

## Afdeling Ontwikkeling en Beheer



### RO-ADVIES BOUWAANVRAGEN

Zaaknummer:  
Aanvraag ingekomen: 21 september 2016  
Aanvraagnummer: 2016II001  
Adres: Burgemeester v Fenemapplein 2 te Zandvoort  
Kadastraal perceel:  
Omschrijving bouwplan: Dichtzetten van luifel  
Bestemmingsplan: Middenboulevard  
Bestemming: Centrum uit te werken 1  
Activiteit:  
- Bouwen

#### Toets door ODIJ:

Naam bouwplantoetsers ODIJ: XXXXXXXXXX  
Datum RO-toets door ODIJ: 18 oktober 2016

#### Bestaande toestand en beschrijving bouwplan:

Op het perceel bevindt zich een groot hotel.  
De toezichthouder heeft geconstateerd dat de luifel aan de zeezijde werd dichtgezet met een houten borstwering en een te openen glazen gevel.

#### Relevante vigerende planologische voorschriften:

Bestemmingsplan: Middenboulevard  
Bestemming: Centrum uit te werken 1

#### Relevante binnenplanse afwijkingmogelijkheden:

Geen

#### Toets aan planologische voorschriften:

Artikel:	Betreft:	Voldoet:	Binnenplanse afwijking mogelijk:
15.1	Bestemming horeca is toegestaan	Ja	
15.3	Tot het moment van uitwerken van de bestemming geldt een bouwverbod. Hier is echt sprake van bouwen; niet van vervangen oid. De bebouwde oppervlakte wordt ook iets vergroot.	Nee	

#### Aankomende planologische voorschriften:

Geen

**Privaatrechtelijke aspecten:**

De uitbreiding vindt plaats op grond van het Palace hotel

**Beleid buitenplanse afwijking:**

N.v.t.

**Conclusie ODIJ:**

Er kan geen omgevingsvergunning worden verleend vanwege het bouwverbod

**Aandachtspunten voor RO:**

- past het bouwwerk in de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt?
- is hier een mogelijkheid het bouwverbod te doorbreken?

**Vraag aan RO:**

Graag ontvangen wij advies

Advies door RO jurist

Naam: XXXXXXXXXX

Datum: 28 oktober 2016

**Inleiding**

Beoordeeld dient te worden het plaatsen van terrasschotten met uitneembare glaspanelen bij het pand van ZIZO-lounge, Burgemeester van Fenemaplein 2 te Zandvoort. De bouwlocatie is ook te omschrijven als de overbouwing aan de zeezijde bij het Bouwes Palace Hotel.

**Vergunning vrij bouwen?**

Wanneer sprake is van een vergunningvrij bouwwerk is een toets aan het vigerende planologische regiem overbodig. Wij beoordelen daarom of datgene waarvoor de aanvraag is ingediend vergunningvrij is in de zin van artikel 2 van Hoofdstuk 2 van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 3 van Hoofdstuk 3 van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht (Bor)

Het plaatsen van de betreffend terrasschotten is vergunningplichtig.

**Toetsing aan het huidig planologisch regiem**

Het plangebied bestemmingsplan "Entree Zandvoort" was bestanddeel van het bestemmingsplan "Middenboulevard", zoals vastgesteld bij besluit 29 september 2009.

Op 7 december 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2011:BU7053) gedaan over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Middenboulevard" waarbij gemotiveerd onder meer het deel waar thans de terrasschotten worden geplaatst is vernietigd.

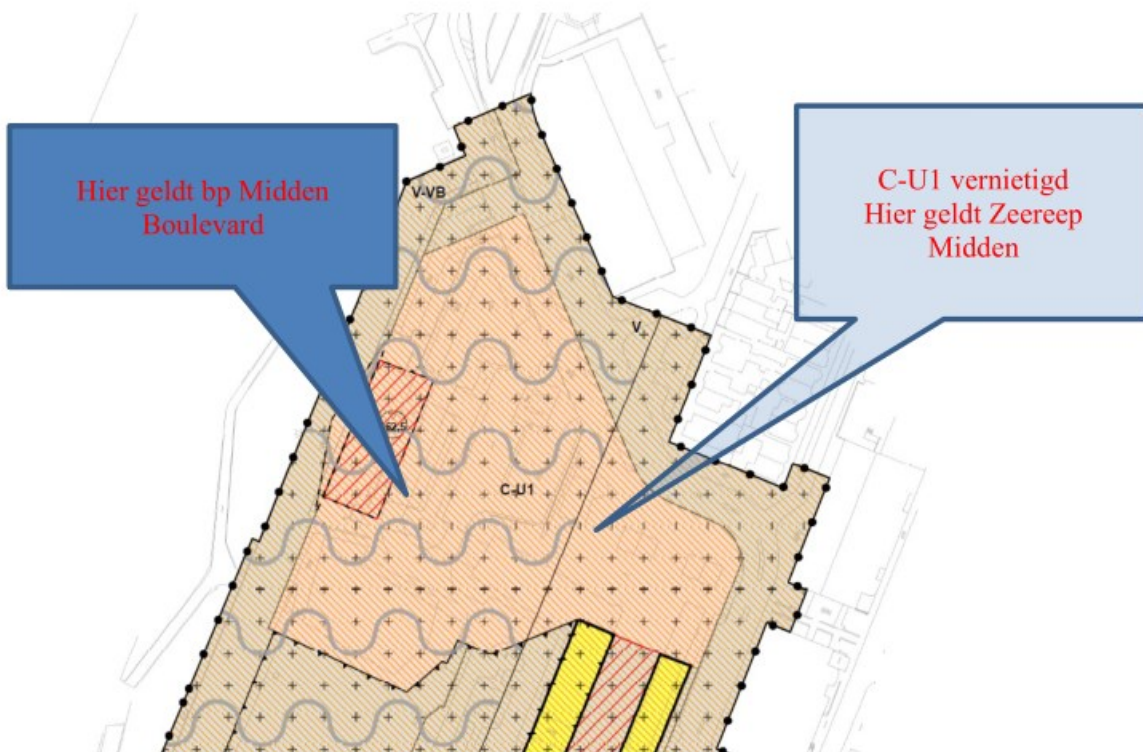
Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Zandvoort in januari 2012 een discussiestuk opgesteld waarin de gevolgen van de uitspraak zijn neergelegd. Op 25 januari 2012 is het discussiestuk in de raad besproken. Op basis hiervan heeft het college van B&W op 7 februari 2012 het raadsvoorstel voor reparatie opgesteld, dat in de raadsvergadering van 21 maart 2012 is bekrachtigd

Relevant voor het plangebied bestemmingsplan Entree is dat aan de raad is voorgelegd om in het Reparatieplan de aanduiding van de Centrum-uit te werken (C-U1) ter plaatse van het Palaceplein wordt later te herstellen. Door de gemeenteraad is aan het college verzocht om hiervoor een stappenplan uit te werken en te onderzoeken of de plangrenzen hiervoor uitgebreid kunnen c.q. moeten worden (bijvoorbeeld richting Van Fenemaplein en Stationsplein).

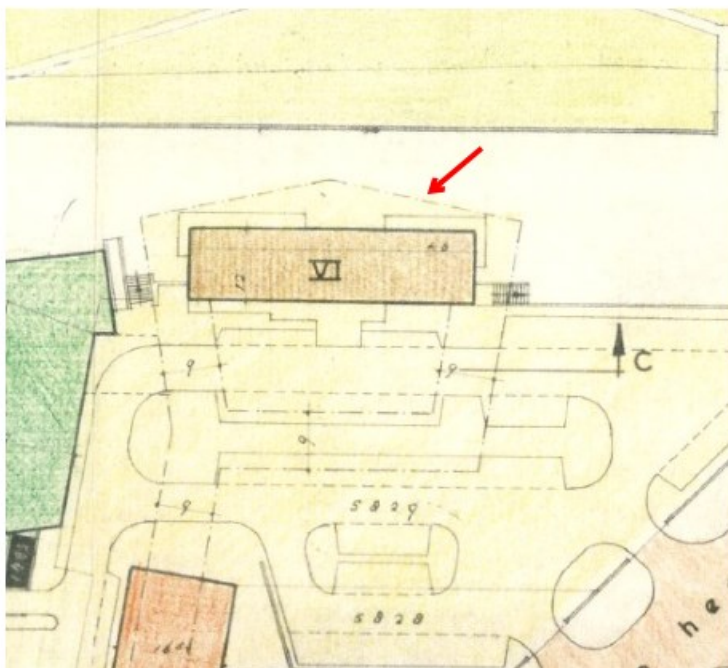
Het Reparatieplan partiële herziening Bestemmingsplan Middenboulevard zoals vastgesteld bij besluit van 27 november 2012 corrigeert derhalve bestanddelen van het oorspronkelijke bestemmingsplan

Middenboulevard niet zijnde het Palaceplein, dat nu bekend is als het nieuwe plangebied Entree Zandvoort.

Voor het Palaceplein en de overbouwingen van Bouwes Palace Hotel is daarom het onderliggende bestemmingsplan “Zeereep Midden Partiele herziening 7” gaan herleven.



Voor de gronden ter plaatse van de terrasschotten geldt het bestemmingsplan “Zeereep Midden Partiele herziening 7” zoals vastgesteld door de raad op 15 augustus 1967 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 5 maart 1968 waarna het plan onherroepelijk is geworden. De op de plankaart aangewezen bebouwingsstroken zijn bestemd voor bebouwing en zijn nader aangeduid met bebouwingsklassen.



Fragment plankaart bestemmingsplan Zeereep Midden; rode pijl duidt de plaats aan van de terrasschotten onder de overbouwing aan de zeezijde.

Voor zover de bebouwingsstroken zijn aangeduid met Klasse VI zijn, volgens artikel 5 onder F van de voorschriften, toegestaan: een horecabedrijf met een maximumhoogte van 70 meter. Onder voorwaarden is het met vrijstelling toegestaan om met een overbouwing de grenzen van de aangewezen bebouwingsstrook te overschrijden tot de op de plankaart aangeduide lijn “max. overschrijding bebouwingsstrook” echter uitsluitend ter hoogte van de tweede bouwlaag. Het betreft hier een trapeziumvormig vijfvlak rondom de bebouwingstrook Klasse VI met een verbindingsvlak naar de bebouwingsstrook Klasse V aan de zijde van de Burgemeester van Fenemaplein.

**Afwijking ex artikel 2.1 lid 1 onder c; jo. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo.**

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan betreft het bouwen met overschrijding van het aangewezen bebouwingsstrook Klasse VI.

Er zijn geen planregels aan te wijzen op grond waarvan het college binnenplanse afwijking kan verlenen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c; jo. 2.12 lid 1 onder a, sub 1 Wabo.

In dit geval, is een buitenplanse afwijking ex artikel 2.1 lid 1 onder c; jo. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mogelijk. Hierbij verwijzen wij naar artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Bor en de beleidsnota “Toetsingscriteria voor het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan” zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort d.d.: 2 april 2013.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

**Discretionaire bevoegdheid**

Het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo is een discretionaire bevoegdheid. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening en eventueel op basis van beleid te beoordelen of de bijbehorende bouwwerken kunnen worden toegelaten.

**Procedure**

Ingevolge artikel 3.7 van de Wabo is de reguliere procedure van toepassing op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo.

Ingevolge artikel 3.9 van de Wabo moet het bevoegd gezag (lees: het college) binnen maximaal acht weken na ontvangst van de aanvraag beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag kan hiervoor genoemde termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

**Conclusie**

Indien goed onderbouwd en deugdelijk gemotiveerd kan medewerking worden verleend aan de overschrijding van de in rechte maximaal toegelaten goothoogte met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2 Wabo juncto artikel 3.7 Wabo.

Advies Planschade

Naam: [REDACTED]

Datum: 28 oktober 2016

Als er al medewerking zou worden verleend is de afwijking van ondergeschikte betekenis en niet van dien aard dat daar schade uit zou kunnen voortvloeien dat voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen op grond van artikel 6.1 Wro

Advies door stedenbouwkundige:

Naam: [REDACTED]

Datum: 1 november 2016



De Palaceflat met hotel en woningen is aan de achterzijde aan de Boulevard gesitueerd. De flat heeft rondom een zogenoemde 'kraag'. De bebouwing van de 'kraag' bestaat aan de zijde van de boulevard uit bebouwing in de 2<sup>de</sup> bouwlaag met terugliggende bebouwing in de 1<sup>ste</sup> bouwlaag. Deze kraag steekt in de boulevard waardoor deze plaatselijk versmald wordt.

Door de terug liggende bebouwing in de 1<sup>ste</sup> bouwlaag wordt de versmalling visueel beperkt (zie foto 1).

Door de 1<sup>ste</sup> bouwlaag tot aan de voorgevel van de bebouwing in de 2<sup>de</sup> bouwlaag dicht te bouwen wordt het zicht op het verloop van de boulevard beperkt (zie foto 2).

Ruimtelijk gezien is dit niet gewenst.



Foto 1 'kraag' met terug liggende bebouwing in de 1<sup>ste</sup> bouwlaag.



Foto 2 'kraag' volledig bebouwd in de 1<sup>ste</sup> bouwlaag

### **Conclusie**

Geen medewerking verlenen aan het legaliseren van de bebouwing in de 1<sup>ste</sup> bouwlaag van de kraag aan de zijde van de boulevard.

### **Advies RO:**

#### **Negatief:**

Geen medewerking verlenen aan het legaliseren van de bebouwing in de 1<sup>ste</sup> bouwlaag van de kraag aan de zijde van de boulevard met toepassing van de afwijkingsprocedure artikel 2.12 eerste lid,

onder a, sub 2 Wabo juncto artikel 3.7 Wabo.