

Springtij architecten B.V.  
T.a.v. de heer G. Mual  
[gimill@springtijarchitecten.nl](mailto:gimill@springtijarchitecten.nl)

|                     |                                                                           |                       |                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Verzenddatum</b> | <b>14 september 2023</b>                                                  | <b>Contactpersoon</b> | De heer B. van Oosten |
| <b>Ons kenmerk</b>  | BAOO/ODIJ-Z-21-099688                                                     | <b>E-mailadres</b>    | boosten@odijmond.nl   |
|                     |                                                                           | <b>Telefoonnummer</b> | 0655220525            |
| <b>Onderwerp</b>    | besluit aanvraag omgevingsvergunning, Kostverlorenstraat 52A in Zandvoort |                       |                       |
| <b>Kopie aan</b>    | wimpasstoors@gmail.com                                                    |                       |                       |

Geachte heer Mual,

## Inleiding

Op 5 november 2021 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, fase 1, ontvangen voor een project dat bestaat uit het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan in verband met de realisatie van een woning ter plaatse van een vrijstaande kavel op het perceel "Kostverlorenstraat 52A in Zandvoort". De aanvraag is geregistreerd onder nummer ODIJ-Z-21-099688.

## Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In het vervolg van dit besluit kunt u kennisnemen van de (toetsings)kaders, voorschriften, overwegingen en mededelingen die ten grondslag liggen aan de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk adviseren wij u de voorschriften, die verbonden zijn aan de activiteit van deze omgevingsvergunning, goed te lezen. De voorschriften dienen altijd nageleefd te worden. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, lid 3, of 4.3, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, lid 4, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

## De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning

| Documentnummer | Ingediend op | Omschrijving                                     |
|----------------|--------------|--------------------------------------------------|
| 461441         | 05-11-2021   | Ingediend aanvraagformulier                      |
| 461435         | 05-11-2021   | Bijlage: K52a2021-0368__Quickscan_Ecologisch_pdf |
| 461436         | 05-11-2021   | Verkennd bodemonderzoek                          |
| 461440         | 05-11-2021   | Akoestisch onderzoek                             |
| 539393         | 24-01-2023   | Aanpassing_1e_fase 24-1-2023                     |
| 541055         | 02-02-2023   | Realisatiefase                                   |
| 541056         | 02-02-2023   | Aerius_1_rapportage                              |

|        |            |                                                                |
|--------|------------|----------------------------------------------------------------|
| 541057 | 02-02-2023 | AERIUS_bijlage_2_Gebruiksfase                                  |
| 544476 | 21-02-2023 | Ruimtelijke onderbouwing_-<br>Kostverlorenstraat_52A_21-2-2023 |
| 550868 | 24-03-2023 | 230322_2003_kostverloren_akkoord_gosen                         |
| 552511 | 31-03-2023 | PSO_Kostverlorenstraat_52A_ondertekend                         |

### **Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

De besluitvorming heeft plaatsgevonden volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals is opgenomen in paragraaf 3.3 (artikel 3.10 en verder) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een andere bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Aangezien het hier een geval betreft waarvoor een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen is vereist, is een afschrift van de aanvraag en de bijbehorende stukken toegezonden aan de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort.

Op 20 mei 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort ingestemd om de gevraagde (ontwerp)verklaring af te geven. Dit betekent dat er vanuit het daarvoor aangewezen bestuursorgaan geen bedenkingen zijn tegen het uiteindelijk verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Ter inzagelegging ontwerpbesluit en indienen zienswijzen**

Vanaf 26 juni heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit, ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Op basis van het "besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort houdende regels omtrent aanwijzing Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist" (artikel 1, onder 1) in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt dat als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingekomen is een definitieve verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

### **Publicatie**

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Zandvoortse Courant en via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

### Inwerkingtreding besluit

Gelet op artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, treedt dit besluit zes weken na de verzenddatum in werking. Indien bij de rechtbank een verzoek voor een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt volgens artikel 6.1, derde lid, van de Wabo, het besluit pas in werking als op dat verzoek is beslist.

### Overige aandachtspunten

#### **Duurzaam bouwen**

Gemeente Zandvoort streeft naar duurzaamheid. Een duurzaam ontwerp is goed voor het milieu en het levert soms ook een financieel voordeel op voor de eigenaar. U kunt de website voor het duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen raadplegen: [www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl).

#### **Asbestmelding**

Het verwijderen van asbesthoudend materiaal kan grote gevolgen hebben voor de gezondheid. In veel gevallen is het daarom niet toegestaan om zelf asbesthoudend materiaal te verwijderen. Via de websites [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.zandvoort.nl](http://www.zandvoort.nl) (onder producten en diensten) vindt u meer informatie over dit onderwerp.

#### **Zorgplicht Wet natuurbescherming**

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: Als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoedt of aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de QuickScan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

### Bel of mail gerust als u vragen heeft

Neem dan contact met ons op via telefoonnummer of e-mailadres bovenaan de brief.

Hoogachtend,  
namens het college van burgemeester en wethouders van Zandvoort,

J. Zandhuis  
directeur

*Deze brief is geautomatiseerd verwerkt*

## Beroep

Indien u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit<sup>1</sup> een beroepschrift indienen bij de Sector bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, postbus 1621, 2003 BR te HAARLEM. Voor het indienen van een beroepschrift wordt griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Om van deze gelegenheid gebruik te (kunnen) maken, dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een beroepschrift.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze over het ontwerp van dit besluit naar voren heeft gebracht.

---

<sup>1</sup> Dit is dus niet de datum waarop het besluit genomen is, maar de datum waarop het besluit verzonden is

## **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet**

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

### Voorschriften

De omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt verleend overeenkomstig de daarvoor ingediende documenten.

### Toetsingskader

- Bestemmingsplan

### Overwegingen

#### **Bestemmingsplan**

De activiteit (strijdig gebruik van gronden) is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan Centrum Zandvoort van kracht is met de enkelbestemmingen "Wonen-1" en "Tuin", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" + de gebiedsaanduiding "geluidszone – circuit". Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat deze activiteit niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De activiteit is in strijd met:

- Artikel 12.1, omdat de voor Wonen -1 aangewezen gronden enkel zijn bestemd voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. Deze aanduiding is niet opgenomen en daarmee is het niet toegestaan om de gewenste vrijstaande woning op te richten. Ook is er geen bouwvlak opgenomen wat een vereiste is om een hoofdgebouw te kunnen bouwen.
- Artikel 10.1, omdat de voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen, open erven, voetpaden en parkeren. Het realiseren van woonbestemming is in strijd met de gebruiksvoorschriften van de daar geldende bestemming.

#### Afwijken bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn geen voorschriften opgenomen om af te kunnen wijken van de aanwezige strijdigheid, waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo.

In artikel 4 van Bijlage II van het Bor zijn geen categorieën omschreven die overeenkomen met de aanwezige strijdigheden van het project met het bestemmingsplan, waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, mits de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering van het besluit bevat uw verzoek een ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten af te wijken van de genoemde bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

#### Motivering besluit

##### *Stedenbouw*

Uit de ruimtelijke onderbouwing en andere documenten behorend bij de aanvraag blijkt dat de vorm, positionering en architectuur van het plan in voldoende mate is beargumenteerd. Het plan is daarmee ruimtelijk gezien inpasbaar.

##### *Parkeren*

Op basis van het geldende parkeerbeleid wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Uit de aanvraag blijkt dat ter plaatse van parkeerplaats, aangeduid met P2, perceel 6947 wordt verbreedt, zodat er voldoende ruimte ontstaat voor twee volwaardige parkeerplekken. Beide percelen, 6947 en 6946 zijn eigendom van de aanvrager zodat voor deze aanvraag er in ieder geval voor beide woningen op nummers 52 en 52A op eigen grond kan worden geparkeerd achter de voorgevelrooilijn.

##### *Stikstof*

De ingediende AERIUS-berekeningen en onderbouwing zijn beoordeeld. Wij constateren daarbij dat er geen negatieve effecten worden verwacht op Natura2000 gebieden in de aanleg- en gebruiksfase.

##### *Archeologie*

Op basis van het huidige bestemmingsplan geldt voor de projectlocatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Als drempelwaarde voor archeologisch onderzoek zijn de volgende eisen gesteld: bodemverstorende bouwwerkzaamheden die een oppervlakte hebben van meer dan 500m<sup>2</sup> en bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 cm beneden maaiveld. Aangezien het planinitiatief een bouwvlak betreft van circa 100 m<sup>2</sup> behoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

## Conclusie

Gelet op het voorgaande is uw project in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen onevenredig nadelige gevolgen voor één of meer belanghebbenden. Op basis van de uitkomst van de overwegingen, is er geen reden de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit te weigeren.

## Belangrijke mededelingen

Verwezen wordt naar het Bouwbesluit 2012 waarin een aantal verplichtingen zijn opgenomen die tijdens de bouw nageleefd dienen te worden. De volgende voorschriften zijn in dit kader van belang.

1. de omgevingsvergunning (met bouwtekeningen) behoort op het bouwwerk aanwezig te zijn en men dient deze op verzoek van een gemeentelijke toezichthouder te kunnen tonen
2. alle schade toegebracht aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, enzovoort, zullen bij vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden
3. afkomende materialen en sloopafval moeten op een doeltreffende wijze worden verzameld en afgevoerd. Rondom en nabij het bouwwerk moet "zwerfvuil" dagelijks verwijderd worden. Volle containers dienen zo spoedig mogelijk van het bouwterrein verwijderd te worden
4. als er ontgraven moet worden voor de fundering of anderszins, moet de aanzet van de ontgraving op een afstand van ten minste 75 centimeter van het gemeenteriool zijn om schade aan het gemeenteriool te voorkomen
5. voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen, moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u krijgen bij de gemeente Zandvoort. Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd
6. als er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, dient de kwaliteit van vrijkomende grond te worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van vrijkomende grond, dient de grond te worden onderzocht volgens de eisen van het "Besluit bodemkwaliteit" of dat gesteld is in het grondstromenbeleid van Omgevingsdienst IJmond. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en meldingen, kan in contact worden getreden met de afdeling bodem van Omgevingsdienst IJmond, telefoon 0251-263863
7. indien blijkt dat de grond toepasbaar is binnen het grondgebied van Zandvoort, moet dit ook daarbinnen blijven. Dit in verband met het op orde houden van het kustfundament