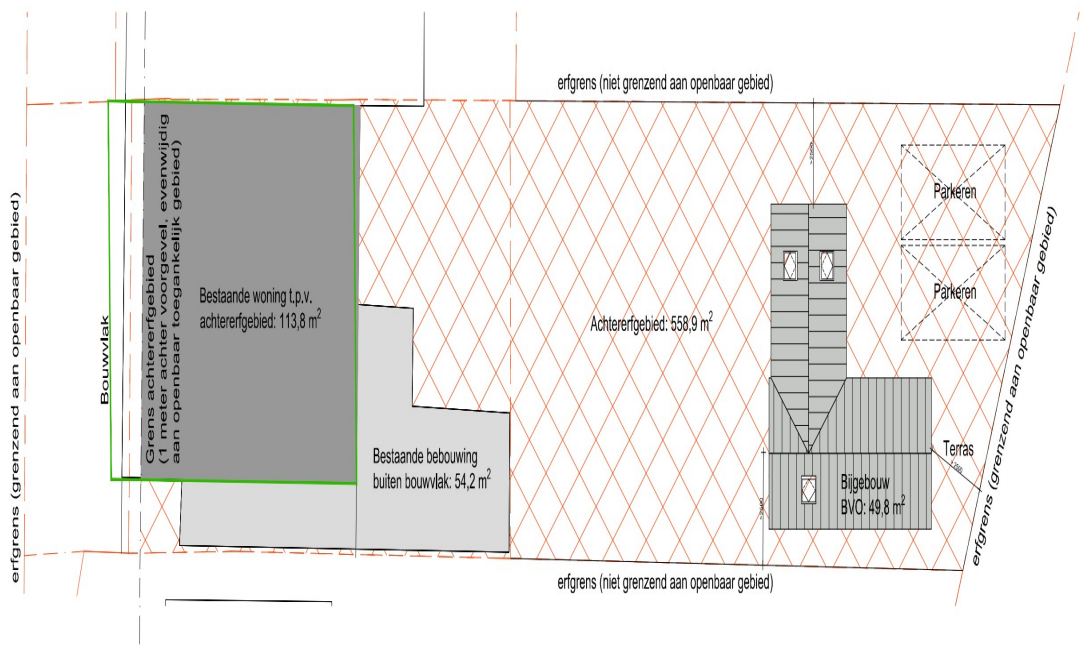
Werknr.: 23-40  
Schaal: 1:500  
Datum: 21-12-2023

A | -  
B | -  
C | -

Formaat: A3  
tek.nr.: DO-0k

# Bepaling maximaal vergunningsvrij te bebouwen oppervlakte

conform besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2



Definitie Achtererfgebied (conform Bor Bijlage II, Hoofdstuk 1, artikel 1):

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Oppervlakte achtererfgebied: 558,9 m²

Definitie Bebouwingsgebied (conform Bor Bijlage II, Hoofdstuk 1, artikel 1):

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Oppervlakte bebouwingsgebied: 558,9 - 113,8 = 445,1 m²

Maximaal vergunningsvrij te bebouwen oppervlakte (conform Bor Bijlage II, Hoofdstuk 2, artikel 2):

In geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

Bebouwingsgebied: 445,1 m²

Maximaal vergunningsvrij te bebouwen: 90 m² + (10% x 145,1) = 104,5 m²

Bestaande aanbouw: 54,2 m²

Maximaal oppervlakte nieuwe bebouwing: 104,5 - 54,2 = **50,3 m²**

Maximale dakhoopte

Indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:

maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

Maximale daknokhoogte = (2,5 x 0,47) + 3 = 4,175 m

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



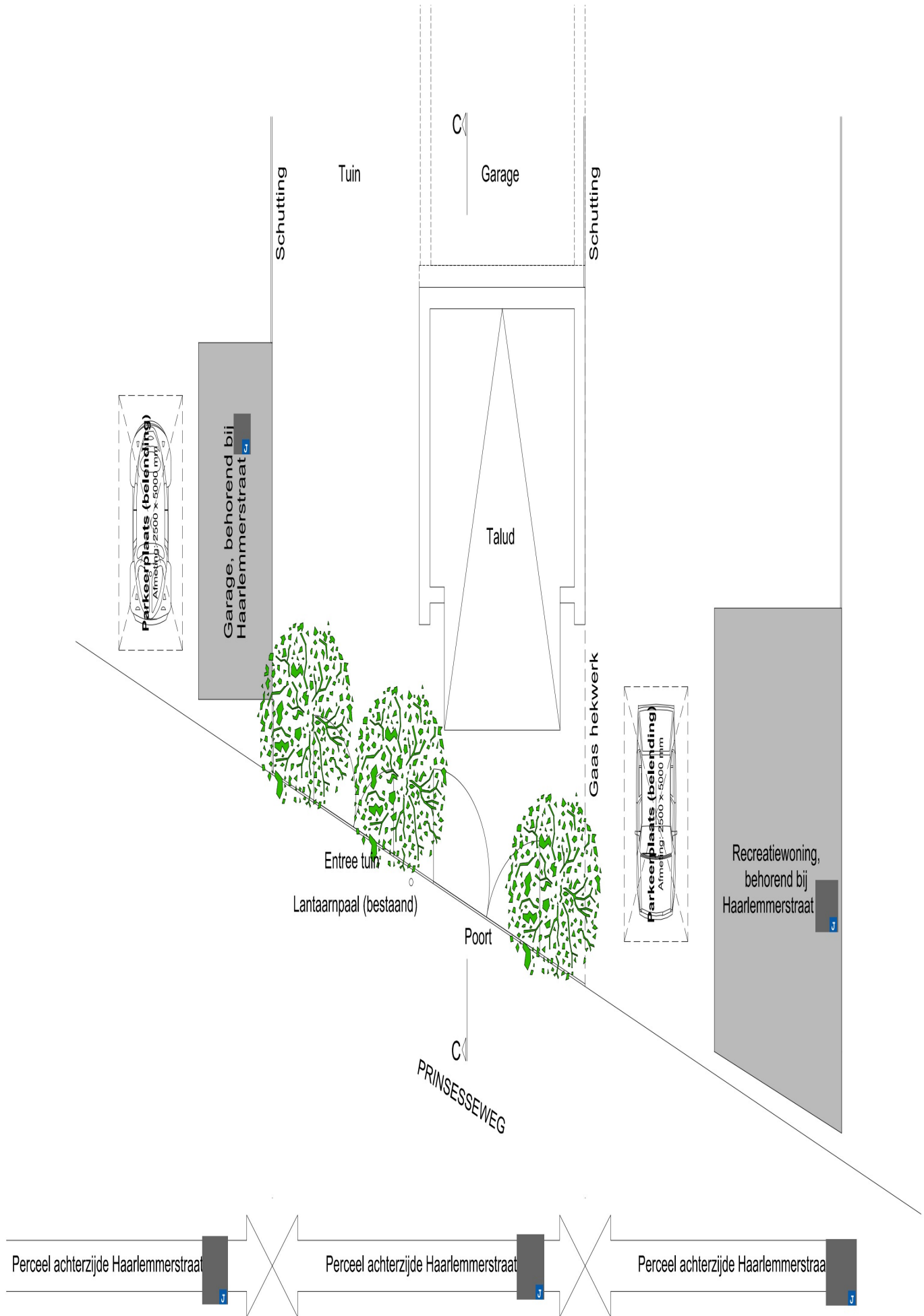
MACOBOUW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat Zandvoort  
Situatie perceel, optie 2  
Projectfase Voorlopig Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:200  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-0p



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



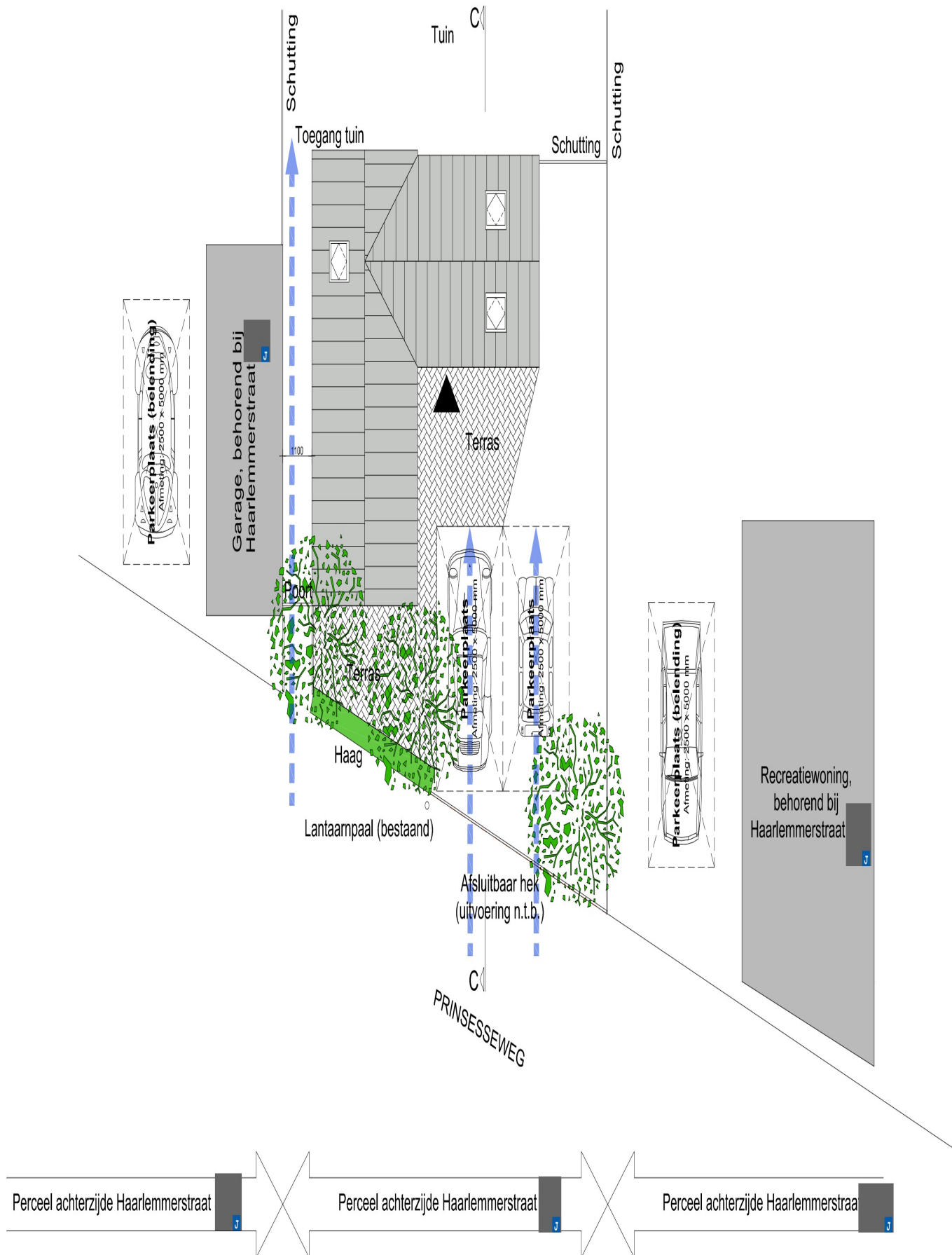
MACOBOUW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat Zandvoort  
Specificatie Perceel t.p.v. bijgebouw, oude situatie  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A |   
B | -  
C | -

Formaat A3  
tek.nr. DO-05



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



ONTWERPEN | ADVIES | BOUW | BEHEER

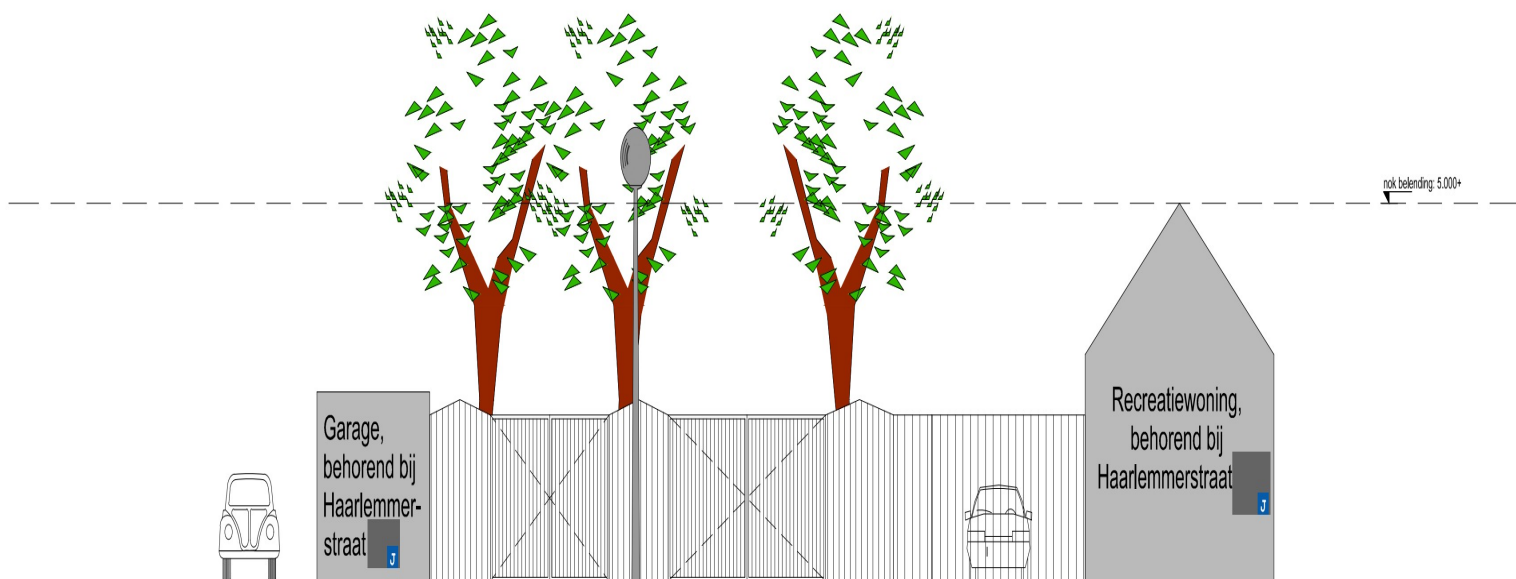
MACOBOUW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat Zandvoort  
Specificatie Perceel t.p.v. bijgebouw, (in uitvoering)  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
teknr. DO-06



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



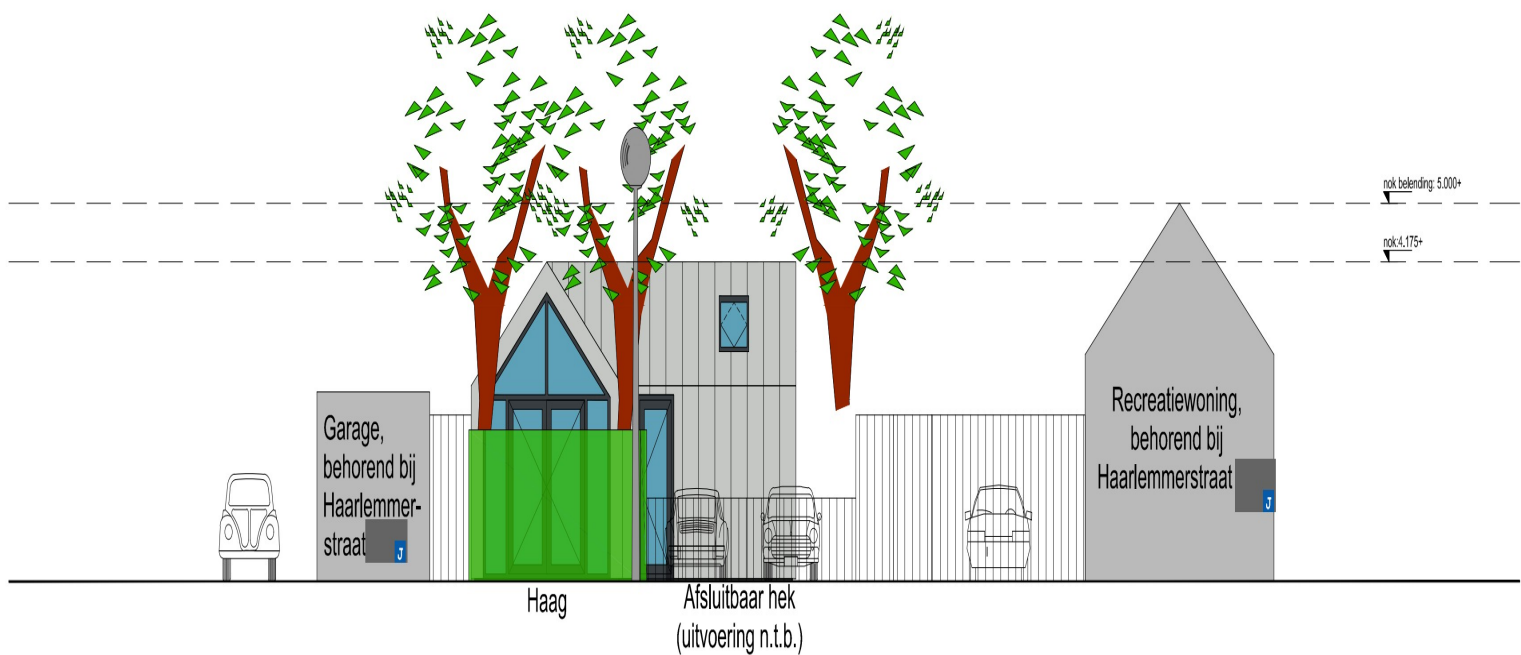
MACOBOUW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat Zandvoort  
Specificatie Straatbeeld, oorspronkelijke situatie  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | -  
B | -  
C | -

Formaat A3  
tek.nr. DO-07



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8  
Brugstraat 8  
2042 LG Zandvoort  
+31 (0) 6 44 99 88 14  
info@designhouse8.nl



MACOBOUW  
Burg. van Fenemaplein 4F1  
2042 KS Zandvoort  
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat Zandvoort  
Specificatie Straatbeeld, (in uitvoering)  
Projectfase Definitief Ontwerp

Werknr. 23-40  
Schaal 1:100  
Datum 21-12-2023

A | 06-02-2024  
B | -  
C | -

Formaat A3  
tek.nr. DO-08

## 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