



**Gemeente  
Zandvoort**

# **Nota van beantwoording zienswijzen**

**Ontwerpwijzigingsplan  
Kostverlorenstraat 95**

2 april 2019

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Samenvatting ingekomen zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1	Eensluitende zienswijzen bewoners Max Eeuwestraat 8, 10, 12, 14 en 18	4
2.2	Zienswijze bewoners Max Eeuwestraat 18	6
2.3	Zienswijze bewoner Kostverlorenstraat 99	7
<b>3.</b>	<b>Voorstel van de ontwikkelaar</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Reactie gemeente</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Bijlage</b>	<b>11</b>
6.1	Samenvatting bijeenkomst 7 december 15:00 uur	11

# 1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan Kostverlorenstraat 95 heeft met ingang van 14 september 2018 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zeven zienswijzen kenbaar gemaakt. In deze Nota zullen in hoofdstuk 2 de zienswijzen worden samengevat. Hoofdstuk 3 gaat over het voorstel dat de ontwikkelaar naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft gedaan. Hoofdstuk 4 bevat de reactie van de gemeente en in hoofdstuk 5 volgt de conclusie. Hoofdstuk 6 bevat de samenvatting van de bijeenkomst die met de indieners van de zienswijzen is gehouden op 7 december 2018.

## 2. Samenvatting ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:

1. Eensluitende zienswijzen bewoners Max Eeuwestraat 8, 10, 12, 14 en 18.
2. Zienswijze bewoners Max Eeuwestraat 18.
3. Zienswijze bewoner Kostverlorenstraat 99.

Zienswijze 1 is 17 oktober 2018 ontvangen. Zienswijze 2 is 12 oktober 2018 ontvangen. Zienswijze 3 is 24 oktober 2018 ontvangen. De zienswijzen zijn allemaal tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De bewoners van Max Eeuwestraat 18 hebben naast de gezamenlijke zienswijze tevens een separate zienswijze ingediend.

In de volgende 3 paragrafen zullen de zienswijzen kort worden samengevat.

### 2.1 Eensluitende zienswijzen bewoners Max Eeuwestraat 8, 10, 12, 14 en 18

#### Lintbebouwing

Het toestaan van een indeling van de bouwgrond als een Hof staat in tegenstelling tot alles wat ooit is vastgesteld wat wenselijk is voor dit gebied. Door het bouwen in een z.g. 2e linie toe te staan wordt ons woongenot (m.n bezonning en privacy) vele malen zwaarder aangetast dan bij bebouwing in lintvorm het geval zou zijn.

#### Maaiveld

Doordat het maaiveld wellicht opgehoogd moet worden zal de hoogte van de huizen voor aanwonenden Max Eeuwestraat nog belastender worden. De hoogte van 10 meter zal voor ons disproportionele gevolgen hebben.

#### Waterhuishouding

Aangezien de verharding van het terrein vrijwel geen natuurlijke afwatering meer mogelijk maakt, zal dit een zwaardere belasting voor het riool tot gevolg hebben. De riolering is al regelmatig te zwaar belast dat overloop tot gevolg heeft.

#### Bezonning

Wij zullen in de schaduw van deze 10 meter hoge huizen komen te liggen. De bezonningsstudie van de ontwikkelaar is niet correct uitgevoerd. Wij verzoeken u een nieuwe bezonningsstudie te laten uitvoeren.

#### Privacy

De hoogte van de woningen zal grote gevolgen hebben voor de privacy in onze achtertuinen en woningen.

#### Indeling/formaat bouwvlakken

Door de indeling en grootte van de bouwvlakken blijft er weinig tuin over en komen de woningen op zeer korte afstand van onze woningen te staan. Dit zou disproportionele gevolgen hebben voor ons woongenot. Bovendien wijzen wij u er op dat de woningen in de tweede linie niet georiënteerd staan op de Kostverlorenstraat hetgeen duidelijk gesteld is in het bestemmingsplan.

#### Architectuur

Wij vragen ons af of dit bouwplan, de bouwstijl en situering wel binnen de Zandvoortse architectuurkenmerken valt waarover in de structuurvisie wordt gesproken. Wij zijn van mening dat dit niet het geval is.

#### Verkeersveiligheid

Onze zorg gaat uit naar de ontsluiting aan de Kostverlorenstraat voor de vier villa's. Volgens het GVVP moet het aantal uitritten zo min mogelijk zijn. Reden temeer om te kiezen voor een veilige ontsluiting via de Max Eeuwestraat en helemaal geen ontsluiting aan de Kostverlorenstraat toe te staan.

#### Geluidsbelasting verkeer

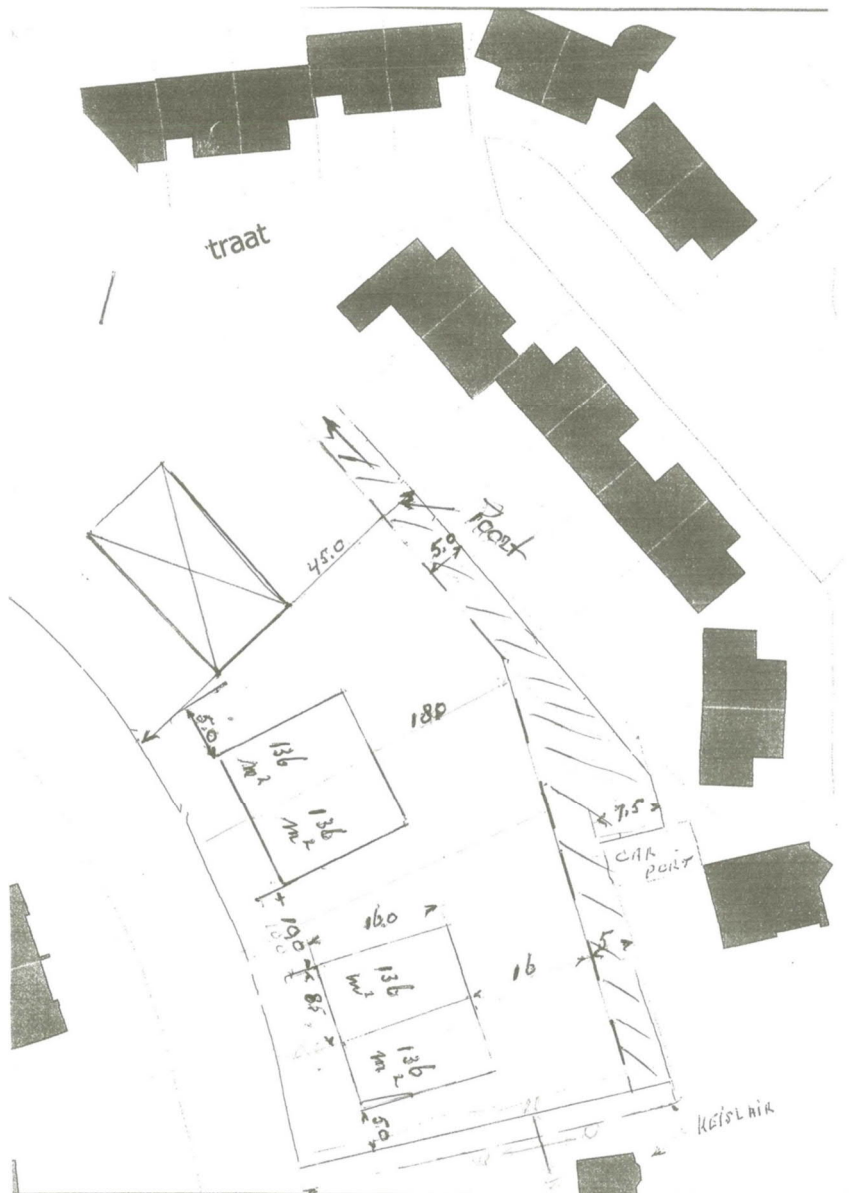
Wordt er bij het akoestisch onderzoek ook gekeken naar de consequenties voor aanwonenden van de Max Eeuwestraat?

#### Adviesbureau

Wij zijn van mening dat de inhoud van het ontwerpwijzigingsplan (dat door Adviesbureau Intreview in opdracht van de projectontwikkelaar is uitgevoerd) niet onafhankelijk tot stand is gekomen, maar geheel geformuleerd is vanuit de visie en wensen van de projectontwikkelaar.

#### Visie ondergetekenden

Binnen onze visie zou een keuze voor lintbebouwing aan de Kostverlorenstraat (al dan niet geschakeld) de juiste zijn. De ontsluiting zou aan de Max Eeuwestraat doorgetrokken kunnen worden. Zie afbeelding hieronder. De bezonning en privacy van onze percelen komt zo niet in het geding en het gewenste beeld van het historisch lint wordt zo in ere hersteld. Daarnaast zou mede het verkeersveiligheidsprobleem m.b.t. de ontsluiting aan de Kostverlorenstraat worden opgelost.



Visie van de omwonenden.

## 2.2 Zienswijze bewoners Max Eeuwestraat 18

### Lintvisie

De zorgvuldig door U in beeld gebrachte lintvisie wordt met voeten getreden. De voorgevels dienen op de Kostverlorenstraat te zijn gericht en niet in een in onbalans zijnd hofje er achter gefrommeld.

### Privacy

Het ingediende bouwplan (10 meter hoge woning op Z.W. op 5 meter uit de erfgrens) ontnemt ons overal (zowel boven als op het lager gelegen terras alle privacy.

### Bezonning

De schaduwwerking van zo een hoog huis zo dicht op onze erfgrens is aanzienlijk, zeker op het laag gelegen terras.

### Onze visie

Er kunnen probleemloos 4 grote woningen -in twee-onder-een-kap- vorm worden neergezet in lintvorm. Dit levert allerlei voordelen op, bijvoorbeeld grote tuinen met alle zon, geen onderlinge inkijk etc. Zo ontstaat tevens de mogelijkheid tot ontsluiting autoverkeer via de Max Eeuwestraat. Zie voor onze visie de afbeelding hieronder.



## 2.3 Zienswijze bewoner Kostverlorenstraat 99

### Lintvisie

De zorgvuldig door U in beeld gebrachte lintvisie wordt met voeten getreden. De voorgevels dienen op de Kostverlorenstraat te zijn gericht en niet in een in onbalans zijnd hofje er achter gefrommeld.

### Privacy

Het ingediende bouwplan (twee villa's van 10 meter hoog op het noorden op 7 meter uit de erfgrans) ontnemt ons onder andere op het voorterras alle privacy.

### Bezonnig

De bezonnig zal aan in de ochtend en einde dag wat verminderen. Wel verwachten wij dat de 2 villa's naast ons weinig tot geen zon zullen hebben, waardoor er druk bij ons gaat ontstaan om bomen te kappen. Dit gaat weer ten koste van onze privacy.

### Visie

Wij sluiten ons aan bij de overige omwonenden dat twee-onder-een-kap woningen voor alle partijen de beste oplossing zou zijn. Dit zou de privacy, lintvisie en bezonnig voor alle partijen gunstig beïnvloeden. Ook de ontsluiting van het verkeer via de Max Eeuwestraat zou de verkeersveiligheid ten goede komen.

### 3. Voorstel van de ontwikkelaar

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente de indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar uitgenodigd om te kijken of er tegemoet gekomen kan worden aan de zienswijzen.

Tijdens deze bijeenkomst<sup>1</sup> heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn het plan te willen aanpassen. Hij presenteert een voorlopig plan waarbij de vier woningen aan de zuidoostzijde van het Rijksmonument niet meer in een “hofje” liggen, maar naast elkaar in een rijtje (zie afbeelding in hoofdstuk 6). Het betreft een wijziging in de situering van de vier bouwvlakken ten zuidoosten van het Rijksmonument. De ontsluiting van deze vier woningen zal in het voorstel niet meer op de Kostverlorenstraat zijn, maar aan de Max Eeuwestraat.

De aanwezige indieners van de zienswijzen geven unaniem aan, dat hiermee tegemoet gekomen wordt aan al hun zienswijzen.

<sup>1</sup> Zie verslag in de bijlage in hoofdstuk 6



## 4. Reactie gemeente

Het voorstel van de ontwikkelaar past nog steeds binnen de gestelde randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid die de gemeenteraad in het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. heeft vastgelegd (zie artikel 25.3 juncto 25.4 bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.). Het plan is daarnaast voor het overige ook goed ruimtelijk onderbouwd. In het wijzigingsplan zal worden toegelicht hoe aan de randvoorwaarden wordt voldaan en ook hoe het plan voor het overige goed onderbouwd is.

Het voorstel van de ontwikkelaar komt tegemoet aan de zienswijzen en creëert hiermee een groter maatschappelijk draagvlak dan het oorspronkelijke voorstel.

Ook voor de omwonenden aan de Kostverlorenstraat (die geen zienswijzen hebben ingediend), is het voorstel nog steeds een ruimtelijk aanvaardbaar plan gelet op onder andere de breedte van de Kostverlorenstraat, de diepe voortuinen van 8 m en de verplaatste ontsluiting van de Kostverlorenstraat naar de Max Eeuwestraat.

En aangezien ook dit voorstel past in de randvoorwaarden en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing zal het college aan het voorstel meewerken door het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inhoudelijk behoeven de zienswijzen voor het overige (wat daar verder overigens ook van mogen zijn) dan geen verdere bespreking meer.

# 5. Conclusie

1. De zienswijzen zijn allen tijdig binnengekomen en ontvankelijk.

2. Gelet op

- de ingediende zienswijzen;
- het voorstel van de ontwikkelaar;
- het maatschappelijk draagvlak dat het voorstel creëert;
- het voldoen van het voorstel aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid;
- het voor het overige voldoen van het voorstel aan een goede ruimtelijke onderbouwing;

wordt het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd vastgesteld in die zin dat

- de verbeelding als volgt wordt aangepast:



Uitsnede ontwerpwijzigingsplan



Voorgestelde aanpassing

- en de toelichting waar nodig op de nieuwe situatie worden aangepast.

# 6. Bijlage

## 6.1 Samenvatting bijeenkomst 7 december 15:00 uur

Gemeentehuis Zandvoort

Onderwerp: Woningbouwplan Kostverlorenstraat 95 Zandvoort (Spalier)

Aanwezig

Gemeente:

Mevrouw Verheij, wethouder en voorzitter  
Mevrouw Fennema, bestemmingsplanjurist  
Mevrouw Hilgeman, stedenbouwkundige

Projectontwikkelaar:

De heer Mooij, NU Projectontwikkeling  
De heer Van den Boogaard, architect

Indieners zienswijzen:

De heer Manders, Max Eeuwestraat 16 (wel aanwezig, geen zienswijze ingediend?)  
De heer en mevrouw Wijngaard, Max Eeuwestraat 10  
De heer Wijkmans, Max Eeuwestraat 12  
Mevrouw Gebhard, Max Eeuwestraat 14  
De heer en mevrouw Sieswerda, Max Eeuwestraat 18  
De heer en mevrouw Schotanus, Max Eeuwestraat 8

Niet aanwezig, wel uitgenodigd

De heer Keislair, Kostverlorenstraat 99

Wethouder Verheij opent de bijeenkomst en geeft aan dat zij zal luisteren naar de reacties. Zij neemt nog geen standpunt in. Het college zal in een later stadium beslissen over een eventueel aangepast plan.

De heer Mooij heeft naar aanleiding van de reeds ingediende zienswijzen gekeken of hij het plan kan aanpassen. Hij wil het aangepaste plan voorleggen aan de indieners van de zienswijzen. Hij presenteert een plan waarbij de vier woningen aan de zuidoostzijde van het Rijksmonument niet meer in een "hofje" liggen, maar naast elkaar in een rijtje. Zie schets hieronder.



Er zal nog een grenscorrectie plaatsvinden, zodat de schutting van de mensen aan de Max Eeuwestraat wordt. En het terrein zal ongeveer 40cm worden opgehoogd, maar zal nog steeds zo'n 35 cm lager liggen dan de woningen aan de Max Eeuwestraat.

Het plan wordt door alle aanwezige indieners van de zienswijzen positief ontvangen. Er wordt heel goed tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen is het oordeel.

De mensen aan de overkant (Kostverlorenstraat) zullen nog over de aanpassing worden geïnformeerd. Daarna zal het college besluiten over de zienswijzen en over het eventueel aanpassen van het plan. De indieners zullen bericht krijgen over het collegebesluit. Dat zal eerste kwartaal van volgend jaar worden.

Dit is een uitgave van gemeente Zandvoort,  
[Kies datum]

**Tekst:** [Naam],  
**Fotografie:** [Naam],  
**Ontwerp:** [Naam],  
**Drukwerk:** [Naam]

---

Postbus 2  
2040 AA Zandvoort  
Tel. 14 023

[zandvoort.nl](http://zandvoort.nl)