

Van: [redacted] <[redacted]@haarlem.nl>
Verzonden: 19-06-2024 10:40
Aan: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
CC: Wabo – ODIJmond <[redacted]@odijmond.nl>
Onderwerp: Re: Verzoek advies - Haarlemmerstraat [redacted] Zandvoort

Goedemorgen,
Bijgaand het advies.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundig ontwerper

Gemeente Haarlem en Zandvoort
Gedempte Oude Gracht 2
Postbus 511
2003 PB Haarlem
tel. 023- [redacted]
mob. 06- [redacted]
[redacted]@haarlem.nl

(aanwezig maandag t/m donderdag. Vrijdagmiddag)

Van: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
Datum: maandag 10 juni 2024 om 14:09
Aan: [redacted] <[redacted]@haarlem.nl>
Onderwerp: Verzoek advies - Haarlemmerstraat [redacted] Zandvoort

Hoi [redacted],
Zou je kunnen adviseren op de plaanpassing 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



DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit e-mailbericht terwijl dit niet aan u gericht is? Neem contact op met de verzender. Aan dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Ga voor meer informatie over Omgevingsdienst IJmond naar <https://www.odijmond.nl>

Advies Stedenbouw	
Naam:	J
Datum:	19-06-24
Advies:	Positief / negatief – mits positionering wordt aangepast
Onderbouwing:	<p>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 langsgekomen als principeverzoek eind 2022.</p> <p>Realisatie bijgebouw</p> <p>De realisatie van het bijgebouw is niet vergunningsvrij te realiseren, omdat het beoogde gebruik (recreatiewoning) geen ondergeschikte functie is t.o.v. het hoofdgebouw. Wel geldt er een specifieke binnenplanse afwijking, waarmee twee bijgebouwen kunnen worden toegestaan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van een recreatief verblijf. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Zo dient er voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 13.2.3, welke stelt dat de <u>gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen</u>, niet meer mag bedragen dan 35% van het erf, met een maximum van 50m². De totale oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt in de nieuwe situatie 104 m² (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw). De realisatie van het bijgebouw is daarmee strijdig met dit artikel. Er kan daarmee niet worden voldaan aan de binnenplanse afwijking.</p> <p>Om desgewenst buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit het Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties. Hiervoor gelden andere voorwaarden waaraan een bijgebouw moet voldoen. Het derde voorschrift van het toetsingskader stelt dat 'Voor een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw, het maximale oppervlakte niet meer dan 35% van het erf mag bedragen met een maximum van 50 m². Hier wordt aan voldaan, gezien de oppervlakte van de recreatie woning 49,8 m² is. Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m².</p> <p>Gebruik bijgebouw als recreatiewoning</p> <p>Het realiseren van een bijgebouw t.b.v. een recreatiewoning is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 13.1. Om buitenplans hiervan af te wijken moet (wederom) worden voldaan aan de voorwaarden uit het Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties.</p>

	<p>Voor wat betreft de stedenbouwkundige beoordeling wordt er enkel gekeken naar voorschrift 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 is daarom akkoord. • 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 zadeldak, is ook te zien bij bijgebouwen op de nummer [REDACTED]. <p>De beoordeling over de materialisering van het bijgebouw ligt bij de welstandscommissie. In de welstandsvergadering van 07-05-24 heeft de commissie aangegeven dat de architectuurtaal van de gevels en de gekozen materialisering voorstelbaar zijn.</p> <p>Enige punt van aandacht is dat het bijgebouw in de huidige tekeningen op 2 manieren is gesitueerd, dwars op het perceel en in de lengte van het perceel. Het bijgebouw welke dwars op het perceel is gesitueerd, wijkt af van de bijgebouwen in de rest van de omgeving. Daarnaast is het ongebruikelijk voor het aanzicht vanuit het straatbeeld, om bijgebouwen dwars op het perceel te plaatsen. Wanneer er gekozen wordt voor deze positionering, zou er niet worden voldaan aan het tweede onderdeel van de stedenbouwkundige beoordeling. Er wordt daarom verzocht de positionering in lijn te brengen met de bijgebouwen in de rest van de omgeving: dus in de lengte van het perceel.</p>
--	---

Advies Verkeer	
Naam:	[REDACTED]
Datum:	7-3-2024
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	Initiatiefnemer heeft geen stappenplan aangeleverd, echter heeft hij het uitgewerkt in de vorm van een tekst in de onderbouwing.

	<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