

Van: [redacted]

Verzonden: 19-02-2024 13:24

Aan: [redacted]@haarlem.nl

CC: [redacted]@haarlem.nl>

Onderwerp: Adviesverzoek RO - Haarlemmerstraat 31, Zandvoort (134614)

Hoi [redacted]

Graag advies op de aanvraag van Haarlemmerstraat 31 voor een functiewijziging van bijgebouw naar recreatiewoning. De aanvraag is nog ingediend onder de Wabo. We hebben eerder een vooroverleg behandeld voor dit plan. Toen is niet verder gekeken dan de binnenplanse afwijking. Mocht nu bij de definitieve aanvraag ook niet buitenplans afgeweken worden, dan moet dit goed beargumenteerd worden.

Mocht je vragen hebben, laat het me weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker omgevingsrecht

 **odijmond**
OMGEVINGSDIENST IJMOND

E: [redacted]

T: 0251-263 852

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



Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8308029
Aanvraagnaam	Oprichten recreatiewoning
Uw referentiecode	-
Ingediend op	22-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Oprichten recreatiewoning middels functiewijziging vrijstaand bijbehorend bouwwerk
Opmerking	Bouw betreft vergunningsvrije bouwactiviteiten, evenals nieuwe inrichting bijbehorend bouwwerk.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zandvoort
Bezoekadres:	Swaluëstraat 2 2042 KB ZANDVOORT
Postadres:	Postbus 2 2040 AA ZANDVOORT
Telefoonnummer:	0235740100
E-mailadres:	info@zandvoort.nl
Website:	www.zandvoort.nl
Contactpersoon:	Werkeenheid Vergunningverlening
Bereikbaar op:	ma t/m do tussen 9.00 en 11.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden


Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	<input type="checkbox"/> Man <input checked="" type="checkbox"/> Vrouw <input type="checkbox"/> Niet bekend
Voorletters	S.E.
Voorvoegsels	-
Achternaam	[REDACTED]

2 Verblijfsadres

Postcode	2042NB
Huisnummer	31
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Haarlemmerstraat
Woonplaats	Zandvoort

3 Correspondentieadres

Adres	Haarlemmerstraat 31 2042NB Zandvoort
-------	---

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	86172883
Vestigingsnummer	000052164780
(Statutaire) naam	Macobouw B.V.
Handelsnaam	Macobouw Projectontwikkeling

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	P.
Voorvoegsels	-
Achternaam	[REDACTED]
Functie	Projectontwikkelaar

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2042TA
Huisnummer	4
Huisletter	F
Huisnummertoevoeging	1
Straatnaam	Burg van Fenemaplein
Woonplaats	Zandvoort

4 Correspondentieadres

Adres	Burg van Fenemaplein 4F-1 2042TA Zandvoort
-------	---


5 Contactgegevens

Telefoonnummer	[REDACTED]
Faxnummer	-
E-mailadres	[REDACTED]@macobouw.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	2042NB
Huisnummer	31
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Haarlemmerstraat
Plaatsnaam	Zandvoort

Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja
	<input checked="" type="checkbox"/> Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel
	<input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel
	<input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel
	<input type="checkbox"/> Anders



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke motivering

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke motivering

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke motivering

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke motivering

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ag_omgevingsvergunning_d_d_22122023_pdf	Begeleidend schrijven aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22122023.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
Tekenwerk_incl_bouwbesluit_toetsing_pdf	Bijlage 1 - Tekenwerk incl. bouwbesluit toetsing.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
e_3_-_Toelichting_stikstofberekening_pdf	Bijlage 3 - Toelichting stikstofberekening.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
osse_stikstofberekening_gebruiksfase_pdf	Bijlage 3 - Losse stikstofberekening gebruiksfase.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
Ruimtelijke_motivering_d_d_17122023_pdf	Bijlage 2 - Ruimtelijke motivering d.d. 17122023.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling



Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

0

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 31, Zandvoort
Specificatie	Aanvraag omgevingsvergunning
Projectfase	Definitief Ontwerp

Werknr.	23-40
Schaal	Divers
Datum	21-12-2023

A	06-02-2024
B	-
C	-

Formaat	A3
teknr.	DO-00



RENOVOOI SITUATIE

----- Plangebied

Adres

Haarlemmerstraat 31
2042 NB Zandvoort

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Zandvoort
Sectie: B
Perceelnummer: 4053, 5528 & 9097

Bestemmingsplan

Naam: Kostverlorenstraat e.o.
Status: Onherroepelijk
(Vastgesteld 2015-06-23)

Bestaande situatie

W: Woonhuis
T: Tuin
G: Garage



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0) 20 420 420
info@designhouse8.nl



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

Project: Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie: Situatie, bestaand
Projectfase: Definitief Ontwerp

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

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

Formaat: A3
teknr.: DO-0sb



RENVOOI SITUATIE

----- Plangebied

Adres

Haarlemmerstraat 31
2042 NB Zandvoort

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Zandvoort
Sectie: B
Perceelnummer: 4053, 5528 & 9097

Bestemmingsplan

Naam: Kostverlorenstraat e.o.
Status: Onherroepelijk
(Vastgesteld 2015-06-23)

Nieuwe situatie

W: Woonhuis
T: Tuin
P: Parkeren
R: Recreatiewoning



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 400 0000
info@designhouse8.nl



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

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Situatie, nieuw
Projectfase Definitief Ontwerp

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

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

Formaat A3
teknr. DO-0sn

Plannaam: **Kostverlorenstraat e.o.**

Datum afdruk: 2023-09-26

Naam overheid: gemeente Zandvoort

IMRO-versie: IMRO2012

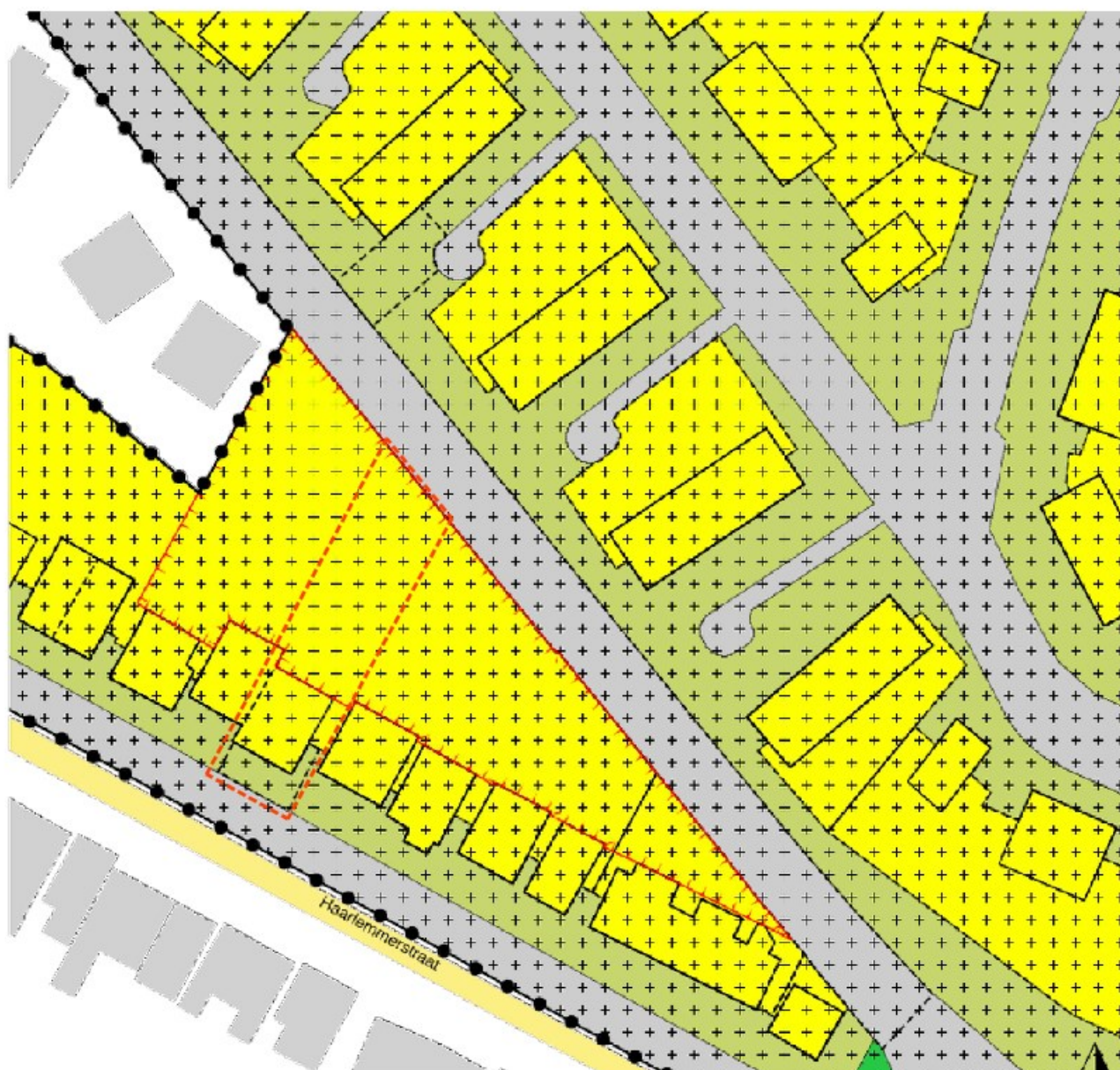
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-06-23

Planidn: NL.IMRO.0473.BPKOSTVERLOREN14-VA01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

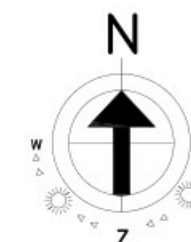
- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 421 1111
info@designhouse8.nl



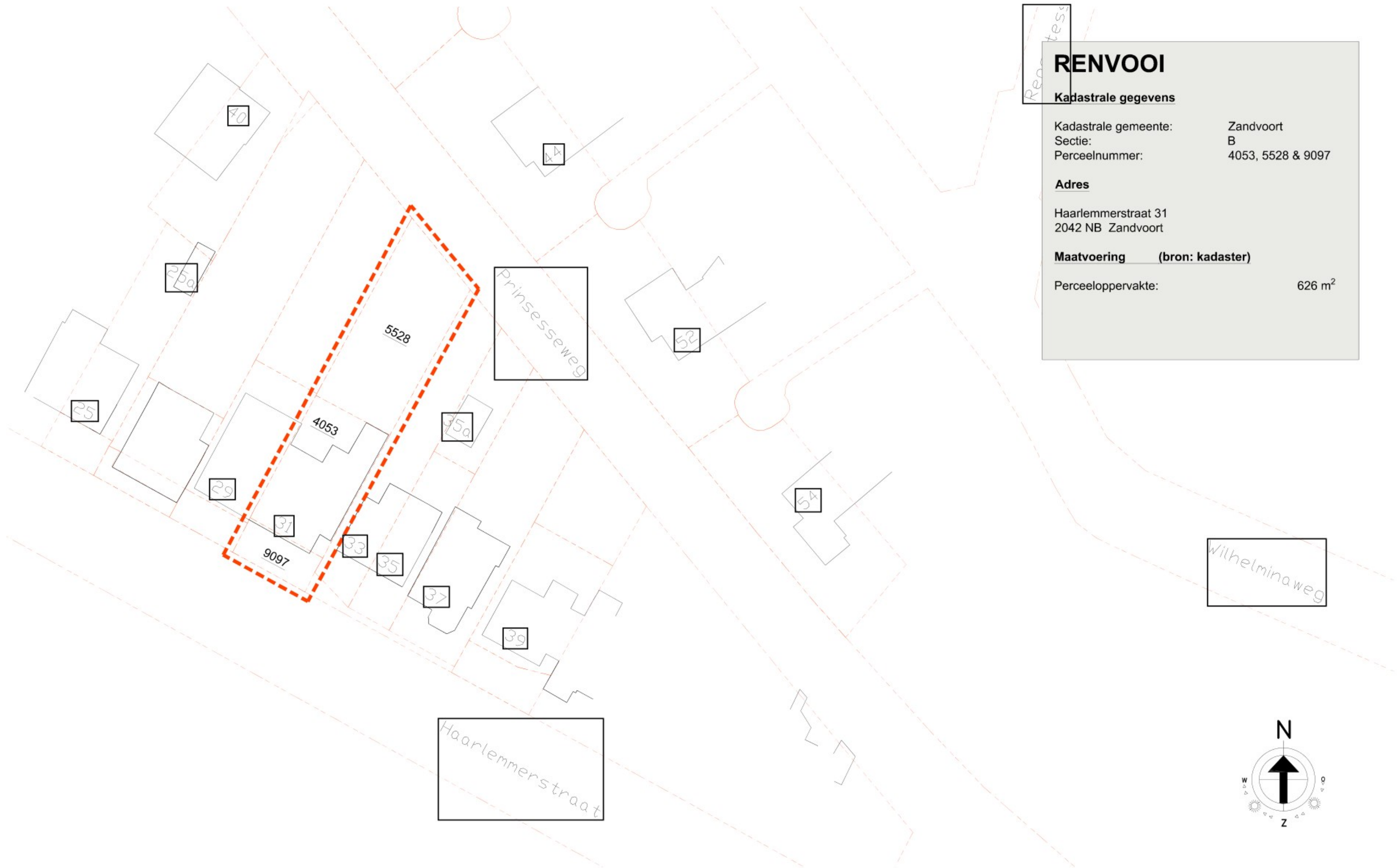
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project: Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie: Bestemmingsplankaart
Projectfase: Definitief Ontwerp

Werknr.: 23-40
Schaal: 1:1000
Datum: 21-12-2023

A | -
B | -
C | -

Formaat: A3
teknr.: DO-0b



RENVOOI

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Zandvoort
Sectie: B
Perceelnummer: 4053, 5528 & 9097

Adres

Haarlemmerstraat 31
2042 NB Zandvoort

Maatvoering (bron: kadaster)

Perceeloppervakte: 626 m²



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0) 20 421 1111
info@designhouse8.nl



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

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Kadastrale gegevens
Projectfase Definitief Ontwerp

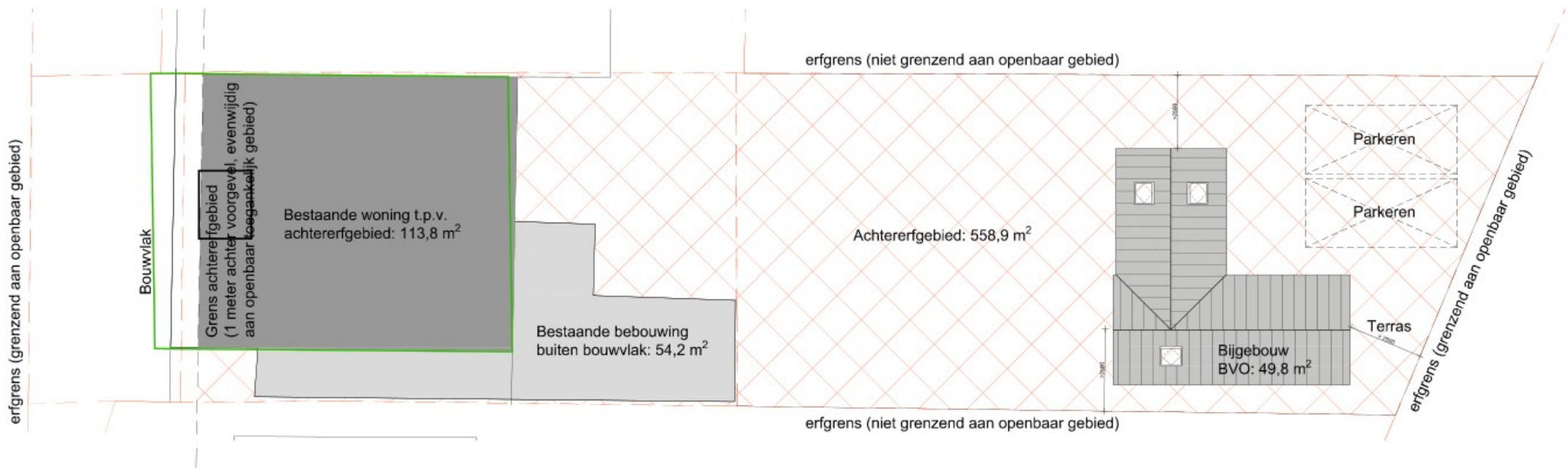
Werknr. 23-40
Schaal 1:500
Datum 21-12-2023

A | -
B | -
C | -

Formaat A3
teknr. 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 bebouwingsgeied: 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: 90m² + (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 = (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)20 420 4200
info@designhouse8.nl



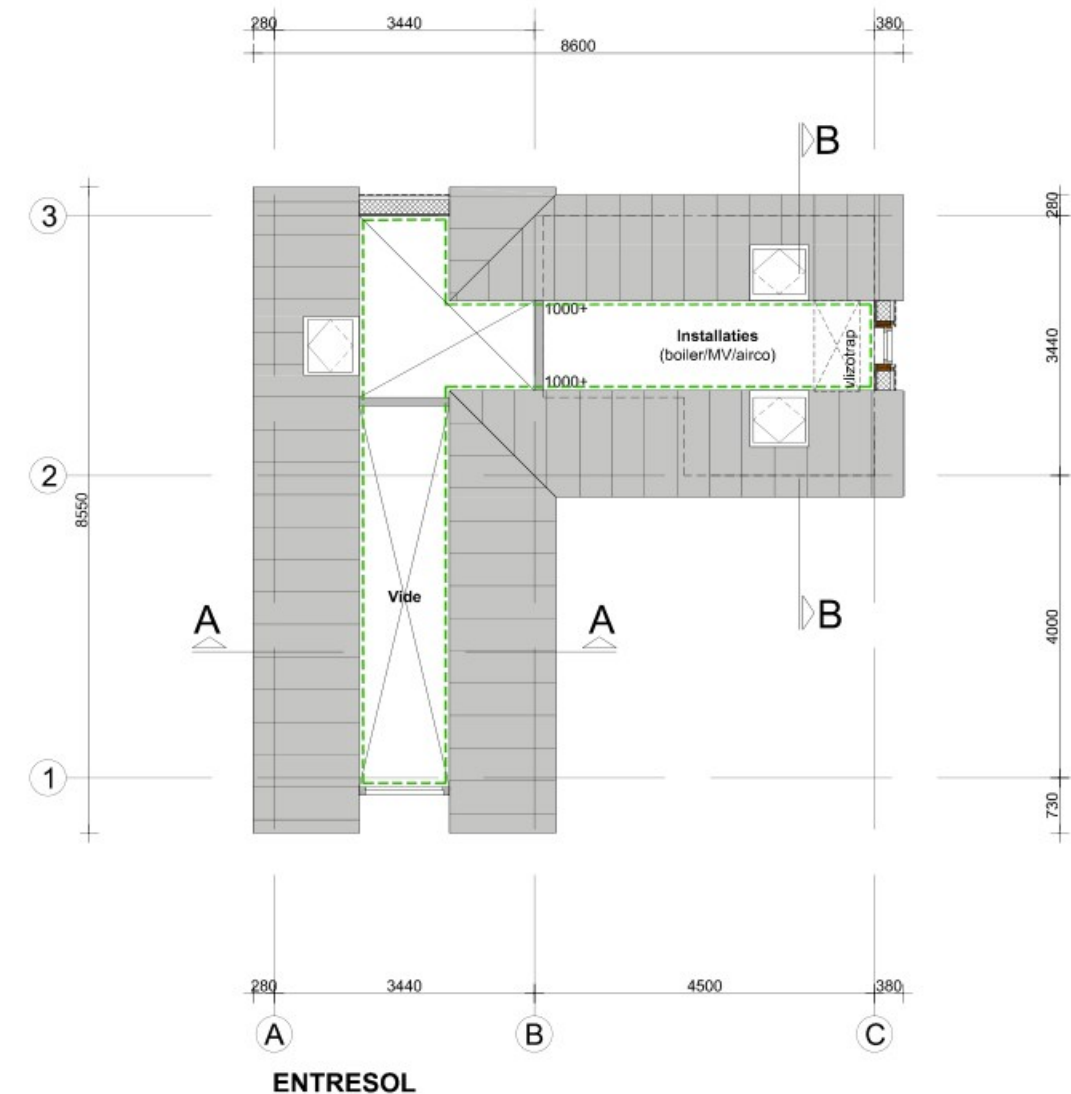
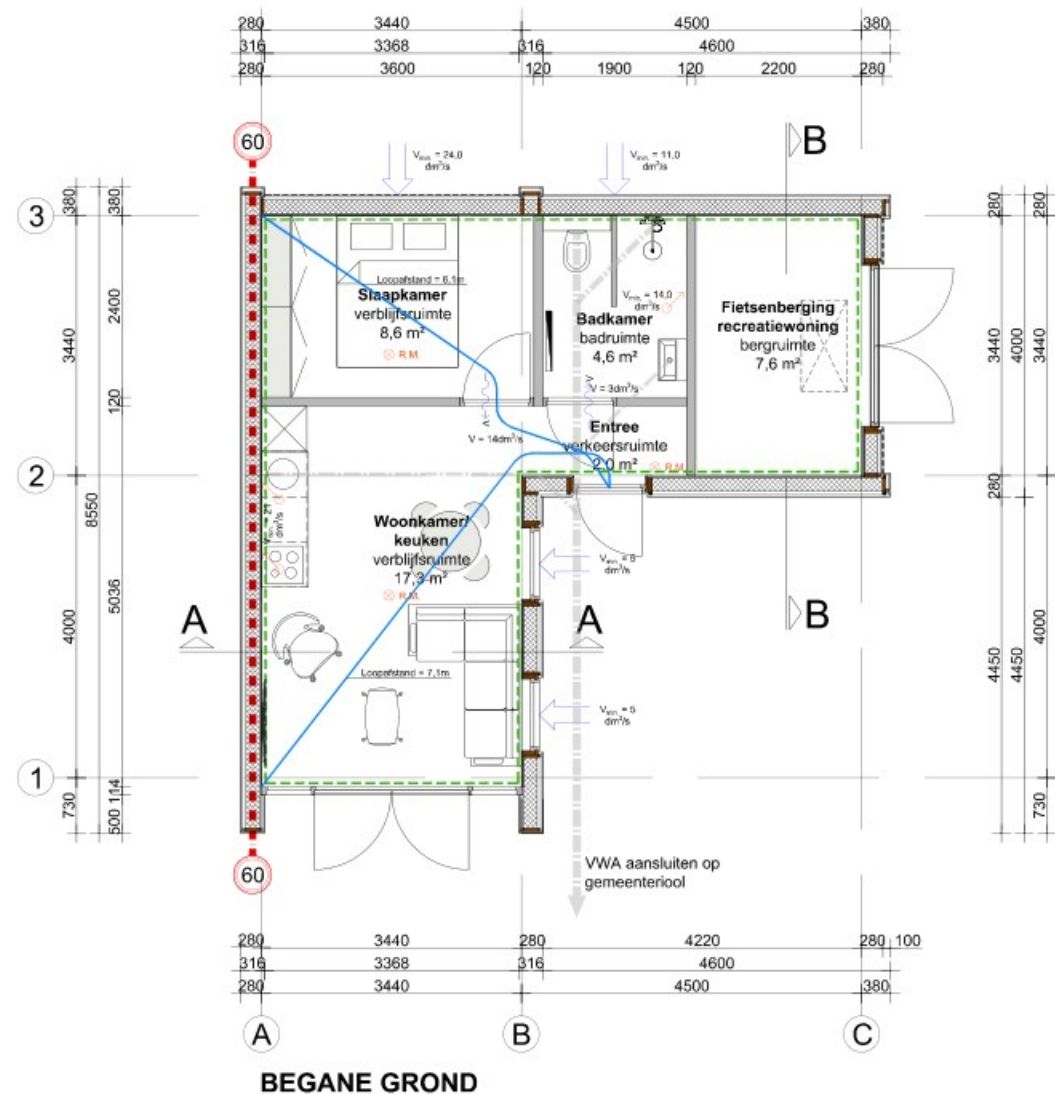
MACOBOUW
Burg. van Fenemaplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie 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)20 480 1114
info@designhouse8.nl



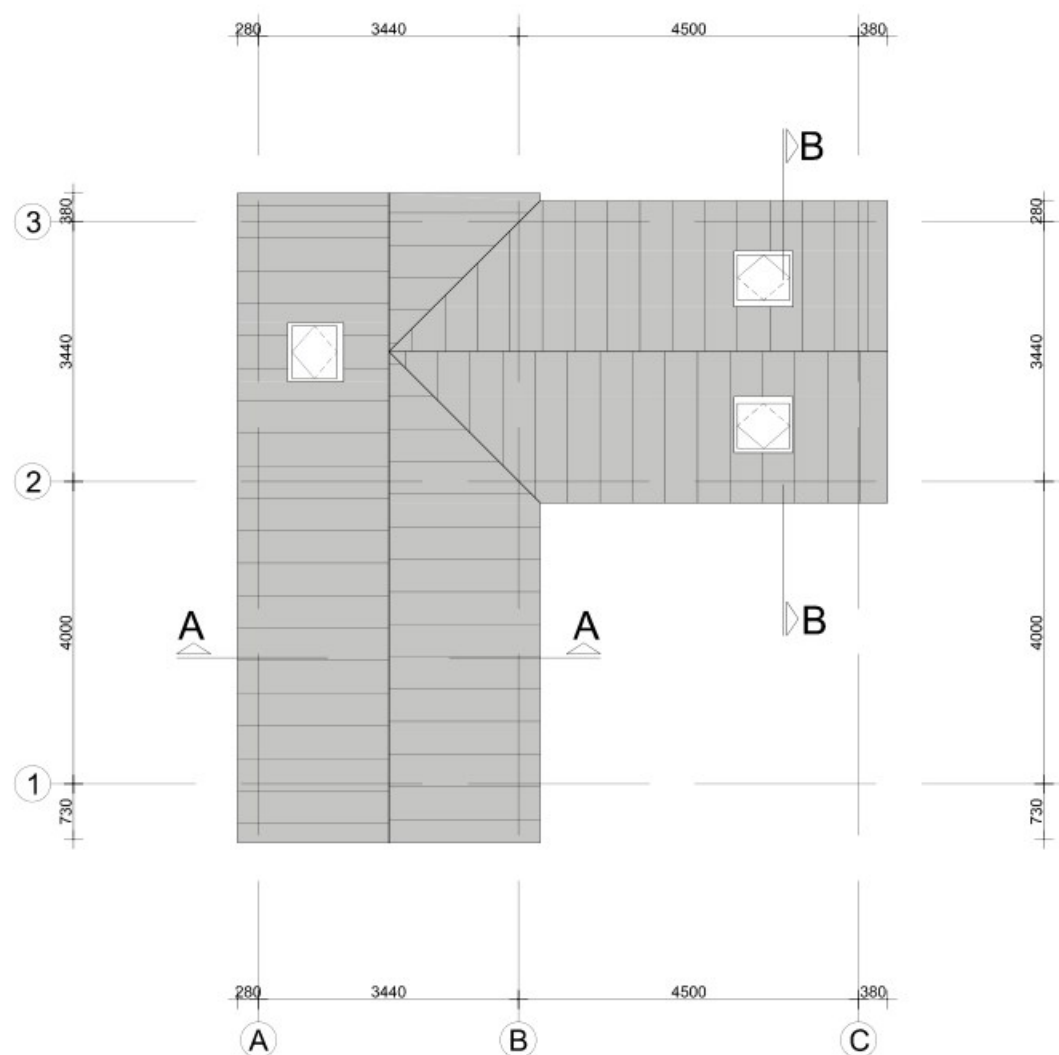
MACOBOUW
Burg. van Fenemapein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project: Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie: Plattegronden
Projectfase: Definitief Ontwerp

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

A | -
B | -
C | -

Formaat: A3
teknr.: DO-01



Renvooi

	Binnenwanden
	Isolatie
	WBDBO 60 min.
	Beschermd sub-brandcompartiment
	Gootsteen
	Kooktoestel
	Wastafel
	Wandcloset
	Radiator (elektrisch)
	Toevoer ventilatie
	Afvoer ventilatie
	Overstroom ventilatie
	Rookmelder

Oppervlakten

Woonkamer/ keuken:	17,3 m ²
Slaapkamer:	8,6 m ²
Badkamer:	4,6 m ²
Entree:	2,0 m ²
Berging:	7,6 m ²
Verblijfsgebied:	25,9 m ²
Gebruiksoppervlakte:	41,5 m ²
Bruto vloer oppervlakte: (excl. overstekken < 0,5m)	49,8 m ²
Gebruiksfunctie:	logies

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 421 1111
info@designhouse8.nl



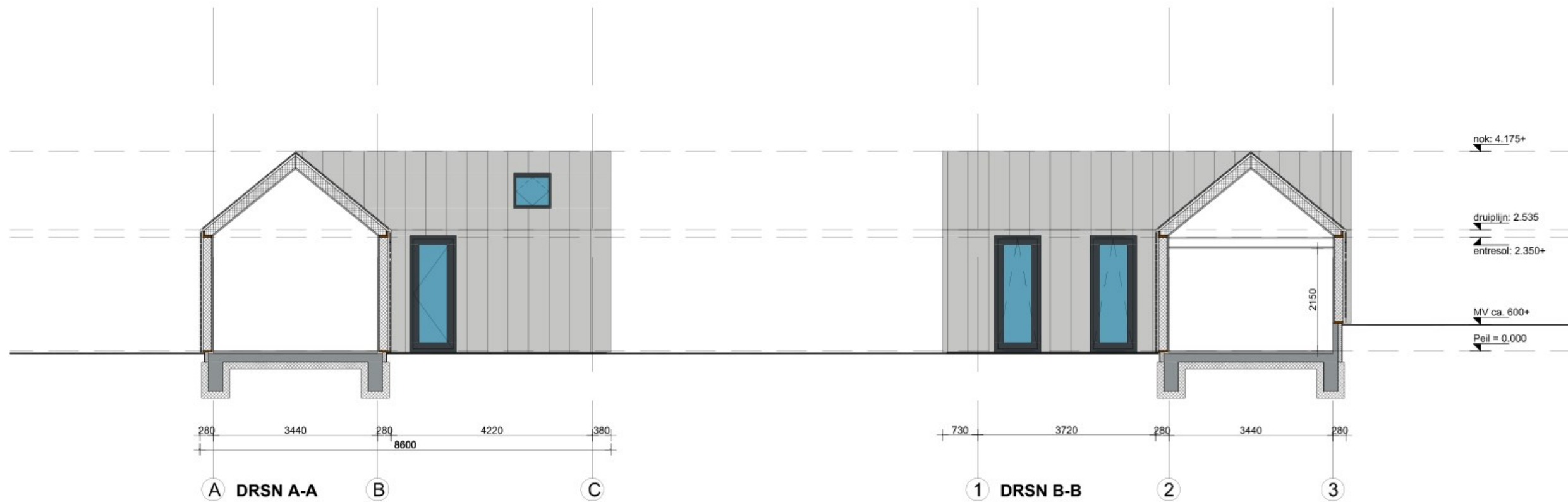
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project	Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie	Plattegronden
Projectfase	Definitief Ontwerp

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

A -
B -
C -

Formaat	A3
teknr.	DO-02



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 421 1111
info@designhouse8.nl



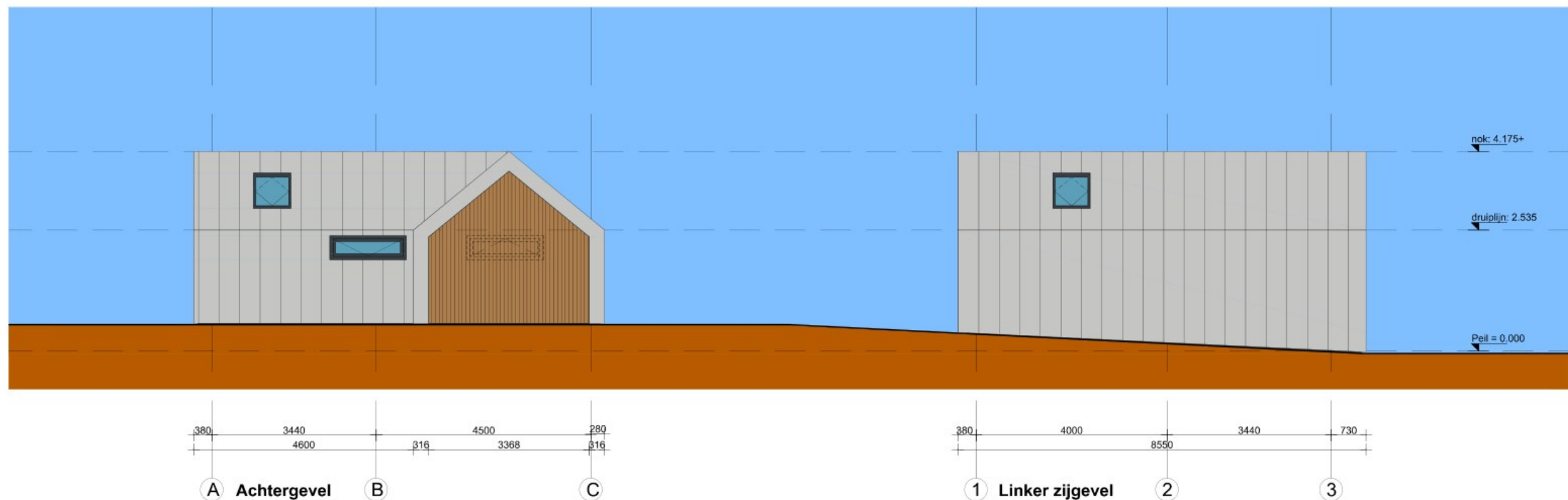
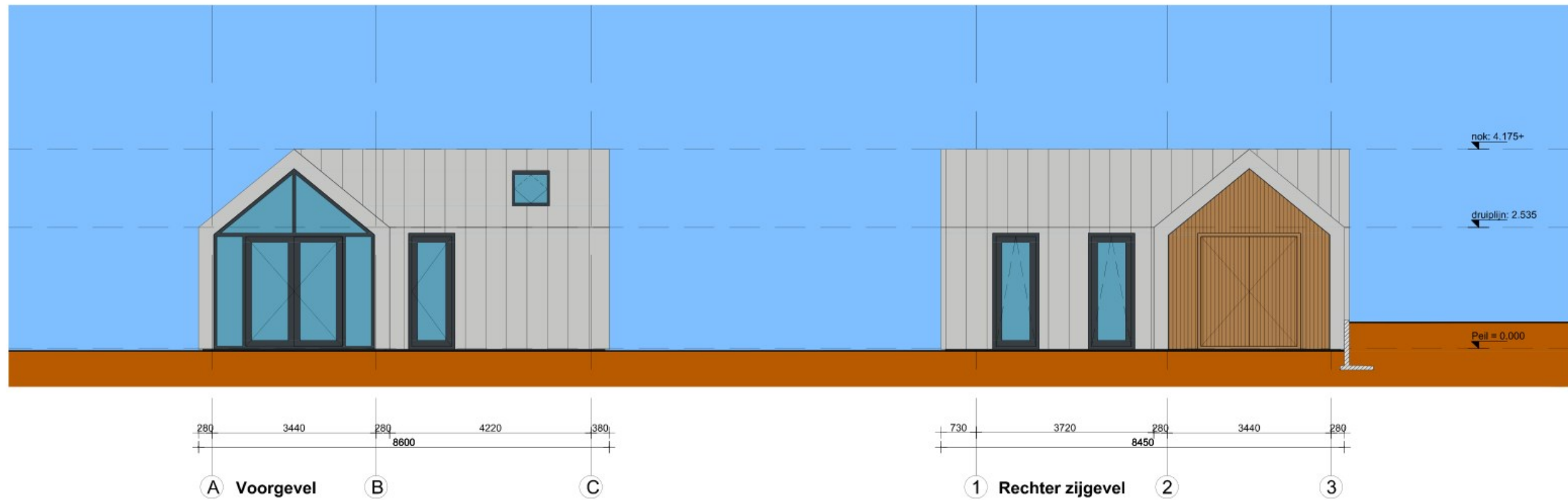
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Doorsneden
Projectfase Definitief Ontwerp

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

A | -
B | -
C | -

Formaat A3
teknr. DO-03



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 4200
info@designhouse8.nl



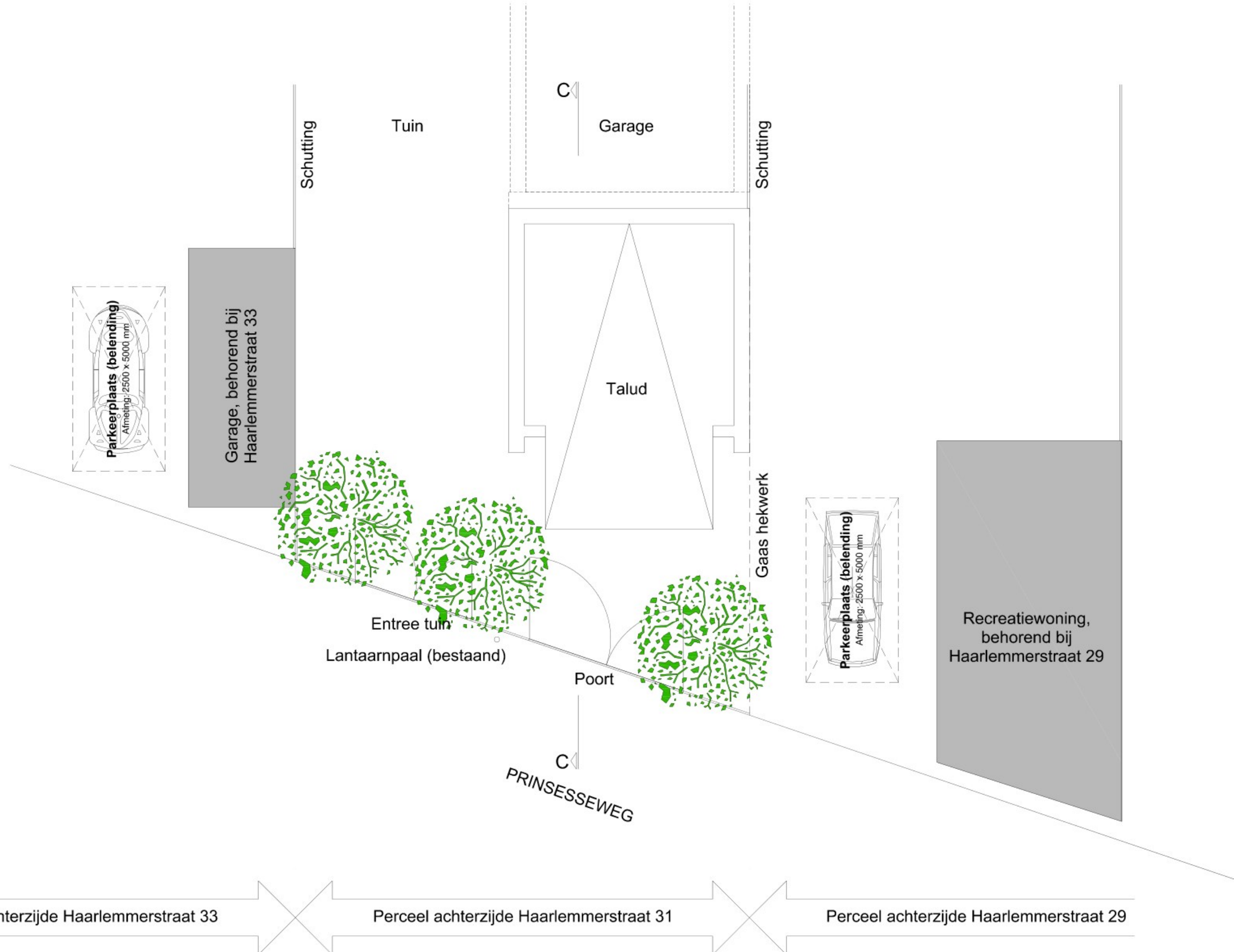
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Gevelaanzichten
Projectfase Definitief Ontwerp

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

A | -
B | -
C | -

Formaat A3
teknr. DO-04



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 4200
info@designhouse8.nl



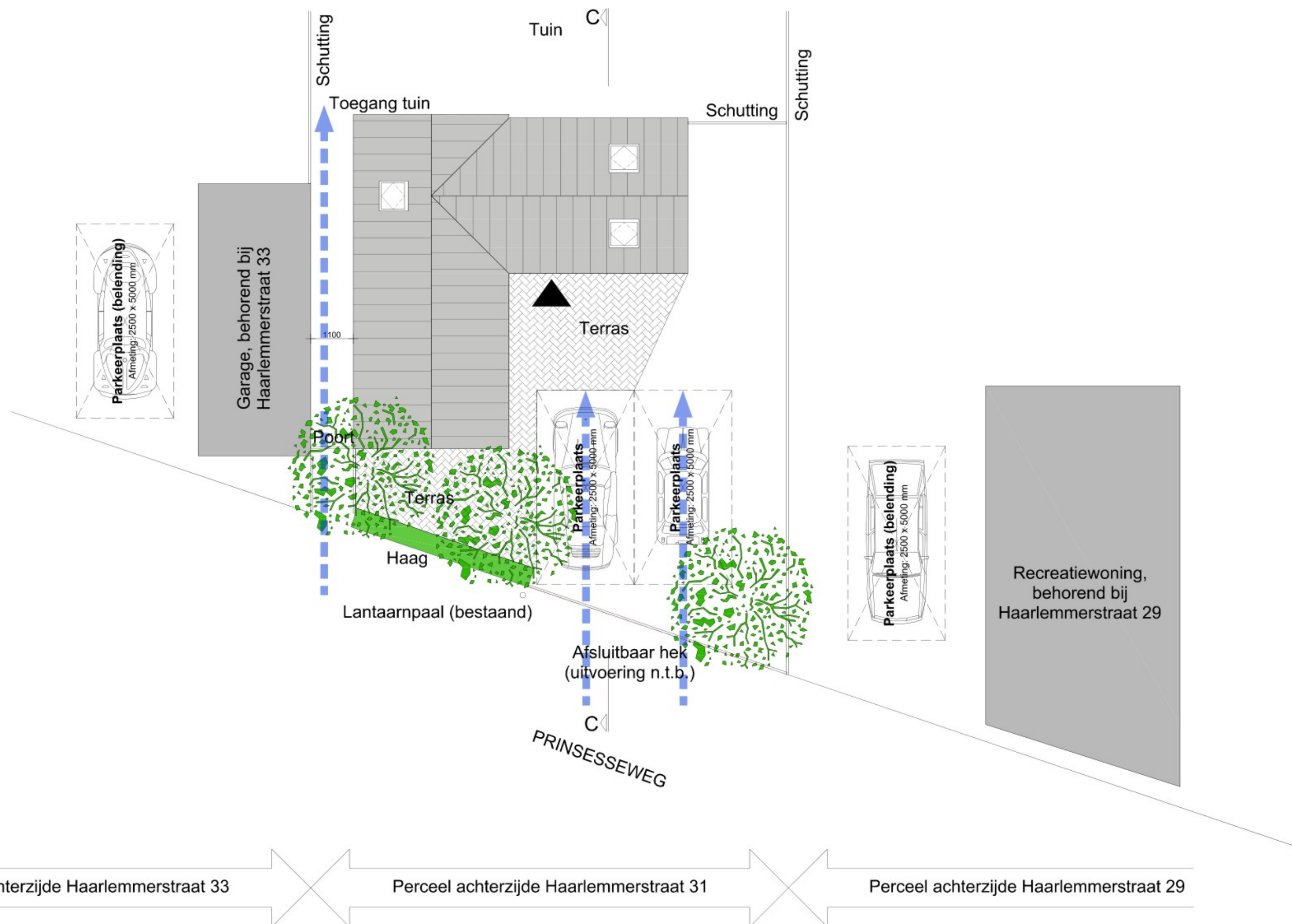
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Perceel t.p.v. bijgebouw, oude situatie
Projectfase Definitief Ontwerp

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

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

Formaat A3
teknr. DO-05



Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 4200
info@designhouse8.nl



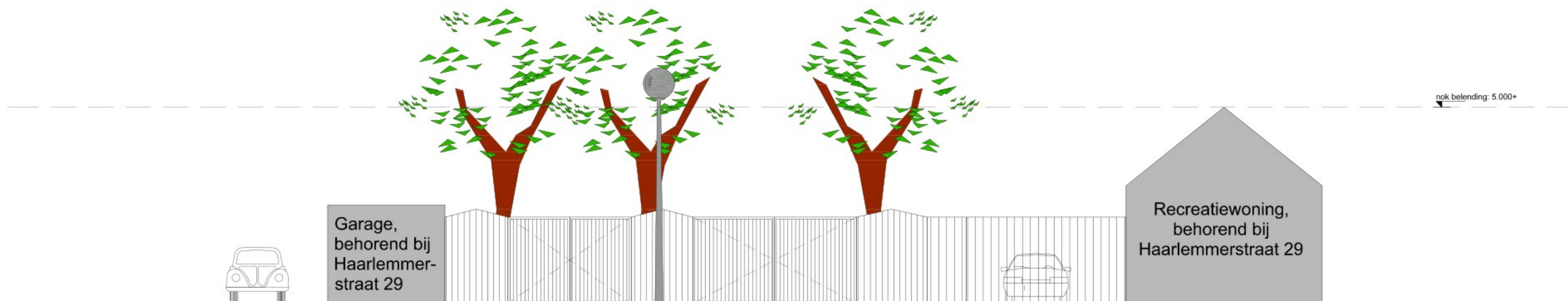
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, 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



Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 33

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 31

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 29

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 421 1111
info@designhouse8.nl



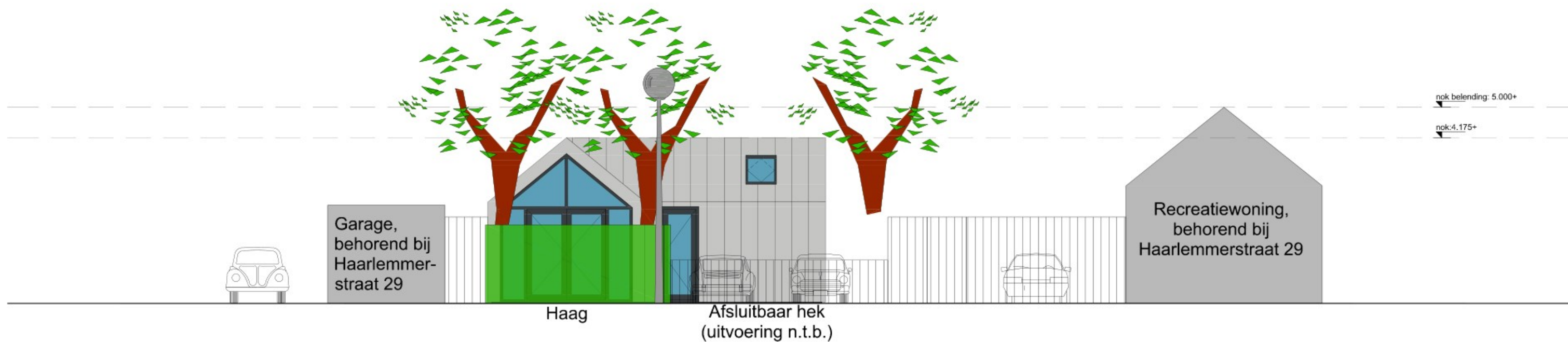
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project	Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie	Straatbeeld, oorspronkelijke situatie
Projectfase	Definitief Ontwerp

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

A -
B -
C -

Formaat	A3
teknr.	DO-07



Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 33

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 31

Perceel achterzijde Haarlemmerstraat 29

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 1111
info@designhouse8.nl



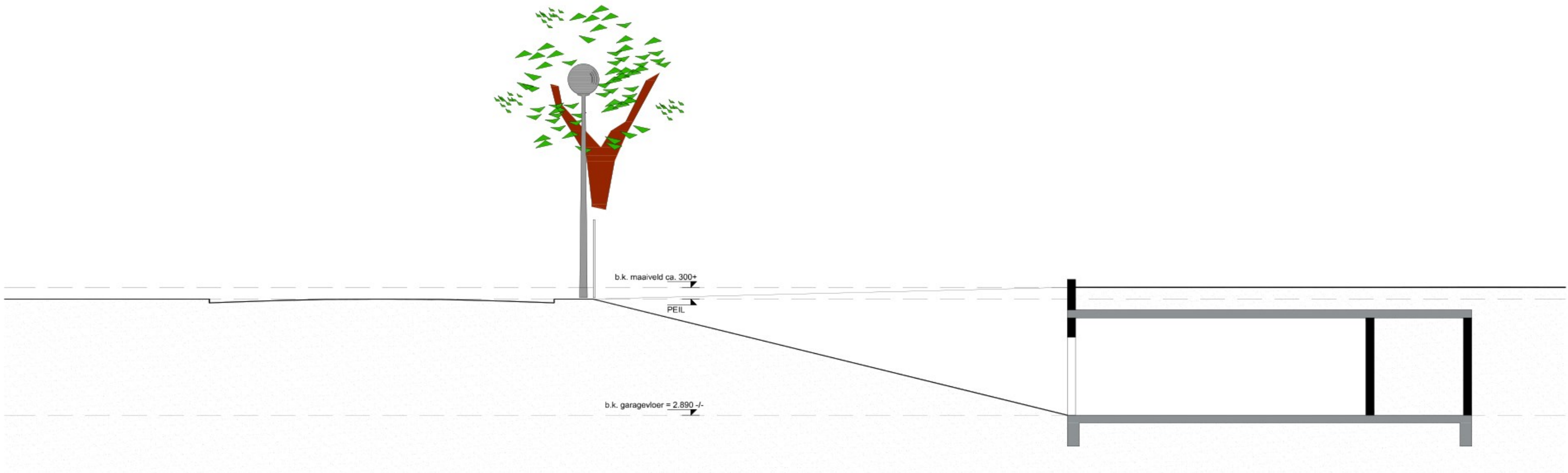
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Straatbeeld, (in uitvoering)
Projectfase Definitief Ontwerp

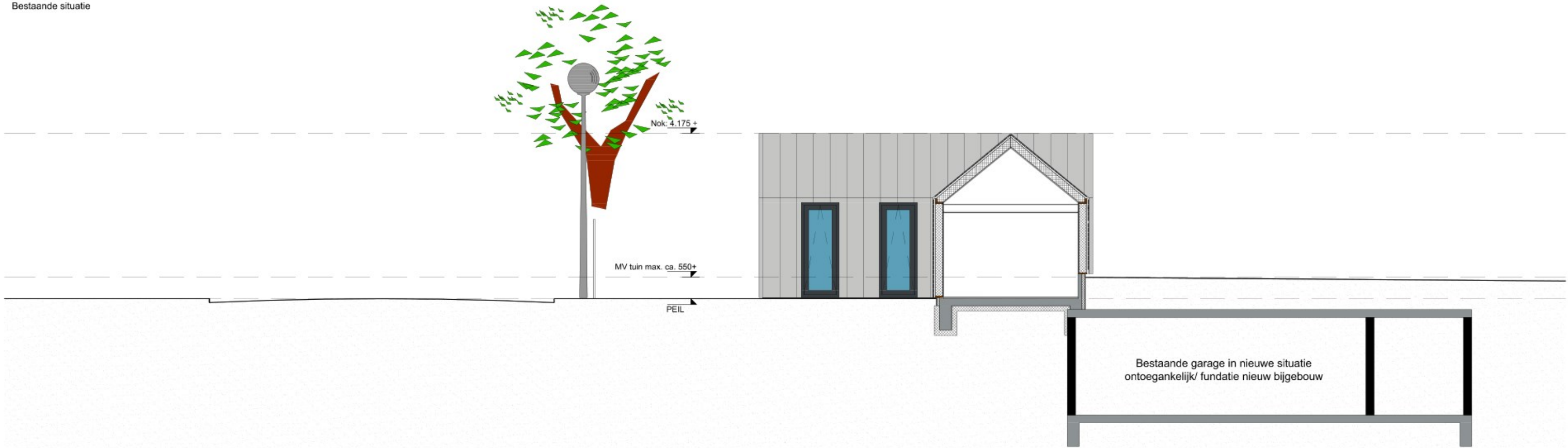
Werknr. 23-40
Schaal 1:100
Datum 21-12-2023

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

Formaat A3
teknr. DO-08



DOORSNEDE C-C
Bestaande situatie



DOORSNEDE C-C
nieuwe situatie

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 0000
info@designhouse8.nl



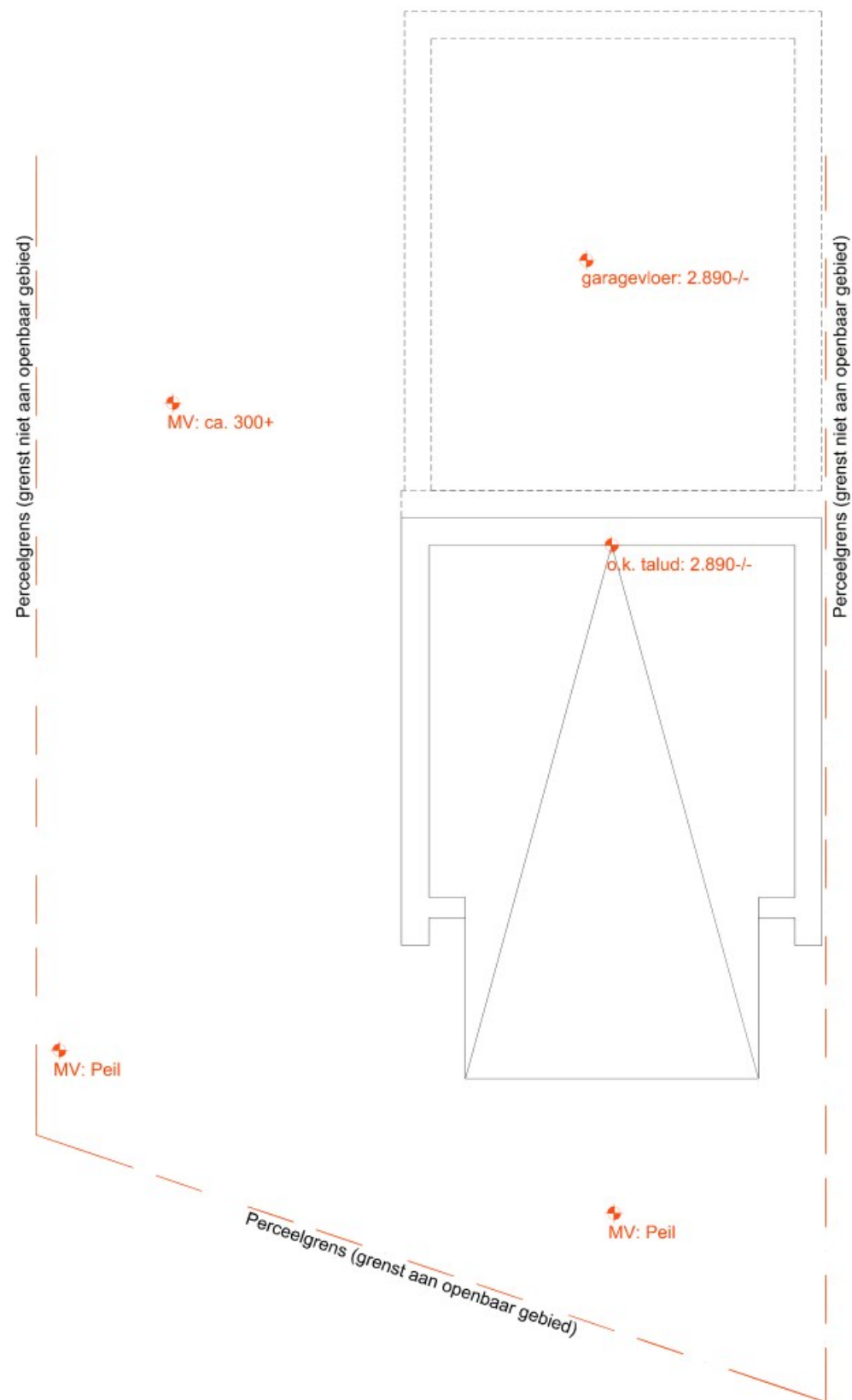
MACOBOUW
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 KS Zandvoort
info@macobouw.nl

Project Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie Doorsnede C-C
Projectfase Definitief Ontwerp

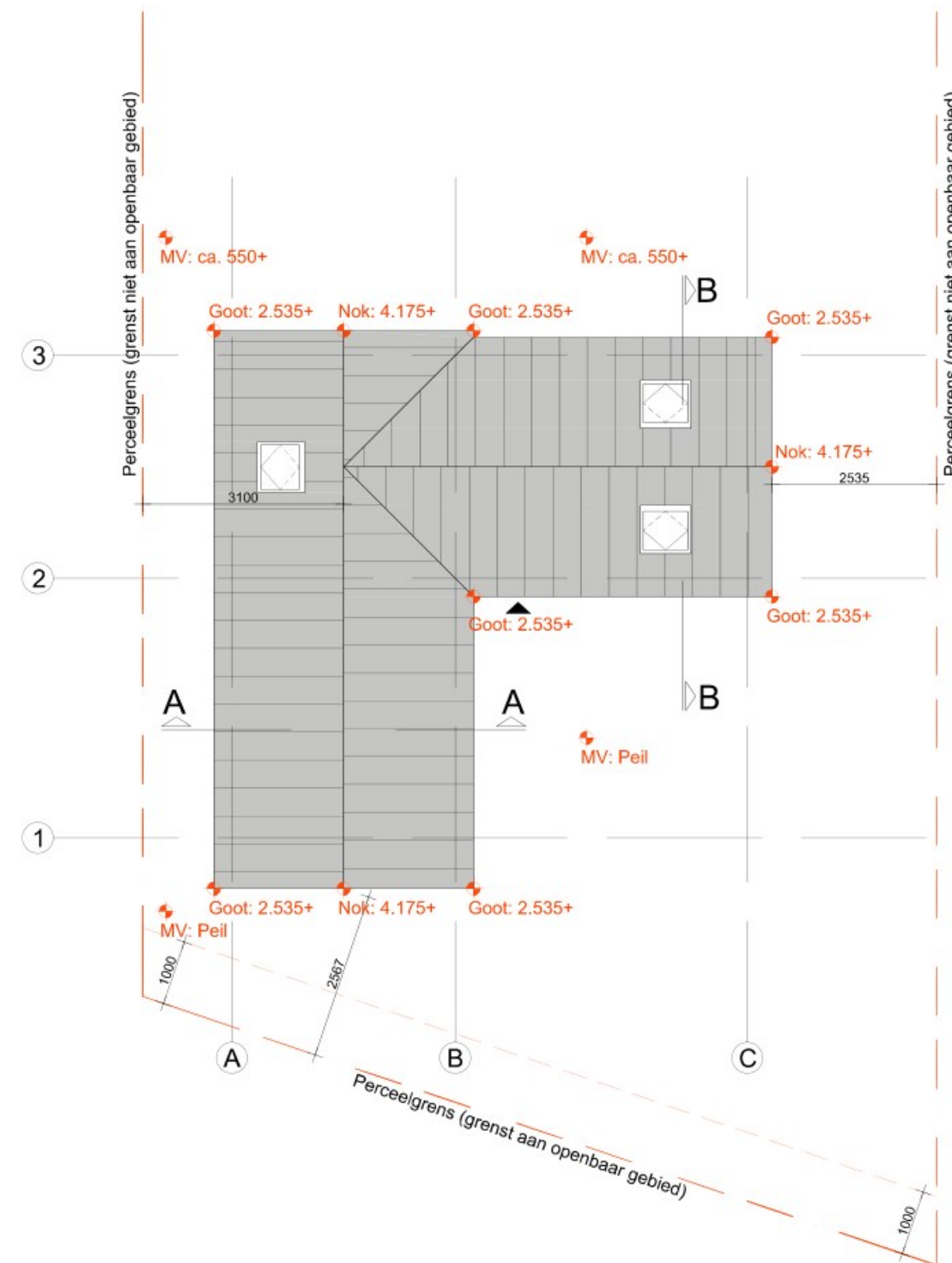
Werknr. 23-40
Schaal 1:100
Datum 06-02-2024

A | -
B | -
C | -

Formaat A3
teknr. DO-09



HOOGTEMATEN
Bestaande situatie



HOOGTEMATEN
Nieuwe situatie

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 4200
info@designhouse8.nl



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

Project	Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie	Hoogtematen
Projectfase	Definitief Ontwerp

Werknr.	23-40
Schaal	1:100
Datum	06-02-2024

A -
B -
C -

Formaat	A3
teknr.	DO-11

BOR, BIJLAGE II, ARTIKEL 1, lid 2 & 3

2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m2 zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
- a. afstanden loodrecht,

b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
3. Bij de toepassing van het tweede lid, aanhef en onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

BOR, BIJLAGE II, ARTIKEL 2, lid 3b, c, d, & f

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1°. 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;
- c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,

f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

3°. 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,
5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,

BOUWBESLUIT

- Afdeling 2.1: Nader te bepalen door constructeur
- Afdeling 2.2: Nader te bepalen door constructeur
- Afdeling 2.7: Geen bewegbare constructieonderdelen boven voor voertuigen openstaande weg
- Afdeling 2.8: Geen stookplaats, rookgasafvoer of open verbrandingstoestel aanwezig
- Afdeling 2.9: Brandklasse toe te passen materialen conform NEN-EN 13501-1
- Afdeling 2.10: Het te bouwen object ligt in een brandcompartiment. WBDBO min. 60 minuten
Geen vloer hoger dan 5 meter boven meetniveau
- Afdeling 2.11: Het logiesverblijf ligt in een bechermd subbrandcompartiment
WRD conform NEN 6075
- Afdeling 2.12: Gecorrigeerde loopafstand < 30 meter
Er is geen sprake van een beschermde of extra beschermde vluchtroute
- Afdeling 3.2: Installatiegeuidsniveau max. 30dB (conform NEN 5077)
- Afdeling 3.4: Geluidwering tussen ruimten conform NEN 5077
- Afdeling 3.5: De gevels, het dak en de vloer worden waterdicht uitgevoerd
De scheidingsconstructies van de badkamer hebben tot een hoogte van 1,2 meter een wateropname die niet groter is dan 0.01 kg/(m².s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s1/2)
- Afdeling 3.6: Luchtverversing conform NEN 1087:
- T.p.v. badkamer: minimaal 14 dm3/s
- T.p.v. woonkamer/keuken: minimaal 24 dm3/s (2 maal 12 dm3/s)
- T.p.v. slaapkamer: minimaal: minimaal 24 dm3/s (2 maal 12 dm3/s)
Regelbaarheid ventilatie conform NEN 1087
Afvoer lucht t.b.v. badkamer en keuken direct naar buiten
- Afdeling 3.10: Er zijn geen openingen aanwezig in de uitwendige scheidingsconstructie groter dan 0,01 meter
- Afdeling 4.1: Ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is verblijfsgebied
Afmetingen verblijfsruimten conform artikel 4.3
- Afdeling 4.2: Er is een toiletruimte aanwezig. Afmetingen conform artikel 4.11
- Afdeling 4.3: Er is een badruimte aanwezig. Afmetingen conform artikel 4.19
- Afdeling 4.4: Vrije doorgangen minimaal 0,85 m breed en 2,1 m hoog
- Afdeling 4.7: De opstelplaats verwarmingstoestel betreft een airconditioning installatie.
- Afdeling 5.1: Thermische isolatie constructie onderdelen minimaal conform artikel 5.3
- Afdeling 6.1: Verblijfsruimten hebben een verlichtingsinstallatie die een op de vloer gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.
- Afdeling 6.2: Voorziening voor electriciteit voldoet aan NEN 1010
- Afdeling 6.3: Voorziening voor drinkwater voldoet aan NEN 1006
- Afdeling 6.4: Lozingstoestellen worden aangesloten op een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater
- Afdeling 6.5: Rookmelders t.p.v. verblijfsruimten conform NEN 2555

Alle maten in het werk controleren.



DESIGN HOUSE 8
Brugstraat 8
2042 LG Zandvoort
+31 (0)20 420 4200
info@designhouse8.nl



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

Project	Haarlemmerstraat 31, Zandvoort
Specificatie	Bor & Bouwbesluit
Projectfase	Definitief Ontwerp

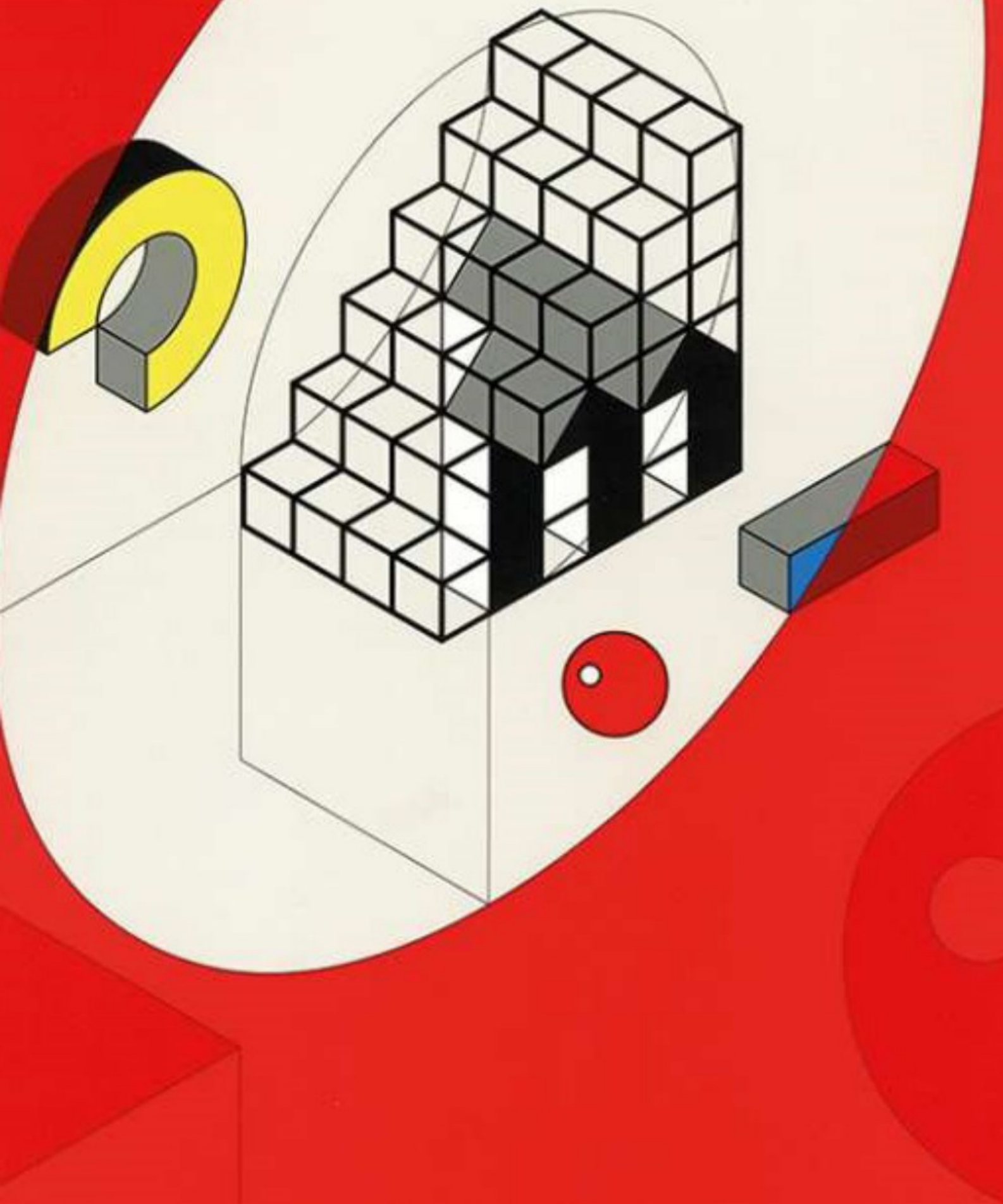
Werknr.	23-40
Schaal	1:100
Datum	21-12-2023

A -
B -
C -

Formaat	A3
teknr.	DO-12

RUIMTELIJKE MOTIVERING

iv.m. oprichten recreatiewoning



MAATSCHAPPIJ VOOR COÖRDINATIE EN ONTWIKKELING VAN BOUWPROJECTEN

Actief onder handelsnaam Macobouw B.V.

Burg. van Fenemaplein 4F1

2042 TA Zandvoort

023 888 79 49

info@macobouw.nl

www.macobouw.nl

Gegevens project

Projectnaam	:	Recreatiewoning Haarlemmerstraat 31
Type project	:	Functiewijziging
Adresgegevens	:	Haarlemmerstraat 31, 2042 NB Zandvoort
Datum rapport	:	17 december 2023

Gegevens aanvrager

Naam	:	[REDACTED]
Adres	:	Haarlemmerstraat 31
Woonplaats	:	Zandvoort
Telefoon	:	[REDACTED]
E-mail	:	[REDACTED]

Gegevens adviseur

Naam	:	[REDACTED]
Telefoon	:	[REDACTED]
E-mail	:	[REDACTED]



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging en situering planlocatie	5
1.3. Analyse vigerend bestemmingsplan	6
1.4. Uitkomsten analyse	8
2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	9
2.1. Bestaande situatie	9
2.2. Toekomstige situatie	9
3. Beleidskader	
3.1. Rijksbeleid	10
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2. Provinciaal beleid	12
3.2.1. Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid	12
3.2.2. Omgevingsverordening NH2020 en NH2022 (ontwerp)	13
3.3. Gemeentelijk beleid	14
3.3.1. Omgevingsvisie Zandvoort 2040	14
3.3.2. Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties	14
3.3.4. Welstandsnota	15
4. Uitvoeringsaspecten	17
4.1. Flora- en fauna	17
4.2. Cultuurhistorie en archeologie	18
4.3. Parkeren	19
4.4. Luchtkwaliteit	20
4.5. Bodemkwaliteit	22
4.6. Geluidhinder	23
4.7. Bedrijven en milieuzonering	23
4.8. Externe veiligheid	25
4.9. Kabels en leidingen	27
4.10. Water	27
4.11. Duurzaamheid	29
4.12. M.E.R. beoordeling	29
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1. Economische uitvoerbaarheid	31
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6. Eindconclusie	32



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort een zelfstandige recreatiewoning op te richten in de vorm van een functiewijziging van een nog op te richten bijgebouw zijnde een bijbehorend bouwwerk welke in het achtererfgebied zal worden gesitueerd.

De locatie waar het project zich bevindt kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het echter niet toegestaan op een zelfstandige recreatiewoning, dan wel woonruimte buiten het bouwvlak op te richten waardoor het initiatief strijdig zal zijn met het vigerend planologisch regime.

Om het project vooralsnog te kunnen verwezenlijken zal er, zoals reeds voorgeschreven in het beleid verblijfstoeristische verhuur gemeente Zandvoort, van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken via de zogeheten 'kruimelregeling' ingevolge artikel 2.12 lid 1a onder 2 vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De wet bepaalt dat om af te wijken van het bestemmingplan een dergelijke motivering/onderbouwing nodig is om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij evenals wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is.

Initiatiefnemer heeft Macobouw B.V. opdracht gegeven om een ruimtelijke motivering op te stellen in het kader van voorgenomen planologische wijziging.

Wij zullen in dit rapport op de volgende thema's ingaan om een deugdelijke ruimtelijke ordening nader te onderbouwen:

Beschrijving van het project

Een globale omschrijving van het bouwproject waarbij een quickscan wordt uitgevoerd naar de bestaande situatie en het gebruik hiervan, alsmede de mogelijkheden welke er op dit moment zijn.

Motivering van huidige bestemming versus nieuwe bestemming

Kort wordt beschreven welke bestemmingsplanregels er nu voor de locatie gelden en wat de wijziging van de regels moet inhouden om het gewenste bouwplan/project op de locatie te realiseren.

Beschrijving van en toets aan relevant rijks-/provinciaal- en gemeentelijk beleid

Er zal worden beoordeeld welke beleidsdocumenten er voor het project van toepassing zal zijn waarbij e.e.a. van een nadere toelichting wordt voorzien.

Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

Er wordt nader ingegaan om aanvullende onderdelen zoals geluid, bodem, archeologie, flora- en fauna, water etc. Wanneer het nodig blijkt zullen er ook aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd naar deze onderdelen.

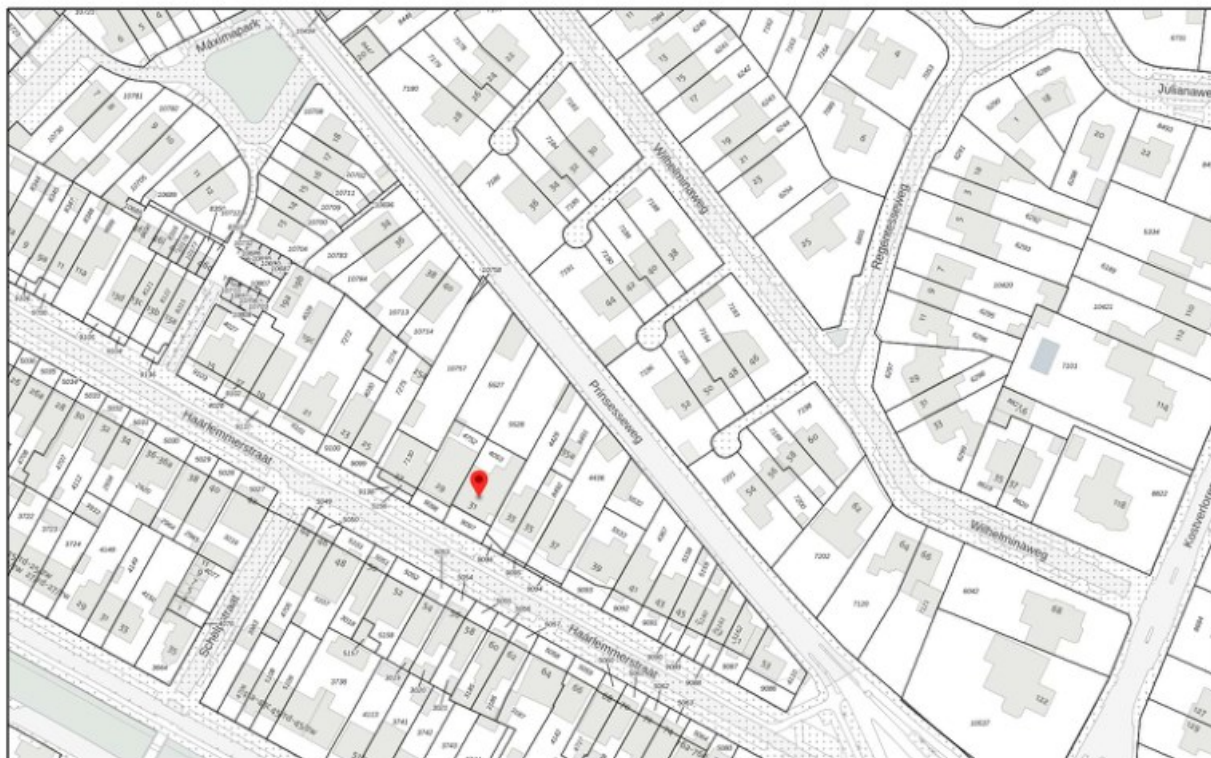
Aantonen van de uitvoerbaarheid van het project

Onder uitvoerbaarheid wordt verstaan of de initiatiefnemer de financiële middelen heeft om het project ook daadwerkelijk te realiseren, maar ook of het bestuur (college van burgemeester en wethouders / gemeenteraad) en de omgeving (omwonenden, bewoners / gebruikers van een gebied of andere belanghebbenden) in zijn algemeenheid het er mee eens zijn dat het bouwplan/project wordt gerealiseerd.

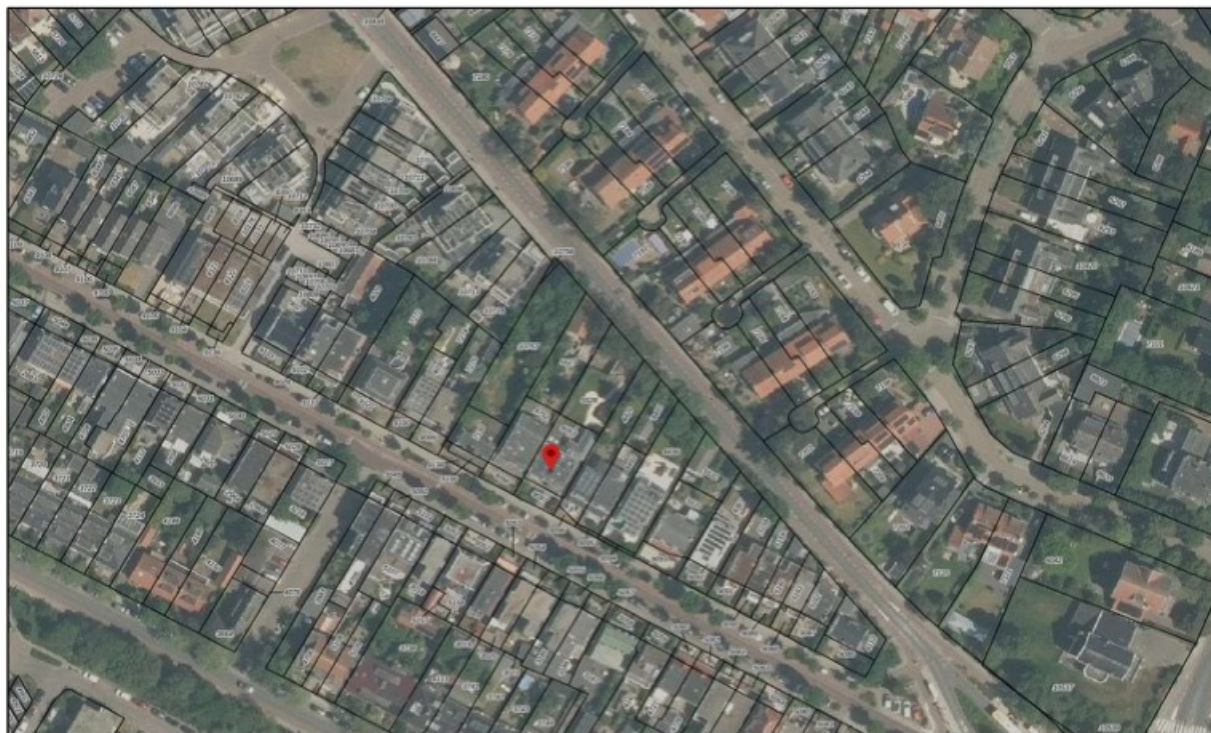


1.2. Ligging en situering planlocatie

Het plangebied is gelegen op de percelen aan de Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort, kadastraal geregistreerd binnen de gemeente Zandvoort als ZVT00-B-5622, ZVT00-B-4053 en ZVT00-B-5528. De percelen zijn in oppervlakte circa 626 m² groot en voorzien naast het hoofdgebouw welke binnen het bouwvlak is gelegen in enkele bijbehorende bouwwerken.



(Situatietekening Haarlemmerstraat 31)



(Luchtfoto Haarlemmerstraat 31)



1.3. Analyse vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat e.o' welke door de gemeente Zandvoort op 23 juni 2015 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is hierna in werking getreden en thans onherroepelijk geworden.

De planlocatie kent hierbij de enkelbestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin'. Ook kent het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Aan deze dubbelbestemming en de betekenis hiervan voor de beoogde ontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Hiernaast kent de planlocatie ook de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 2'.

De regels bij de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin' zijn neergelegd in de artikelen 11 en 13 van het bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat e.o', waarbij de gebiedsaanduiding wordt omschreven in artikel 13.3.6.

De relevante gegevens vanuit dit bestemmingsplan ten aanzien van voorgenomen initiatief zullen hieronder nader worden toegelicht.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en open erven, voetpaden en parkeren op onoverdekt parkeren op eigen terrein mits er een oprit aanwezig is.

11.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Tuin' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, behoudens stoepen, dakoverstekken en erkers mits dit laatste een ondergeschikt onderdeel van het hoofdgebouw zal vormen.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, logiesverstrekking, alsmede detailhandel in de eerste bouwlaag ter plaatse van aanduiding 'detailhandel', een pension ter plaatse van de aanduiding 'pension', maar ook garageboxen, tuinen en erven, parkeren en voetpaden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen (geen woningen zijnde) geldt dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 en 10 meter. De verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter onder peilniveau zijn.

Indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling maximaal 55° ten opzichte van het horizontale vlak. Dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- indien geplaatst in de voorgevel of overige gevels gericht op openbaar gebied bedraagt de breedte van de dakkapel ten hoogste 50% van het betreffende dakvlak;
- indien geplaatst in overige gevels niet gericht op openbaar gebied wordt de dakkapel ten minste 0,5 m uit de randen van het dakvlak geplaatst;



Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat deze alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, behalve als deze niet grenzen aan het openbaar gebied en minimaal op 5 meter afstand van de voorgevelrooilijn liggen.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak niet meer dan 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m². Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen. De goot- en nokhoogte van bijgebouwen en aan- uitbouwen mogen niet meer dan 3 meter respectievelijk 5 meter bedragen, met dien verstande dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55 ten opzichte van het horizontale vlak.

Een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw is aan de achterzijde van het hoofdgebouw toegestaan op ten hoogste 1,5 m afstand van de bouwvlakgrens, met een oppervlak van ten hoogste 10 m²

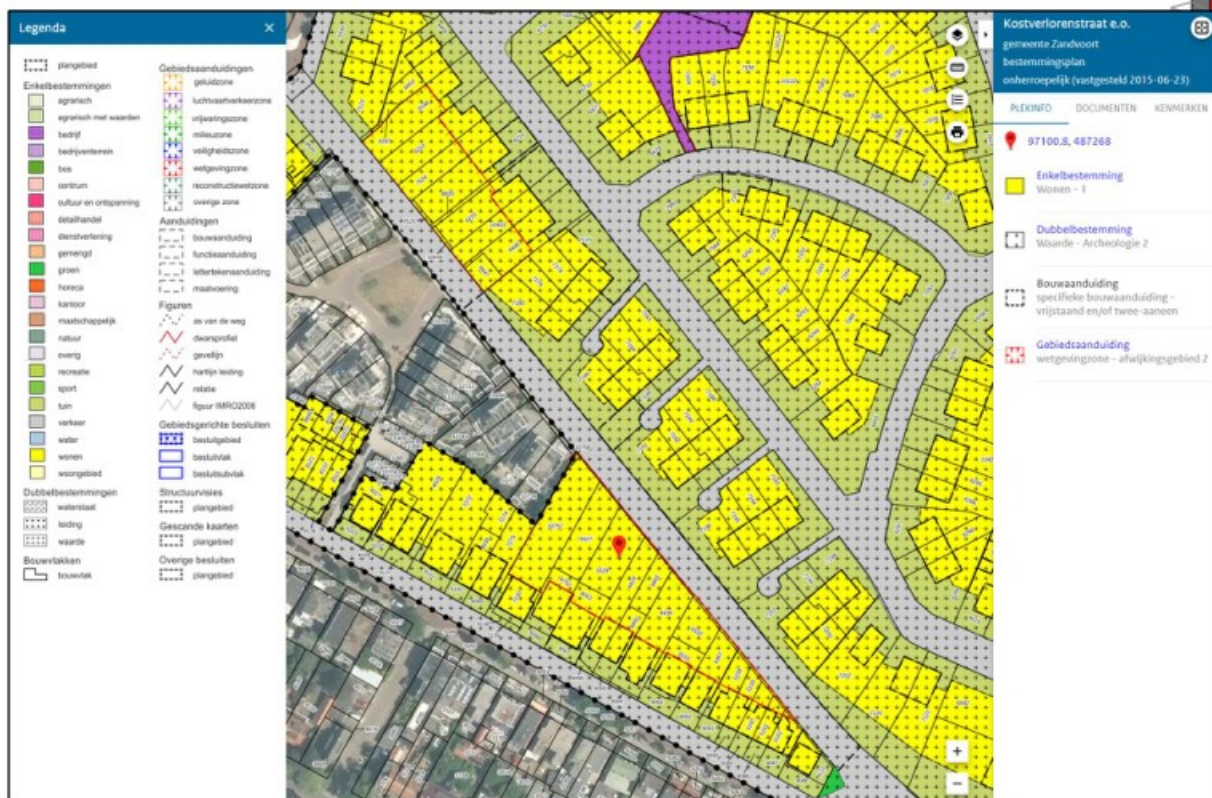
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt voor erfafscheidingen aan de voorgevel en het verlengde daarvan een maximum bouwhoogte van 1 meter. Voor vlaggenmasten, reclameobjecten en lichtmasten geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 2" afwijken van de bestemmingsplanregels om teneinde twee bijgebouwen toe te staan waarvan er één gebruikt wordt ten behoeve van recreatief verblijf.

Hierbij gelden onder andere de voorwaarden dat het totaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen, perceelsplitsing niet is toegestaan en de breedte van het bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd

Hiernaast geldt dat de voorgevel van de recreatiewoningen op de Prinsesseweg of de Burgemeester Nawijlaan georiënteerd moet worden en maximaal 4,00 m mogen terugliggen ten opzichte van de perceelgrens. De ontsluitingsweg mag tevens ook niet via de Prinsesseweg plaatsvinden.



(Plankaart behorende bij bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat e.o')

1.4. Uitkomsten analyse

Wij constateren dat voorgenomen initiatief strijdig zijn is het vigerende bestemmingsplan omdat in de huidige planologische situatie binnen de bestemming 'Wonen - 1' ter plaatse van het plangebied geen zelfstandige recreatiewoning mag worden opgericht. De gronden behorende tot het plangebied met de bestemming 'Wonen - 1' kunnen daarmee enkel worden gebruikt voor woondoeleinden, bedrijven aan huis en logiesverstrekking binnen het hoofdgebouw. In de beoogde nieuwe situatie staat het plan één vrijstaande recreatiewoning in het achtererfgebied toe.

Ter plaatse van het deel van het plangebied met de huidige bestemming 'Tuin' is een divers gebruik toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om parkeren, groen of speelvoorzieningen. Het gebruik hiervan hoeft voor voorgenomen initiatief niet te worden gewijzigd.

Hoewel het bestemmingsplan in artikel 13.3.6 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kent voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, kan ook hier geen gebruik van worden gemaakt gezien er niet aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hier zal dan ook niet nader op worden ingegaan.

Voor het beoogde initiatief zal een (nadere) planologische ontheffing voor een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan dan ook noodzakelijk zijn.



2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

De locatie Haarlemmerstraat 31 bevindt zich binnen de bebouwde kom van het centrum gebied van Zandvoort, waarbij het plangebied zich bevindt tussen een bebouwing van woningen.

Het karakter van de directe omgeving is in hoofdzaak te typeren als levendig woongebied. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen, waarvan enkele woningen van een kap zijn voorzien.

Het bestaande gebouw wordt in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van wonen. Onderstaand is het aanzicht op het plangebied vanaf de Haarlemmerstraat opgenomen.



(Situering plangebied vanaf de Haarlemmerstraat)

2.2. Toekomstige situatie

Met de beoogde planologische ontheffing wordt het mogelijk het nog op te richten bijbehorende bouwwerk, behorende bij de Haarlemmerstraat 31, om te zetten naar een zelfstandige recreatiewoning. Het bouwvolume zal door voorgenomen initiatief wijzigen, daar waar er echter binnen de kaders van Bor bijlage II een vergunningsvrij te realiseren, vrijstaand bijgebouw zal worden opgericht. Een nadere motivering van onder andere de vormgeving, het volume, de bouwstijl en bezonning is om deze reden dan ook niet nodig.

Door de functiewijziging van dit bijgebouw zal naar verwachting ook geen extra overlast plaatsvinden gezien verblijfstoeristische verhuur al is toegestaan vanuit het bestemmingsplan en er enkel een zelfstandige entiteit aan het bijbehorende bouwwerk wordt toegekend zodat deze het gehele jaar als zelfstandige ruimte (met eigen keuken en badkamer) mag worden verhuurd.

Voor het parkeren zal er gebruik worden gemaakt van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor de betreffende gevelaanzichten, plattegronden en een situatietekening van de beoogde nieuwe situatie verwijzen wij naar het definitief ontwerp welke bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is toegevoegd.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.



3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen/titels met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Titel 2.1. Rijksvaarwegen;
- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Titel 2.3. Kustfundament;
- Titel 2.4. Grote rivieren;
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied;
- Titel 2.6. Defensie;
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening;
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland;
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan;

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;



2. Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft het oprichten van één recreatiewoning, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Ook is het herbestemmen van vastgoed is in beginsel laddervrij, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor kruimelgevallen zoals bij het initiatief geldt de laddertoets ook niet (zie artikel 5.20 Bor).

Er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland is vastgesteld door Provinciale Staten op 19 november 2018. De hoofddambitie van de provincie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu worden gemaakt. In de omgevingsvisie worden acht thema's geformuleerd met ontwikkelingen in de leefomgeving. Deze thema's zijn klimaat, bodem water en luchtkwaliteit, biodiversiteit, economische transitie, energietransitie, mobiliteit, verstedelijking en landschap.

Het thema met de meeste relevantie voor de beoogde ontwikkeling is 'verstedelijking'. De woningbehoefte in de provincie neemt toe. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de regio. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

Conclusie

Het beoogde plan draagt positief bij aan in ieder geval één van de acht urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland. Door het toevoegen van een extra toeristenverblijf wordt er een positieve bijdrage geleverd aan de economische groei.



3.2.2. Omgevingsverordening NH2020 en NH2022 (ontwerp)

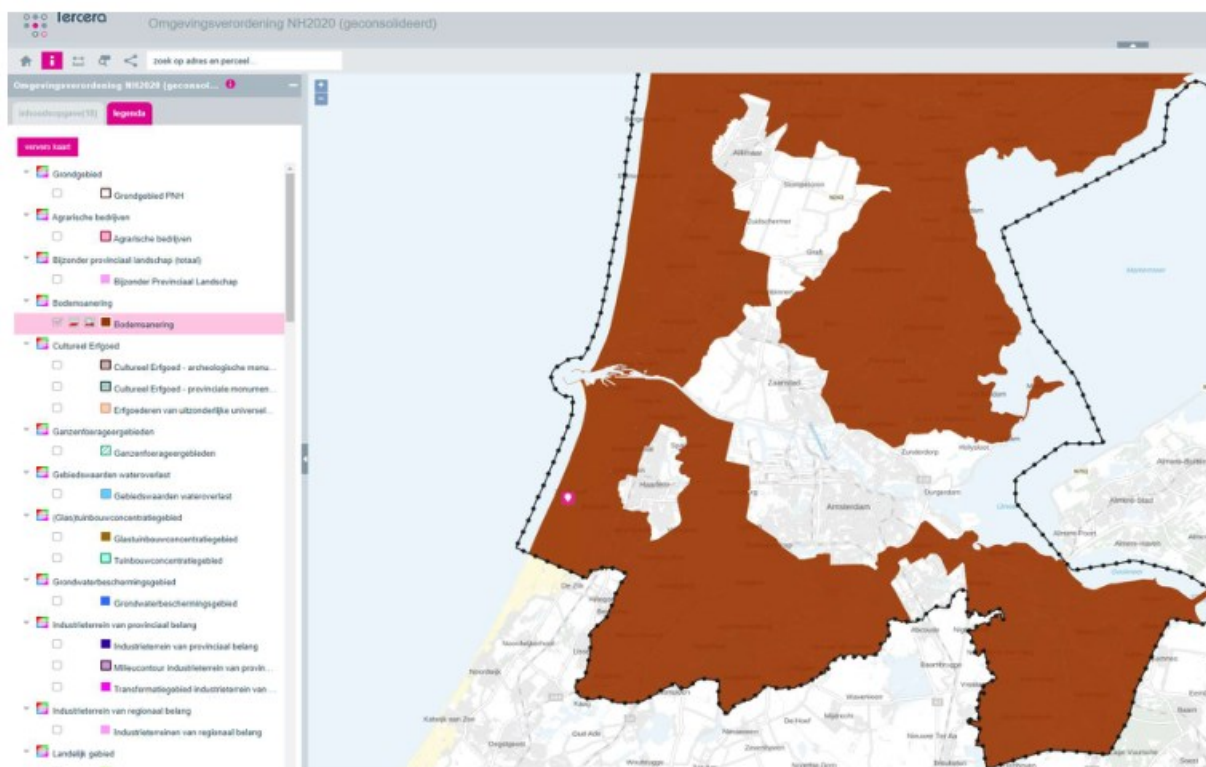
De omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland is vastgesteld door Provinciale Staten op 22 oktober 2020. In de omgevingsverordening zijn verschillende verordeningen samengevoegd om een duidelijk overzicht te geven van de geldende regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De omgevingsverordening bevat regels die gelden voor de gehele provincie.

Het ontwerp van de Provinciale Omgevingsverordening dateert van 26 april 2021 en is de opvolger van de Omgevingsverordening NH2020. Ook in de Omgevingsverordening NH2022 zoekt de provincie naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, zoals omschreven in de visie voor de ontwikkeling van Noord-Holland; de Omgevingsvisie NH2050. De Omgevingsverordening NH2022 treedt tegelijkertijd in werking met de Omgevingswet (1 juli 2023).

De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn dan gewijzigd naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. Dit betekent dat de regels juridisch technisch gewijzigd moeten worden en dat er een inhoudelijke beoordeling van de regels plaatsvindt. De drie meest in het oog springende wijzigingen gaan over milieu, natuur en de Regionale Energiestrategieën. Deze wijzigingen zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Bodemsanering

De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van de themakaart 'Bodemsanering' waarbij de provincie heeft regels opgesteld voor eventuele sanering. Omdat het initiatief enkel een functiewijziging betreft en er geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden zal de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Verder valt het plangebied niet binnen een van de themakaarten uit de omgevingsverordening.



(Begrenzungen themakaart bodemsanering)



Conclusie

Er is geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening NH2020 en de ontwerp Omgevingsverordening NH2022.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Zandvoort 2040

De omgevingsvisie Zandvoort 2040 is op 23 november 2021 vastgesteld door gemeenteraad van Zandvoort. In deze visie zijn een aantal ambities beschreven waaronder voor de ruimte, de ambitie hiervoor luidt om het dorp aantrekkelijk en leefbaar te maken. De vraag naar woningen in Zandvoort groeit en verandert. Om het dorp vitaal te houden, wordt gevarieerd bouwen in diverse woningtypen en prijsklassen van groot belang geacht. Op veel plekken is er daarnaast sprake van slijtage en is de uitstraling niet meer van deze tijd. De ambitie is er om de kwaliteit, uitstraling en belevingswaarde van het dorp te verbeteren.

Met het beoogde initiatief wordt ingespeeld op het stimuleren van een stevige jaarronde economie van Zandvoort en het voorzien in aantrekkelijke accommodaties voor de alsmaar toenemende toestroom van toeristen, daar waar dit voor een kwaliteitsimpuls zorgt ten aanzien van sterk verouderde hotels.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende omgevingsvisie van de gemeente Zandvoort.

3.3.2. Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties

In het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties van de gemeente Zandvoort zijn onder meer de regels voor het oprichten van een recreatiewoning of appartement omschreven. Voor onderhavig initiatief zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten en maatregelen van belang:

- Nieuwe initiatieven moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit 2012, waarbij er extra aandacht wordt besteed aan de brandveiligheid;
- Verhuur vindt plaats 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;
- Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd;
- 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 m²;
- Het betreffende pand moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik voor particuliere verhuur;
- De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereenvolgend aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie;
- Voorts dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd met de Parkeernormennota 2021, waarbij voor de parkeernorm gerekend dient te worden met 1 parkeerplaats per recreatiewoning en/of recreatieappartement;



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

Conclusie

Gezien er niet kan worden voldaan aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 13.3.6 van het bestemmingsplan heeft er een toetsing plaatsgevonden ten aanzien van het beleid 'Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties' welke op 31 maart 2022 door de gemeente Zandvoort is vastgesteld en waarbij er via een procedure voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening kan worden afgeweken (kruimelgeval) indien aan alle voorwaarden wordt voldaan.

De beoogde ontwikkeling mag aldus ook gebruik maken van dit beleid. Indien wordt voldaan aan deze beleidsregel is volgens het college tevens sprake van een goede ruimtelijke ordening en is medewerking aan het project aangewezen.

Om aan alle voorwaarden te voldoen zal de ontwikkeling moeten voorzien in één extra parkeerplaats.

3.3.4. Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota van 2017 wordt voor elk gebied binnen de gemeente op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandsniveau wordt gekoppeld.

De planlocatie valt binnen het gebied 'Kostverlorenstraat e.o.'. Hiervoor gelden de volgende welstandscriteria:

Plaatsing

- (bestemmingsplan is maatgevend);
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar aansluiting op de ritmiek en verkaveling structuur van de bestaande bebouwing in de omgeving;

Massa en vorm

- (bestemmingsplan is maatgevend);
- Bij renovatie of verbouwing moet de bestaande hoofdmassa worden gerespecteerd;
- (Vervangende) nieuwbouw moet aansluiten op de massa en vorm van de belendingen;

Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing moet de oorspronkelijke gevelopbouw worden gerespecteerd;
- Streven naar oriëntatie en ontsluiting op de aangrenzende weg;
- Per bouwblok moet samenhang in gevelkarakteristiek worden nagestreefd;

Detailering, kleur en materiaal

- Streven naar eenheid in kleur- en materiaalgebruik per bouwblok;



Conclusie

De huidige beleidskaders uit de welstandsnota komen -voor zover mogelijk en nodig- terug in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Gezien het beoogde initiatief binnen de kaders van Bor Bijlage II als een vergunningsvrij bouwwerk zal worden opgericht vindt zal er geen strijdigheid met onderhavige regels vanuit de welstandnota plaatsvinden.



4. Uitvoeringsaspecten

4.1. Flora- en fauna

Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

Effect vanuit bouwactiviteiten

In de beoogde ontwikkeling wordt er een zelfstandige recreatiewoning opgericht door middel van een functiewijziging. Er vinden derhalve geen enige vorm van bouwactiviteiten plaats.

Wij achten het dan ook niet nodig om in het kader van de Wet Natuurbescherming een ecologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Stikstofdepositie

Op 1 juli 2015 begon het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Tijdens dit programma gingen activiteiten met weinig stikstofneerslag onder voorwaarden door. Dit kon met een melding onder de Wet



natuurbescherming (Wnb). Het programma was bedoeld om toestemming te geven voor activiteiten die stikstofneerslag veroorzaakten en om de lasten van de initiatiefnemers van deze activiteiten te verlichten. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State (RvS) dat het PAS in strijd was met de Europese Habitatrichtlijn (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De Europese Unie maakte de habitatrichtlijn om de biologische biodiversiteit in Europa te beschermen. De RvS oordeelde dat het voor projecten die stikstofneerslag veroorzaken, verplicht is om een vergunning aan te vragen. Deze verplichting is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierdoor is het voor projecten waarvoor onder het PAS geen vergunning nodig was, toch een vergunning nodig.

Ook heeft de Raad van State op 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) beoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

Met de AERIUS calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald.

Gezien het beoogde initiatief enkel een functiewijziging betreft is er voor gekozen om geen stikstofdepositieberekening uit te laten voeren naar de bouwfase.

Conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van het beoogde initiatief en het feit dat er naast de functiewijziging geen vergunningsplichtige bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, wordt een ecologisch onderzoek niet als noodzakelijk geacht.

Voor de gebruiksfase is wel een Aerius stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hier volgen geen beperkingen uit.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988;
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
3. Wet tot behoud van cultuurbezit;
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970;
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen;



De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren;
- In ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- De bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen;

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' met betrekking tot archeologie. Conform de gebruiksregels mogen bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld en dieper dan 6,0 m +NAP uitsluitend worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal een advies worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij het Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

Naast de regels vanuit het bestemmingplan kent de Archeologische verwachtings- en beleidskaart vanuit gemeente Zandvoort hier ook geen verdere beperkingen in, waardoor 250 m² maatgevend is.

Conclusie

Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig, daar waar de beoogde ontwikkeling kleiner dan 250 m².

4.3. Parkeren

Parkeerbehoefte en aanbod

Voor het realiseren van het boogde initiatief dient er vanuit de initiatiefnemer te worden aangetoond hoe er zal worden voldaan aan de voorschriften vanuit het gemeentelijke parkeerbeleid.

Gemeente Zandvoort heeft hier recentelijk de parkeernormnota 2021 voor uitgebracht, een wijziging ten aanzien van de nota uit 2012 waarbij het de doelstelling is dat een nieuw initiatief geen parkeerproblemen mag veroorzaken en mag niet resulteren in een toenemende druk op de openbare ruimte, daar waar deze immers ook geen recht heeft op een vergunning om in het openbaar gebied te mogen parkeren.

Voor de beoogde ontwikkeling dient initiatiefnemer in één extra parkeerplaats te voorzien.

Parkeeroplossingen

Voor de parkeeroplossing zal initiatiefnemer één nieuwe gereserveerde parkeerplaats op eigen terrein oprichten/aanmerken. Als alternatief kunnen wij echter ook gebruik maken van onderstaande opties:



Optie 1: Afwijkingsmogelijkheden vanuit parkeernormennota 2021

Voor de beoogde ontwikkeling zal er gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden zoals omschreven in artikel 6.3 van de parkeernormennota 2021, artikel "Transformatie of functiewijziging naar een B&B/pension/recreatieappartement", e.e.a. in overeenstemming met eerdere omgevingsvergunningen, waaronder die met kenmerk ODIJ-Z-23-124753.

Het gaat hierbij immers om een kleinschalige uitbreiding van de parkeervraag ten behoeve van toeristisch verhuur, namelijk een recreatieappartement met een parkeervraag van één parkeerplaats. Hiervoor biedt de parkeernormennota van Zandvoort de mogelijkheid om op een van de grote parkeerlocaties aan de rand van Zandvoort een parkeerabonnement af te sluiten voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. In dit geval wordt er hierom voorgesteld gebruik te maken van parkeerterrein De Zuid, waarmee kan worden voldaan aan de parkeervraag, overeenkomstig de parkeernormennota 2021 van Zandvoort. Dat er niet wordt voldaan aan de loopafstand is geen verdere beperking in het kader van deze parkeeroplossing, dan wel diens afwijkingsbevoegdheid.

Optie 2: Ontheffing van het bestemmingsplan en diens parkeereisen

Als alternatieve oplossing kunnen wij ook gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan zelf en diens parkeereisen in verband met de herziening van de parkeernormennota 2021 en de anticipatie hierop, e.e.a. volgens onderstaande uitspraak voor gelijkwaardige projecten:

"Er wordt op dit moment gewerkt aan een herziening van de Parkeernormennota 2021. Eén van de uitgangspunten van het herziene beleid richt zich op het oplossen van het 'bezoekers-parkeren' ten behoeve van logiesfunctie met een beperkte parkeervraag aan de randen van Zandvoort op een parkeerterrein, zoals parkeerterrein "De Zuid" en parkeerterrein 'Boulevard Barnaart'. Een bezoeker van een logiesverstrekking kan er voor kiezen zijn of haar voertuig te parkeren op het parkeerterrein op basis van bijvoorbeeld een dag- of weekkaart. Echter, nu deze herziening formeel nog niet is doorgevoerd in de parkeernormennota, kan dus hierop vooralsnog geen beroep worden gedaan op basis van de te verwachten herziening. Echter zien wij mogelijkheden om op basis van uw aanvraag alvast te anticiperen op deze herziening. Nu er sprake is van een kleinschalige toeristische ontwikkeling met een beperkte parkeervraag, zien wij de nut- en noodzaak om af te zien van de afstandseisen, zoals benoemd in het huidige geldend beleid. Dat houdt dus in dat wij, vooruitlopend op de verwachte wijzigingen van "Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Zandvoort houdende regels omtrent de parkeernormen" waarin voor zodanige ontwikkelingen loopafstanden gelden, voor dit plan de maximale loopafstanden loslaten. Wij kunnen u hierom aanbevelen om een parkeerontwikkeling te regelen bijvoorbeeld op daartoe aangewezen parkeerlocatie."

Conclusie

Wij voldoen met alle oplossingen aan de parkeervereisten en diens betreffende beleid voor het project, maar laten de invulling van de gewenste parkeeroplossing over aan de betreffende adviseurs vanuit de gemeente.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Door de realisatie van nieuwe woningen kan de hoeveelheid verkeer toenemen en als gevolg daarvan de luchtkwaliteit verslechteren.

Bij het realiseren van nieuwe woningen moet het effect op de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Een toets aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit moet laten zien dat de ontwikkeling (artikel 5.16 Wet milieubeheer):



- Niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of;
- Slechts weinig – 'niet in betekenende mate (NIBM)' - bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- Opgenomen is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);

De grenswaarden staan in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

De gevolgen van woningbouw voor de luchtkwaliteit zullen vaak klein zijn - 'niet in betekenende mate (NIBM)'. De NIBM grens ligt bij minimaal twee ontsluitingswegen op maximaal 3000 woningen. Woningen zelf zijn niet specifiek beschermd via de Wet milieubeheer. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet bij de woningen wel sprake zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit maakt hierin onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀).

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}).

Daarnaast heeft de WHO heeft op 22-9-2021 de advieswaarden aangepast op basis van jaren wetenschappelijk onderzoek. Deze waarden zijn veel lager (strenger) dan de advieswaarden van daarvoor, in 2005. De lucht is volgens de WHO dus op veel meer plekken ongezond dan we eerder dachten.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de NSL-monitoringtool van de Rijksoverheid.

Type stof	Jaar 2020	Verwachting jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	11,27 µg/m ³	6,76 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM _{2,5}	7,78 µg/m ³	5,45 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³
PM ₁₀	15,95 µg/m ³	13,23 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³

(Waarden in het plangebied t.o.v. grens- en advieswaarden)



De concentraties stikstofdioxiden zullen naar verwachting in 2030 ongeveer 40 procent lager zijn dan in 2018. De concentraties fijnstof waren in 2021 ongeveer hetzelfde als in 2020 maar veel lager dan in 2019. Deze concentraties zullen naar verwachting in 2030 ongeveer 17 procent (PM10(fijnstof)) en 30 procent (PM2,5(fijnstof)) lager zijn dan in 2018.

Voor de beoogde ontwikkeling liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5. Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Er zijn drie momenten aan te wijzen wanneer een (verkenkend) bodemonderzoek verplicht is:

- Artikel 2.11 onder 1 wanneer een inrichting wordt opgericht en binnen die inrichting worden bodembedreigende activiteiten uitgevoerd;
- Artikel 2.11 onder 2 wanneer een inrichting of activiteit binnen een inrichting zo wijzigt dat de actuele bodemkwaliteit bekend moet zijn;
- Artikel 2.11 onder 3 wanneer een inrichting of bodembedreigende activiteit wordt beëindigd;

Het komt er hiermee op neer dat wanneer het geldende bestemming wijzigt of een via een omgevingsvergunning afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, informatie over de bodem vaak nodig is.

Onderzoek

Om besluiten en normen goed en eenduidig op de risico's van bodemverontreiniging voor mens, ecosysteem en landbouwproductie te baseren zijn door de projectgroep NOBO afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan onder meer over de instrumenten om de risico's te beoordelen, en de beschermingsniveaus en -doelen van de verschillende bodemfuncties. Dit is de basis van de nieuwe generieke Maximale Waarden. De ruimte voor lokale keuzes is afgebakend. Een aantal basiskeuzes ligt landelijk vast.

In het rapport 'Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling, onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor bodemnormen in 2005, 2006 en 2007' kan men de basis van alle normen uit het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit terugvinden. Dit rapport is definitief gemaakt per 18-12-2008.

Het beoogde initiatief betreft een afwijking van het vigerende bestemmingsplan om de strijdige gebruiksfunctie mogelijk te maken. Ten aanzien van het initiatief zullen er beperkte



graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft in de toekomst ook geen milieugevoelige functie, aangezien er niet voor langere tijd aan meerdere personen zal worden verhuurd. Een verkennend bodemonderzoek voor dit initiatief is niet nodig.

Conclusie

Er zullen naar verwachting geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel, daar waar het hier enkel een kleinschalige functiewijziging betreft.

Vanuit de omgevingsrapportage welke bij Omgevingsdienst IJmond is aangevraagd blijkt ook dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen bij gronden in de omgeving. Er is dan ook geen verder bodemonderzoek voor het beoogde initiatief uitgevoerd, daar waar dit niet nodig is, iets dat reeds blijkt uit eerdere aanvragen voor het oprichten van recreatieverblijven.

Wanneer er vooralsnog grond zal worden afgevoerd ten behoeve van het vergunningsvrij te realiseren bijgebouw zal hiervoor een AP04 partijkeuring worden uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek is voor vergunningsvrij bouwen echter geen verplichting.

4.6. Geluidhinder

Wettelijk kader

In uitspraak ABRS 1 mei 2019, no. 201801643/1/R1, is het vaste jurisprudentie van de Afdeling dat een recreatiewoning in beginsel geen geluidgevoelig gebouw is in de zin van de Wet geluidhinder. Een camping is dat evenmin.

Conclusie

De Wet geluidhinder kent het begrip recreatiewoning niet. Een recreatiewoning is geen geluidgevoelig object.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen;

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en



gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de belendingen rondom en de situering van de planlocatie, worden gekarakteriseerd als rustige woonwijk.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

(Richtafstanden conform VNG-publicatie)

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gevestigd welke als gevolg van de beoogde ontwikkeling hinder ervaren bij het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteiten.



Ten aanzien van de woningen in de directe omgeving zal ook geen hinder plaatsvinden, daar waar de beoogde functiewijziging geen bedrijfsactiviteiten met zich mee brengt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de nieuwe recreatiewoning niet tot onnodige beperkingen omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven in de directe omgeving zal leiden, dan wel tot hinder in de vorm van zwaardere bedrijfsactiviteiten voor woningen in de omgeving kan leiden.

4.8. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen.

Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- Risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor;

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het



groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, sporen vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.



Beoordeling

Een enkele recreatiewoning betreft geen kwetsbaar object.

Conclusie

Een enkele recreatiewoning betreft geen kwetsbaar object. Er is geen nader onderzoek uitgevoerd.

4.9. Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10. Water

Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

Volgens het beleid van de waterbeheerder zal de toename aan verhard oppervlak in het algemeen gecompenseerd moeten worden door de aanleg van extra wateroppervlak. Dit is wel afhankelijk van de locatie en bodemgesteldheid.

Sommige waterbeheerders hanteren ook een ondergrens. Als het gaat om een kleinschalige ontwikkeling is watercompensatie niet altijd nodig.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.



Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Rijnland

De Waterwet en straks de Omgevingswet vereisen dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. In dit programma zijn kerntaken van het waterschap te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050;

Het grondgebied van het waterschap is verdeeld in vier landschapstypen, de beoogde locatie valt binnen het duingebied en de bollenstreek.

Beoordeling

Ruimtelijke plannen kleiner dan 10.000 m² plangebied vallen onder kleinschalige ontwikkelingen waarbij men niet altijd letterlijk in gesprek met het waterschap hoeft te gaan. Via de website www.dewatertoets.nl kan men zelf bepalen wat door de ruimtelijke ontwikkeling het waterbelang en de gevolgen voor water is.

Op 30 november 2023 is voor de ontwikkeling de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de gegevens volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen het beoogde initiatief.



4.11. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Duurzaamheid bij de ontwikkeling

Deze ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging.

4.12. M.E.R. beoordeling

Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:



- Een oppervlakte van 100 hectare of meer, of;
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer;

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Kenmerken

In de gewenste situatie wordt er een bestaand bijbehorend bouwwerk middels functiewijziging omgezet naar een zelfstandige recreatiewoning.

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Haarlemmerstraat in Zandvoort, waarbij het gebied zich kenmerkt als omgeving 'Kostverlorenstraat e.o.'. Ook ligt het plangebied nabij het natura 2000 gebied 'Kennemerland-Zuid'.

Effecten

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.



5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen.

De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten, dan wel een separate planschadeovereenkomst tekenen naar aanleiding van een aan te leveren risicoanalyse planschade. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het vigerende bestemmingsplan worden de huidige bestemmingsplannen en/of het feitelijk gebruik bestemd en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Gezien de beoogde ontwikkeling in kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet een planologische afwijking heeft waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet middels een afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening aan kan worden meegewerkt betekend dit dat de aanvraag via de reguliere procedure kan verlopen.

Het besluit met alle onderliggende stukken (vergunningaanvraag, bouwplan) wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd (artikel 6:7 Awb). Gedurende deze 6 weken kan bezwaar worden ingediend tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning (artikel 7:1 Awb).



6. Eindconclusie

Het beoogde initiatief, bestaande uit het oprichten van een zelfstandige recreatiewoning aan de Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort, voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Hoewel dit initiatief niet voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 13.3.6 van het bestemmingsplan, is aangetoond dat dit via het beleid 'Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties' als zijnde kruimelprocedure kan verlopen en aan deze eisen voldoet.

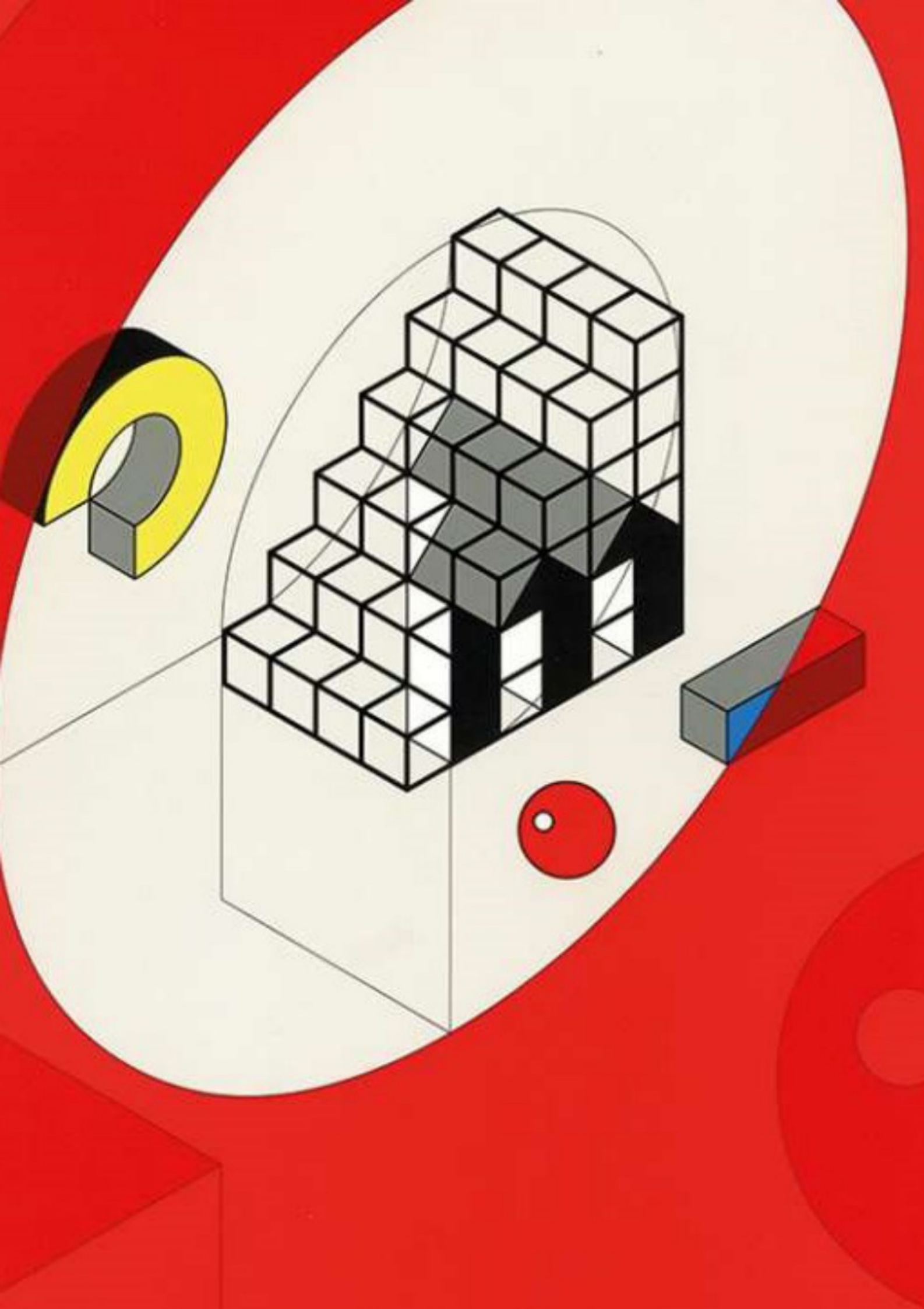
Er is ook geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de Provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Zandvoort en voorziet het initiatief in het toevoegen van een (gelegaliseerde) recreatiewoning geschikt voor verhuur aan verblijfstoeristen.

Met het beoogde initiatief wordt hiermee dan ook ingespeeld op het stimuleren van een stevige jaarronde economie van Zandvoort en het voorzien in aantrekkelijke accommodaties voor de alsmaar toenemende toestroom van toeristen, daar waar dit voor een kwaliteitsimpuls zorgt ten aanzien van sterk verouderde hotels.

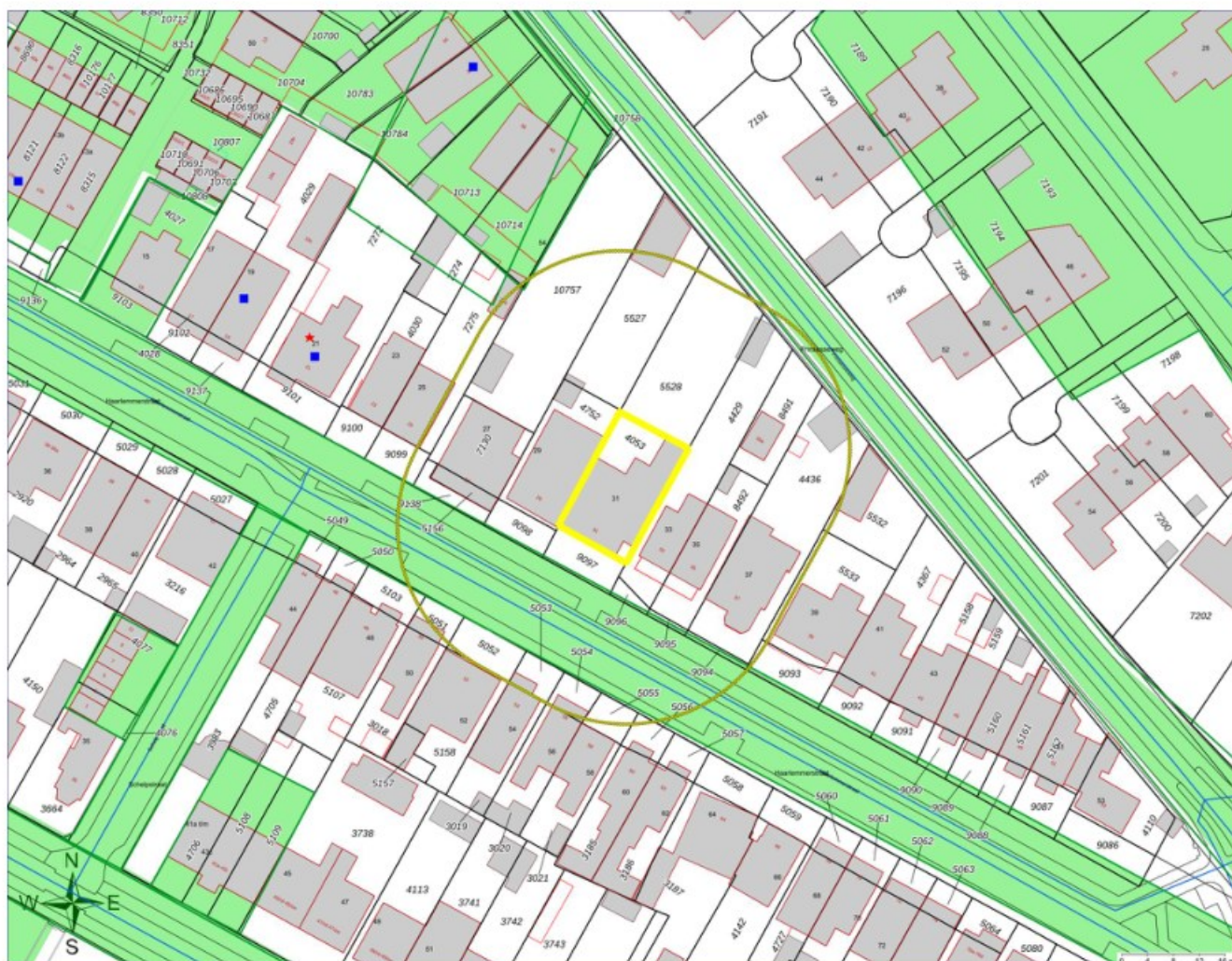
De volgende bijlagen zijn aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd:

- Informatie bodemgesteldheid in nabije omgeving;
- Watertoets;
- Parkeerbalans;
- Aeries stikstofberekening gebruiksfase;
- Actueel beleid 'Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties' waaronder deze vergunning zal worden aangevraagd;



Uittreksel bodeminformatie

Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort



Geselecteerde locatie



25-metercontour



Rapportcontouren



Perceelgrenzen



HBB Locaties



Ondergrondse tanks



Locatiecontouren

Welke informatie vindt u in dit rapport

Dit betreft een rapportage van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van dit rapport is aangegeven. De rapportage is gemaakt op basis van gegevens van het bodeminformatiesysteem (bis) van Omgevingsdienst IJmond. Omgevingsdienst IJmond verleent deze dienst voor de gemeenten Beemster, Beverwijk, Bloemendaal, Edam-Volendam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Landsmeer, Noordwijkerhout, Oostzaan, Purmerend, Uitgeest, Velsen, Waterland, Wormerland en Zandvoort. Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken, Besluiten (Wet bodembescherming) of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

De informatie kan onder anderen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek. Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennd asbestonderzoek) en de norm NEN 5740 (verkennd bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie worden verzameld. Hieronder volgt een toelichting op de beschikbare informatie. Heeft u vragen over dit rapport of behoefte aan een advies, dan kunt u bellen met één van de milieuadviseurs bodem van de Omgevingsdienst. U kunt ook mailen naar: info@odijmond.nl.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten

De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de Omgevingsdienst bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of in het kader van de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Het is namelijk niet verplicht deze onderzoeken naar de gemeente te sturen. Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van de vergunning tot bouw, de milieuvergunning, bestemmingswijzigingen en de Wet bodembescherming (Wbb).

Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering.

Locaties Wet bodembescherming (Wbb)

In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wet bodembescherming (op termijn) gesaneerd worden, als er sprake is van onaanvaardbare risico's.

Ondergrondse tanks bij particulieren

Het tankenbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een registratieplicht bestond niet. Van bovengrondse tanks bij particulieren zijn geen gegevens beschikbaar.

Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met olieproducten.

Historisch bodembestand (Hbb)

In het Historisch Basisbestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden.

Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Bodemkwaliteitskaart

Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor de onverdachte delen van een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet. De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de website: www.odijmond.nl.

Directe omgeving van de locatie

De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen in de directe omgeving van het geselecteerde adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het geselecteerde adres.

Informatie over geselecteerd perceel

Overzicht bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overzicht tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks

Overzicht activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Informatie van percelen in een straal van 25 meter rondom de locatie

Overzicht bodemlocaties

Locatiecode	Locatienaam	Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam
AA047300033	Haarlemmerstraat	Haarlemmerstraat		2042NA	ZANDVOORT
AA047301434	Prinsessepark, Haarlemmerstraat 13/Prinsesseweg 36	Prinsesseweg	38	2042NH	ZANDVOORT
AA047301387	Prinsesseweg (openbare weg)	Prinsesseweg	0	2042NG	ZANDVOORT

Gegevens bodemlocaties

Haarlemmerstraat

Locatiecode	AA047300033
Locatienaam	Haarlemmerstraat
Straatnaam	Haarlemmerstraat
Huisnummer	
Postcode	2042NA
Plaatsnaam	ZANDVOORT

- Bodeminformatie

Beoordeling verontreiniging	Niet verontreinigd
Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca	voldoende onderzocht
Bevoegd gezag Wbb	Noord-Holland
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Rapportdatum	Naam onderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Conclusie
01-10-2001	Haarlemmerstraat Verkennd onderzoek NEN 5740 01-10-2001	AMIJ	zandvoort-001	Geen verontr. aangetroffen, geschikt voor multifunctioneel gebruik.

- Documenten bij rapporten

Document gaat over	Downloadlink
Verkennd bodemonderzoek 01-10-2001	zandvoort-001

- Besluiten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij besluiten

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Verontreinigingscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Saneringscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Zorgcontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Prinsessepark, Haarlemmerstraat 13/Prinsesseweg 36

Locatiecode	AA047301434
Locatienaam	Prinsessepark, Haarlemmerstraat 13/Prinsesseweg 36
Straatnaam	Prinsesseweg
Huisnummer	38
Postcode	2042NH
Plaatsnaam	ZANDVOORT

- Bodeminformatie

Beoordeling verontreiniging	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca	voldoende onderzocht
Bevoegd gezag Wbb	Noord-Holland
Asbeststatus	Niet onderzocht

- Rapportinformatie

Rapportdatum	Naam onderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Conclusie
19-06-2015	Prinsessepark/Prinsesseweg 46, Nader onderzoek, 19/06/2015	IDDS	1505H258/DBI/rap1	Zintuiglijke waarnemingen: baksteen en asfalt Bovengrond: PAK > achtergrondwaarde Ondergrond: niet onderzocht Grondwater: niet onderzocht Conclusie rapport: er is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Er worden geen belemmeringen genoemd. Het onderzoek is voldoende afgeperkt.
17-06-2014	Prinsessepark, Verkennend onderzoek NEN 5740 17-06-2014	IDDS B.V.	1403G134/DBI/rap1	Zintuiglijke waarnemingen: sporen puin tot matig puinhoudend, sporen baksteen tot zwak baksteenhoudend, sporen glas, zwak koolhoudend Bovengrond: Kwik, lood, zink > Achtergrondwaarde; PAK> Interventiewaarde Ondergrond: Koper > Achtergrondwaarde Grondwater: Cadmium, naftaleen

				> Streefwaarde Conclusie rapport: Ter plaatse van boring 103 overschrijdt PAK de interventiewaarde. Geadviseerd wordt na de sloop van de bebouwing een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de omvang van de PAK-verontreiniging.
25-06-2012	Prinsesseweg 34, Verkennend onderzoek NEN 5740 1	HB Adviesbureau	7890-A1	Zintuiglijke waarnemingen: sporen baksteen Bovengrond: zink, PAK > Achtergrondwaarde Ondergrond: - Grondwater: - Conclusie rapport: Indicatief getoetst aan BBK is de boven- en ondergrond geschikt als klasse Landbouw en natuur. Na verwijdering van de betonvloer dient beoordeeld te worden of de onderliggende grond vergelijkbaar is met de onderzochte grond en of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.
22-09-2004	Haarlemmerstraat 13 achter/ Prinsesseweg 36 Historisch onderzoek 22-09-2004	CSO	H07	Uitvoeren aanvullend HO. UBIs aanwezig geweest. UBI 50511 Benzinepompinstallatie

- Documenten bij rapporten

Document gaat over	Downloadlink
NO 19-06-2015	NO 19-06-2015
VO 17-06-2014	VO 17-06-2014
VO 25-06-2014	VO 25-06-2014
aantekening	aantekening
Historisch onderzoek 22-09-2004	H07
Nader bodemonderzoek Prinsesseweg 52 te Zandvoort	Nader bodemonderzoek Prinsesseweg 52 te Zandvoort
Verkennd bodemonderzoek Prinsseweg 36-52a te Zandvoort	Verkennd bodemonderzoek Prinsseweg 36-52a te Zandvoort

- Besluiten bij locatie

Kenmerk besluit	Soort besluit	Datum besluit
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	2003-39884	18-02-2004

- Documenten bij besluiten

Document gaat over	Downloadlink
Geen vervolg (geen adm Nazorg), 18-02-2004	bes4347.pdf

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Gebruik	Van	Tot	Voldoende onderzocht
non-ferrometaalgieterij	Onbekend	Onbekend	
brandstoftank (ondergronds)	Onbekend	Heden	
benzine-service-station	1977	Heden	Nee
goud- en zilversmederij	1966	1968	Nee
benzinetank (ondergronds)	1962	Heden	Nee
benzinepompinstallatie	1962	1964	Nee

- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Adres	Bedrijfsnaam	Gebruik	Periode	Start	Eind
Haarlemmerstraat 13	Pool, A.	5050 benzine-service-station (1977-9999) 5050 benzine-service-station (1977-)	1977 - onbekend	1977	Onbekend
Haarlemmerstraat 13 D	Pool, A.	5050 benzine-service-station (1964-) 5050 benzine-service-station (1964-9999) 631246 benzinetank (ondergronds) (1964-9999) 631246 benzinetank (ondergronds) (1964-)	1964 - onbekend	1964	Onbekend
Haarlemmerstraat 13	Pool, A.	50511 benzinepompinstallatie (1962-) 50511 benzinepompinstallatie (1962-9999) 631246 benzinetank (ondergronds) (1962-9999) 631246 benzinetank (ondergronds) (1962-)	1962 - onbekend	1962	Onbekend
Haarlemmerstraat 13 D	Pool, A.	50511 benzinepompinstallatie (1961-) 50511 benzinepompinstallatie (1961-9999) 631246 benzinetank (ondergronds) (1961-9999) 631246 benzinetank (ondergronds) (1961-)	1961 - onbekend	1961	Onbekend

- Tanks

Adres	Plaats	Soort	Product	Inhoud (l.)	Status
Prinsesseweg 36	ZANDVOORT		benzine		
Prinsesseweg 36	ZANDVOORT		benzine		
Prinsesseweg 36	ZANDVOORT		benzine		

- Documenten bij tanks

Document gaat over	Downloadlink
	Prinsesseweg_367-150_-_actie_tankslag_1994.pdf
	Prinsesseweg_36.1_-_hinderwet.pdf
	Prinsesseweg_36_-_hinderwet.pdf

- Verontreinigingscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Saneringscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Zorgcontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Prinsesseweg (openbare weg)

Locatiecode	AA047301387
Locatienaam	Prinsesseweg (openbare weg)
Straatnaam	Prinsesseweg
Huisnummer	0
Postcode	2042NG
Plaatsnaam	ZANDVOORT

- Bodeminformatie

Beoordeling verontreiniging	Niet verontreinigd
Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca	voldoende onderzocht
Bevoegd gezag Wbb	Noord-Holland
Asbeststatus	Onverdacht

- Rapportinformatie

Rapportdatum	Naam onderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Conclusie
23-10-2006	Prinsesseweg Verkennend onderzoek NEN 5740 23-10-2006	Kwinfra	06099	Lichte verontr.: NO niet nodig; ZW: puin, slakken en sporen kolen BG: Cu,Pb,Zn,PAK >S OG: - GW: As,Cr,Pb >S Indicatieve toetsing BSB => schone grond, behalve MM3: Cat.1 (door Cu)

- Documenten bij rapporten

Document gaat over	Downloadlink
Verkennd bodemonderzoek 23-10-2006	06099

aantekening	aantekening
-------------	-----------------------------

- Besluiten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij besluiten

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Verontreinigingscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Saneringscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Zorgcontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overzicht tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks**Overzicht activiteiten uit Historisch bodembestand**

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

Deze rapportage geeft de situatie weer zoals bekend bij de omgevingsdienst op de datum van afdrucken.

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst IJmond beschikbare gegevens. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Omgevingsdienst staat niet garant voor de volledigheid en juistheid van de getoonde informatie en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade of gevolgschade voortkomend uit het verstrekken van deze informatie, schade ten gevolge van nalaten gebaseerd op deze informatie mede inbegrepen.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoekspllicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een aanvraag voor een vergunning tot bouw dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Inhoudelijke vragen en vragen over de werking van de website kunt u stellen door een mail te sturen naar info@odijmond.nl.

Indien er in de bodem lood wordt aangetroffen, kan er sprake zijn van gezondheidsrisico's. Lood wordt met name aangetroffen in gebieden die van oudsher bebouwd zijn en/of waar ophooglagen aanwezig zijn. Indien hier sprake van is en er geen bodemonderzoek van de (woon)locatie aanwezig is, adviseren wij alsnog om dit uit te voeren. Aan de hand van dit onderzoek kunnen wij vervolgens een inschatting maken van de eventuele gezondheidsrisico's.

Voor informatie over waterbodems kunt u het beste contact opnemen met het betreffende waterschap. Zij zijn hiervoor ook het bevoegd gezag.

Naast dit bericht adviseren wij voor het opzoeken van bodeminformatie in de gemeentes Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Purmerend ook desbetreffende gemeente te raadplegen voor bodeminformatie. Deze gemeenten beheren ook een eigen bodeminformatie-systeem waar mogelijk nog aanvullende bodeminformatie aanwezig is.

Voor het opzoeken van bodeminformatie in de gemeente Noordwijkerhout wordt geadviseerd om ook het bodemloket www.bodemloket.nl te raadplegen. Op het bodemloket is informatie te vinden van locaties waar de provincie Zuid-Holland in het kader van de Wet bodembescherming bevoegd gezag is.

Bijlage

Immobiel	Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).
Mobiel	Een verontreiniging in de bodem die zich wel verspreidt. De verontreiniging blijft dus niet op zijn plek en verplaatst zich door de grond, verspreidt naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.
Achtergrondwaarde	De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde voor Omgevingsdienst ODIJmond.
Tussenwaarde	De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.
Interventiewaarde	Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel grond boven de interventiewaarde is verontreinigd.
Geval van ernstige bodemverontreiniging	Als er meer dan 25 m ³ grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstig geval. Voor grondwater is dat 100 m ³ .

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	historisch onderzoek
VO	verkennend onderzoek
OO	oriënterend onderzoek
NO	nader onderzoek
SO	saneringsonderzoek
SP	saneringsplan
SE	saneringsevaluatie
EUT	ernst en urgentie
AP04	partij-keuring
<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde).
> I	<p>Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde).</p> <p>De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd.</p> <p>Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.</p>
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiële benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

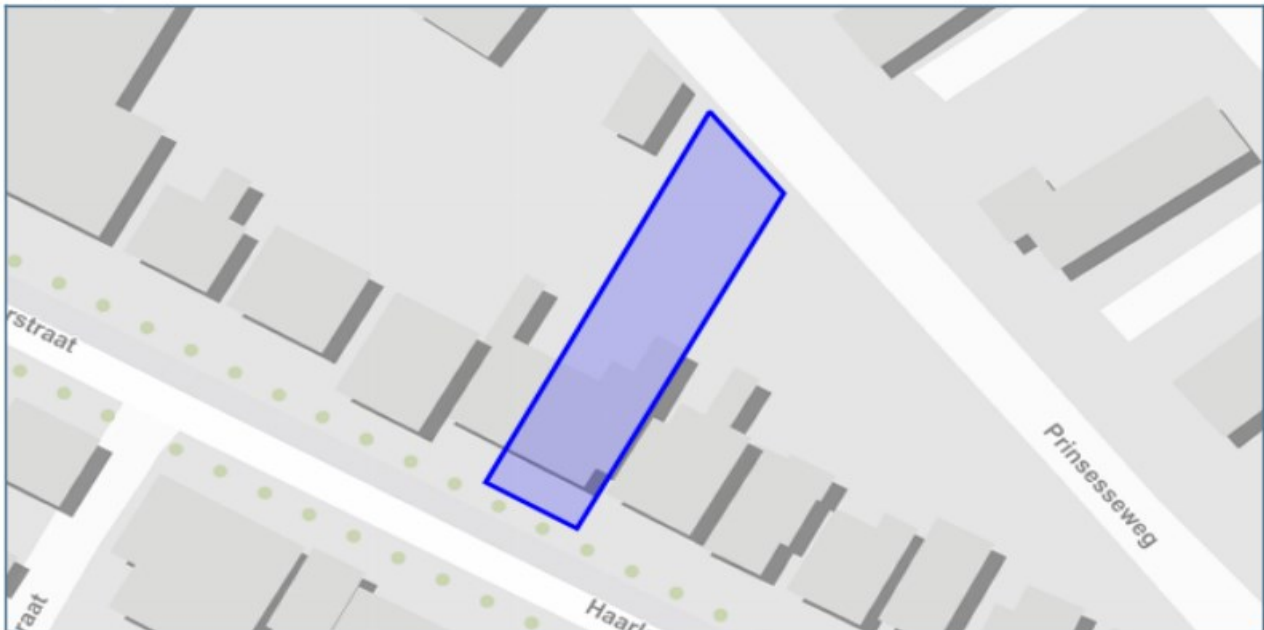
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt, zonder fysieke aanpassing ten opzichte van de bestaande situatie? ja

Wordt als onderdeel van het plan riolering aangelegd/ vernieuwd? nee

Is er sprake van een toename van lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig afvalwater] in het landelijk gebied groter dan 5 huishoudens of in het stedelijk gebied groter dan 15 huishoudens? nee

Details

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Parkeerbalans



Project : Oprichten recreatiewoning Haarlemmerstraat 31
Adres : Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort
Datum : 30-11-2023

Inleiding

Voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling aan de Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort dient er vanuit de initiatiefnemer te worden aangetoond hoe er zal worden voldaan aan de voorschriften vanuit het gemeentelijke parkeerbeleid. Gemeente Zandvoort heeft hier recentelijk de parkeernormnota 2021 voor uitgebracht, een wijziging ten aanzien van de nota uit 2012 waarbij het de doelstelling is dat een nieuw initiatief geen parkeerproblemen mag veroorzaken en mag niet resulteren in een toenemende druk op de openbare ruimte, daar waar deze immers ook geen recht heeft op een vergunning om in het openbaar gebied te mogen parkeren.

Middels deze balans zal worden aangetoond hoe er aan de parkeerbehoefte zal worden voldaan, e.e.a. conform de toepassingskaders van hoofdstuk 6 van de parkeernormnota 2021.

Vaststellen parkeerbehoefte

Parkeerbehoefte vanuit nieuwe situatie

Type	Gebied	Aantal	Norm	Aandeel bezoek	Totaal	PP
Tussen/hoek woning	Rest bebouwde kom	1	1,8	0,3	1,8	2
Recreatiewoning	Rest bebouwde kom	1	1		1	1
PP totaal						3

Parkeerbehoefte vanuit bestaande situatie

		Aantal	Norm	Aandeel bezoek	Totaal	PP
Tussen/hoek woning	Rest bebouwde kom	1	1,8	0,3	1,8	2
PP totaal						2

Totaal parkeerbehoefte nieuwe situatie

3

> *Saldering historische parkeerbehoefte bestaande situatie*

2

Totaal parkeerbehoefte na verrekening

1

Vergelijking parkeerbehoefte met gepland parkeeraanbod

Na de berekening van de parkeerbehoefte wordt deze parkeerbehoefte geconfronteerd met het geplande parkeeraanbod. Wanneer het geplande parkeeraanbod groter dan of gelijk is aan de parkeerbehoefte, kan de vergunning worden verleend

Parkeergelegenheid vanuit nieuwe situatie

Type parkeervoorziening	Aantal	PG
Gereserveerde parkeerplaats op eigen terrein t.p.v. voorgevel	1	1
Gereserveerde parkeerplaats op eigen terrein t.p.v. achtererfgebied	2	2
PG totaal		3
Totaal parkeerbehoefte	1	
Totaal parkeeraanbod	3	

Conclusie

Er kunnen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling te voldoen. De parkeerfaciliteit aan de voorgevel wordt door de gemeente zelf al als parkeervoorziening aangemerkt, daar waar hier vanuit het verleden ook een uitrit voor is opgericht.

Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties

Geldend van 31-03-2022 t/m heden

Intitulé

Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties

1 Inleiding

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van verblijfstoerisme en wil onder voorwaarden hieraan medewerking verlenen. Zandvoort is immers in sterke mate afhankelijk van het toerisme (ongeveer 60% van de werkgelegenheid is direct of indirect gerelateerd aan het toerisme). Het hotelaanbod is bovendien beperkt en om alle bezoekers te kunnen herbergen is particuliere toeristische verhuur dan ook van belang.

De diverse vormen van verblijfstoerisme, zoals Bed & Breakfast, pension en particuliere vakantieverhuur, zijn alleen een positieve ontwikkeling als deze op een verantwoorde wijze plaatsvindt, rekening houdend met bestaande wet- en regelgeving, waarbij de gemeente een goede balans vindt tussen de verschillende belangen. Het moet passen in de sociaal-maatschappelijke context (geen overlast, geen onttrekking van woningen aan de voorraad) en het moet veilig en humaan zijn (geen excessen of brandonveilig).

Voorliggend beleidsregel vormt het toetsingskader voor de diverse vormen van verblijfstoerisme. Hiermee worden de hiervoor omschreven belangen beschermd en geborgd. Vooralnog is uitsluitend hoofdstuk 4 inhoudelijk aangepast ten opzichte van het vorige vastgestelde toetsingskader (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2015). De overige hoofdstukken zijn alleen qua lay-out aangepast.

In het vorige toetsingskader bestond hoofdstuk 4 uit twee delen: (1) beleid omtrent recreatiewoningen- en appartementen en (2) beleid omtrent toeristische verhuur van een volledige woning of appartement. Omdat dit verschillende vormen van verblijfstoerisme betreft wordt het beleid voor recreatiewoningen en particuliere vakantieverhuur (lees: toeristische verhuur van gehele woningen of appartementen) gesplitst in hoofdstuk 5 en 6 in voorliggend toetsingskader. Dit komt ook de leesbaarheid van het beleid ten goede en draagt bij aan een duidelijk onderscheid tussen de vormen van verblijfstoerisme in Zandvoort.

2 Hotelsector

2.1 Toetsingscriteria

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de hotelsector op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot vestiging, uitbreiding dan wel functieverandering van panden c.q. percelen ten behoeve van hotels. In geval het betreffende verzoek niet binnen het bestemmingsplan past, kunnen Burgemeester en Wethouders van Zandvoort c.q. de gemeenteraad van Zandvoort gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. Daarbij zijn 2 stappen te onderscheiden.

STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA HOTELSECTOR (zie tabel 1)

1. Doelgroep/segment

De bestaande doelgroepen zijn overwegend Groen en Lime, zoals uitgelegd in hoofdstuk 4.3 van de voorliggende rapportage. Bij vergroting van de hotelcapaciteit gaat de voorkeur uit naar het bedienen van de doelgroep Paars, Geel en Aqua.

2. Kwaliteitsniveau

Initiatieven voor vestiging van nieuwe hotels dienen bij voorkeur plaats te vinden in het segment 1 t/m 3 sterren of 5 sterren, dit omdat in het segment 4 sterren al veel aanbod is in Zandvoort. (als met de nieuwe ontwikkeling de kwaliteit wordt vergroot kan een 4 sterren- hotel neutraal scoren).

3. Concept / onderscheidend vermogen

De voorkeur gaat uit naar nieuwe hotelconcepten met lifestyle of design elementen en bijzondere faciliteiten (zoals een kwaliteitsrestaurant), rondom Zandvoortse thema's als actief en ontspanning.

4. Vraag / aanbod

Uit marktverkenning blijkt dat er tot 2020 ruimte is voor vergroting van het aanbod tot 300 hotelkamers.

5. Green Key

Nieuwe initiatieven die qua bedrijfsvoering handelen volgens het principe van duurzaamheid verdienen de voorkeur.

Tabel 1: Economische Criteria Hotels				
Nr. Onderdeel	Beschrijving	Negatief	Neutraal	Positief
1. Doelgroep / segment	Bestaand = groen en lime Wens = paars, geel en aqua		Groen en lime	Paars, geel en aqua
2. Kwaliteitsniveau	Behoeft diversificatie buiten 4-sterren (1,2, 3 en 5)		4-sterren	1-3 sterren 5-sterren
3. Concept / onderscheidend vermogen	wens= bijzondere concepten	zonder concept en thema	Zwak uitgewerkt concept	Bijzonder concept
4. Vraag / aanbod			Meer dan 80 kamers	Minder of gelijk aan 80 kamers (totaal maximaal 300 kamers tot en met 2020)
5. Green key			Nee	Ja

Het betreffende verzoek moet minstens 3 keer positief scoren op de genoemde economische criteria voor de hotelsector, zoals weergegeven in tabel 1 om door te gaan naar stap 2.

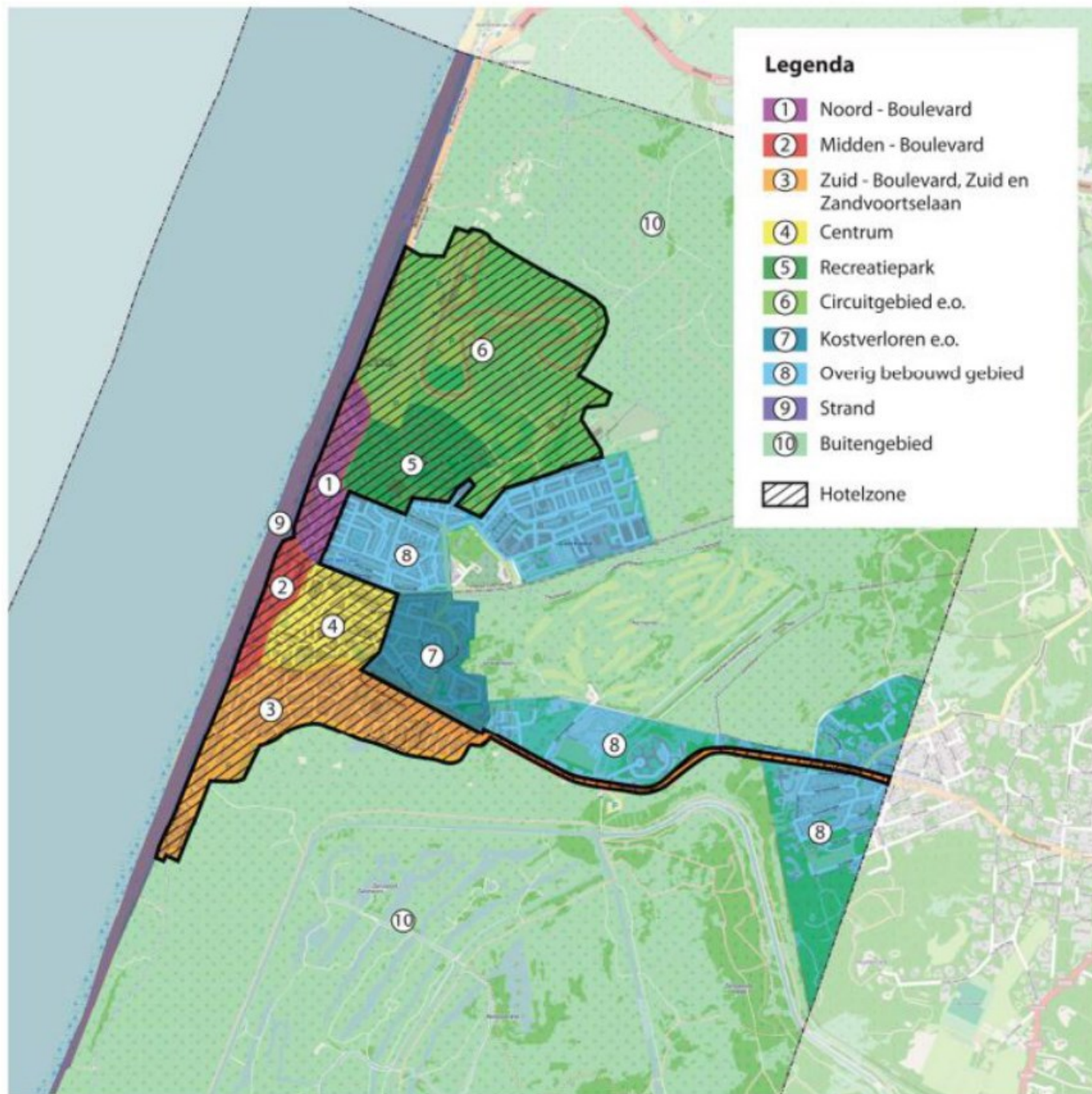
STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA HOTELSECTOR (zie tabel 2)

- Er dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd, aan de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden op 19 oktober 2012 en 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. 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.
- Sprake moet zijn van een hotel, waaronder wordt verstaan; een bedrijf met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling voornamelijk toeristisch kan overnachten of onderdak vinden voor een kortdurend verblijf en waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. In deze accommodaties mogen ook drank en/of etenswaren worden verstrekt aan personen die niet overnachten in het pand. Voor de overige voorzieningen (denk aan beddengoed, etc.) wordt de gast volledig verzorgd. Dit bedrijf moet als hotel zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en dient toeristenbelasting af te dragen.
- De initiatiefnemer dient tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.
- Wat betreft uitstraling dienen:
 - nieuwe hotels binnen het karakter van de directe omgeving en stijl van de bebouwing te passen, alsmede een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving;

- de bebouwing en buitenruimte optimaal georiënteerd te zijn op de directe omgeving (met uitzicht en privacy) en een aantrekkelijke aansluiting op de openbare ruimte (toegang, terrassen, erfscheiding en tuininrichting).
- Wat betreft zonering (zie kaart hotels):
 - de voorkeurslocaties betreffen de gebieden 1 t/m 6, (zie ook legenda kaart hotels);
 - vestiging van nieuwe hotels in de gebieden 7, 8, 9 en 10 zijn minder gewenst.

Tabel 2: Ruimtelijke Criteria Hotels				
Aspect	Ja / nee	Afwijken indien	Maatregel	Medewerking verlenen
Voldoet aan bestemmingsplan	Ja	N.v.t		Ja
	Nee	Minstens 3 x positief op economische criteria	N.v.t	Ja
Voldoet aan parkeren zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Ja mits voldoet aan Parkeernormennota (vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking 19 oktober 2012)	Alternatieve parkeeroplossing (in omgeving of shuttle)	Ja
Voldoet aan goede ruimtelijke onderbouwing (archeologie, bodem, natuur, overlast, externe veiligheid, akoestiek, stedenbouwkundige inpassing e.d.)	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	N.v.t.	Nee
Planschade-overeenkomst, kosten voor initiatiefnemer	Ja	Ja	N.v.t.	Ja

2.2 Zoneringskaart hotelsector



3 Bed & Breakfast

3.1 Toetsingscriteria Bed & Breakfast (logiesverstrekking tot en met 4 bedden)

Bed & Breakfast en Zimmer met Frühstück vallen onder de categorie logiesverstrekking als er tot en met 4 bedden worden verhuurd. Worden er meer dan 4 bedden verhuurd aan toeristen dan is er sprake van een pension (logiesverstrekking met meer dan 4 bedden) en moet worden voldaan aan de voorwaarden die in hoofdstuk 4 zijn geformuleerd.

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de logiesverstrekking op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot vestiging van logiesverstrekking, daarbij dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

- het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- binnen de Woonbestemming mogen maximaal vier bedden worden benut voor logies;
- onder logiesverstrekking wordt verstaan, het gedurende een korte periode aanbieden en verstrekken van nachtverblijf aan ten hoogste vier personen per nacht voor toeristische doeleinden;
- Logiesverstrekking is toegestaan binnen de Woonbestemming voor het gehele grondgebied van de gemeente Zandvoort;
- het betreffende pand moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik voor logiesverstrekking, zodat toeristenbelasting kan worden geheven;
- de logiesvoorziening mag geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waarbij de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

3.2 Zoneringskaart Bed & Breakfast

Aangezien de gemeente al bestaand beleid met betrekking tot logiesverstrekking heeft vastgelegd of van plan is dit op te nemen in de betreffende bestemmingsplannen, zijn voor deze sector geen schema's en een zoneringskaart opgenomen, zoals bij de andere sectoren.

4 Pension

4.1 Toetsingscriteria Pension (logiesverstrekking met meer dan 4 bedden)

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van deze sector op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot vestiging van logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden. In geval het betreffende verzoek niet binnen het bestemmingsplan past, kunnen Burgemeester en Wethouders van Zandvoort gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. Daarbij zijn 2 stappen te onderscheiden.

STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA LOGIESVERSTREKKING MET MEER DAN 4 BEDDEN (zie tabel 1)

1. Doelgroep/segment

De bestaande doelgroepen zijn overwegend Groen en Lime. Bij vergroting van de logiescapaciteit gaat de voorkeur uit naar het bedienen van de doelgroep Paars, Geel en Aqua.

2. Kwaliteitsniveau

Voor deze sector is een kwaliteitsimpuls gewenst (comfort, gastvrijheid e.d.). Initiatieven voor vestiging van nieuwe logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden die kunnen aantonen dat ze bijdragen aan een kwaliteitsverbetering scoren hoger in de beoordeling.

3. Concept / onderscheidend vermogen

De voorkeur gaat uit naar nieuwe concepten die zich kunnen onderscheiden van de bestaande logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden.

4. Vraag / aanbod

Initiatieven vanuit de markt zullen het aanbod van de logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden in Zandvoort bepalen. De gemeente legt zich daarom niet op een taakstellende omvang.

5. Green Key

Nieuwe initiatieven die qua bedrijfsvoering handelen volgens het principe van duurzaamheid verdienen de voorkeur.

Tabel 1: Economische Criteria Logiesverstrekking met meer dan 4 bedden				
Nr. Onderdeel	Beschrijving	Negatief	Neutraal	Positief
1. Doelgroep / segment	Bestaand = groen en lime Wens = paars, geel en aqua			Paars, geel en Aqua
2. Kwaliteitsniveau	Behoeft is kwaliteitsimpuls		Matige kwaliteit	Goede kwaliteit
3. Concept / onderscheidend vermogen	Wens= kwaliteit		Geen concept	Bijzonder concept
4. Vraag / aanbod	n.v.t.			
5. Green Key			Nee	Ja

Het betreffende verzoek moet om, door te gaan naar stap 2, minstens 3 keer positief scoren op de genoemde economische criteria voor deze sector, zoals weergegeven in tabel 1.

STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA LOGIESVERSTREKKING MET MEER DAN 4 BEDDEN (zie tabel 2)

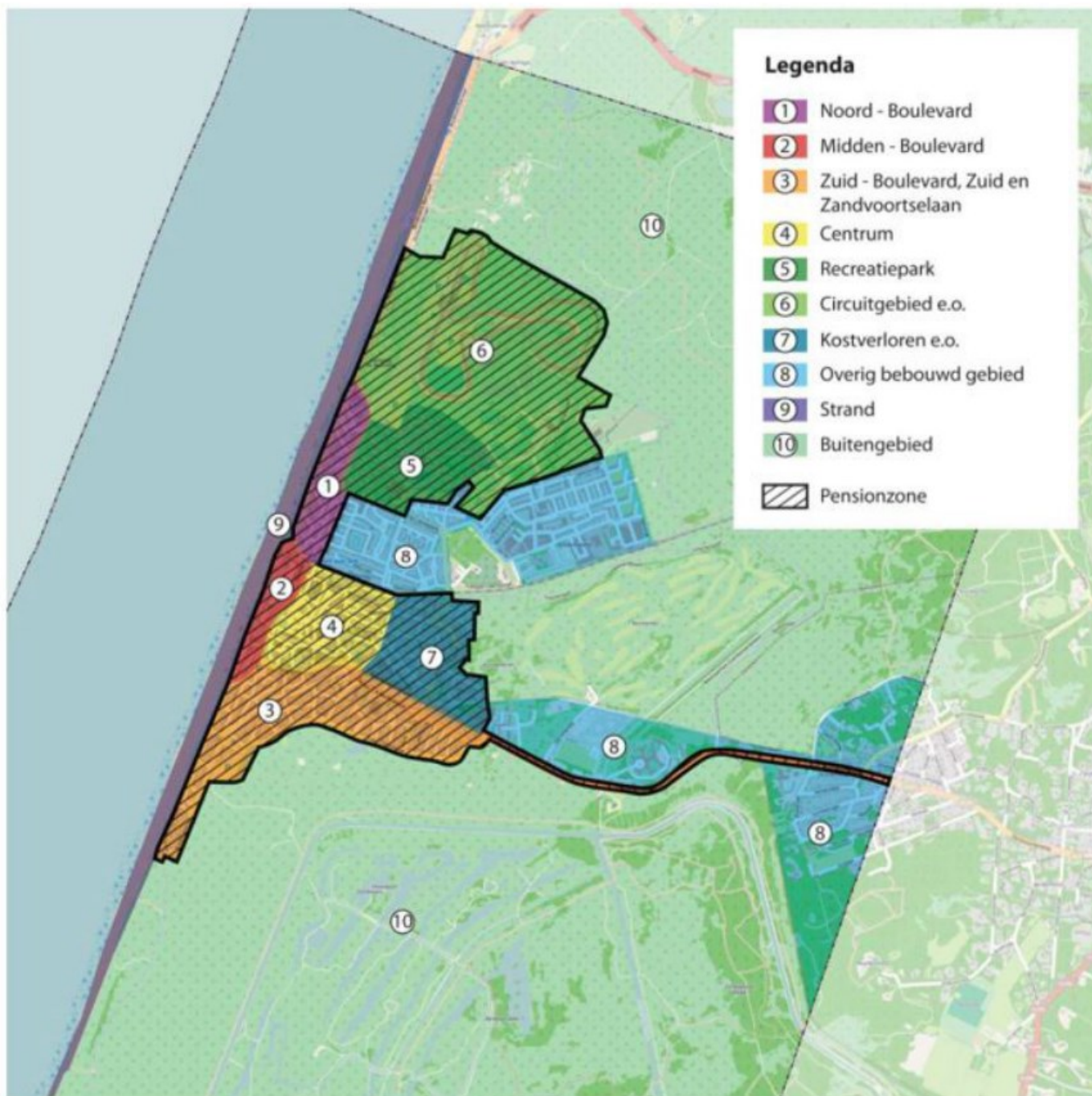
- Er dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd met de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden in op 19 oktober 2012, waarbij voor de parkeernorm bij verhuur van meer dan twee kamers gerekend dient te worden met de parkeernorm die voor een hotel is opgenomen. 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. 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;
- Voorts moet worden voldaan aan de volgende criteria:
 - het gebouw waarvoor een wijziging van het gebruik wordt aangevraagd ten behoeve van logiesverstrekking met meer dan 4 bedden is in gebruik als een woning. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als logiesverstrekker met meer dan 4 bedden is gebouwd en/of ingericht vóór de inwerkingtreding van het Pensionbeleid Zandvoort in november 2009 en waarbij de exploitant niet in het pand woont en ingeschreven staat voor deze datum (dit wordt gezien als een persoonsgebonden overgangsrecht, wanneer dit pand wordt verkocht moet dit weer als woning in gebruik worden genomen);
 - de woning moet (blijven) voldoen aan de overige eisen die gesteld worden aan woningen/gebouwen/logiesverstrekking met meer dan 4 bedden (bijvoorbeeld gebruiksvergunning, drank- en horecavergunning, exploitatievergunning, Bouwbesluit etc.);
 - degene die logies verstrekt moet ook degene zijn die in het betreffende pand woont en op het betreffende adres ingeschreven staat. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als logiesverstrekker met meer dan 4 bedden is gebouwd en/of ingericht vóór de inwerkingtreding in november 2009 van het Pensionbeleid Zandvoort en waarbij de exploitant niet in het pand woont en ingeschreven staat (ook dit wordt gezien als persoonsgebonden overgangsrecht, als het pand wordt verkocht, moet de nieuwe exploitant er weer wonen);
 - voor de functie van logies moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat maximaal 50% van het onbebouwde erf gebruikt mag worden voor het voorzien in parkeergelegenheid;
 - sprake moet zijn van een logiesverstrekker met meer dan 4 bedden, waaronder wordt verstaan: een aan wonen ondergeschikte nevenactiviteit voor verhuur van kamers aan meer dan 4 personen. Een logiesverstrekker met meer dan 4 bedden kan in zijn gebruik worden omschreven als een woning waarvan meer dan 4 bedden gebruikt worden voor de verhuur voor kortdurende (zakelijk) toeristische logiesverstrekking per nacht met daarbij behorende verstrekking van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse. Maaltijden en dranken worden slechts verstrekt aan gasten, niet aan passanten. Voor de logies per nacht wordt ook toeristenbelasting geheven. Tevens staat een logiesverstrekker met meer dan 4 bedden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De exploitant is degene die in de woning woont en op dit adres ingeschreven staat. De te verhuren

kamers dienen dus niet als woonverblijf, maar als verblijfsrecreatie (toeristen). Hiermee onderscheidt een dergelijke logiesverstrekker zich ten opzichte van een kamerverhuurbedrijf, dat duidelijk niet bijdraagt aan het verblijfstoerisme maar gericht is op verhuur van woonverblijven waarbij mensen ook ingeschreven staan als huurder bij de gemeente en geen toeristenbelasting betalen;

- de voorliggende nota vervangt de het Pensionbeleid Zandvoort uit 2009.
- Er 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. In geval sprake mocht zijn van eventuele knelpunten, dient te worden aangegeven, hoe deze opgelost worden, al vorens tot afwijken van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.
- De initiatiefnemer dient tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.
- Wat betreft uitstraling dienen voor nieuwe logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden binnen het karakter van de directe omgeving en stijl van de bebouwing te passen.
- Wat betreft zonering (zie kaart logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden):
 - de voorkeurslocaties betreffen de gebieden 1 t/m 7;
 - vestiging van nieuwe logiesverstrekkers in de gebieden 8, 9 en 10 is niet toegestaan.

Tabel 2: Ruimtelijke Criteria Logiesverstrekking met meer dan 4 bedden				
	Ja / nee	Afwijken indien	Maatregel	Medewerking verlenen
Voldoet aan bestemmingsplan	Ja	N.v.t.		Ja
	Nee	Minstens 3 x positief op economische criteria	N.v.t.	Ja
Voldoet aan parkeren zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Ja mits voldoet aan Parkeernormennota (vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking 19 oktober 2012)	Alternatieve parkeeroplossing (in omgeving)	Ja
Voldoet aan geactualiseerde criteria pensionnota	Ja	Ja	n.v.t.	Ja
	Nee	Nee	Nee	Nee
Voldoet aan goede ruimtelijke onderbouwing (archeologie, bodem, natuur, overlast, externe veiligheid, akoestiek, stedenbouwkundige inpassing e.d.)	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	N.v.t.	Nee
Planschade-overeenkomst, kosten voor initiatiefnemer	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	N.v.t.	Nee
Zonering onderdeel van pensionzone (zie kaart)	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	Nee	Nee
Aantal kamers per logiesverstrekker met meer dan 4 bedden is gemaximeerd op 10	Ja	Ja	N.v.t.	Ja
	Nee	Nee	Nee	Nee

4.2 Zoneringskaart Pension



5 Recreatiewoning

5.1 Toetsingscriteria recreatiewoning

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de commerciële toeristische verhuur op haar grondgebied. Indien een verzoek voor een nieuw initiatief voor commerciële verhuur voor toeristische doeleinden niet past in het bestemmingsplan, kan de gemeente afwijken indien aan de volgende voorwaarden is voldaan. De gemeente zal verzoeken voor commerciële verhuur via 2 stappen beoordelen.

STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA RECREATIEWONING (COMMERCIELE VERHUUR) (STAP 1)

Tabel 1: Economische Criteria Commerciële Verhuur				
Nr. Onderdeel	Beschrijving	Negatief	Neutraal	Positief
Kwaliteitsniveau	Volledig gemeubilleerd, (tijdelijk) onbewoond en veilig	Brandveiligheid niet gegarandeerd en valt niet binnen bouwbesluit		Brandveilig en voldoet aan bouwbesluit

Indien het betreffende verzoek positief scoort op het genoemde criterium voor de commerciële verhuur- sector, zoals weergegeven in tabel 1 wordt verder gegaan bij stap 2.

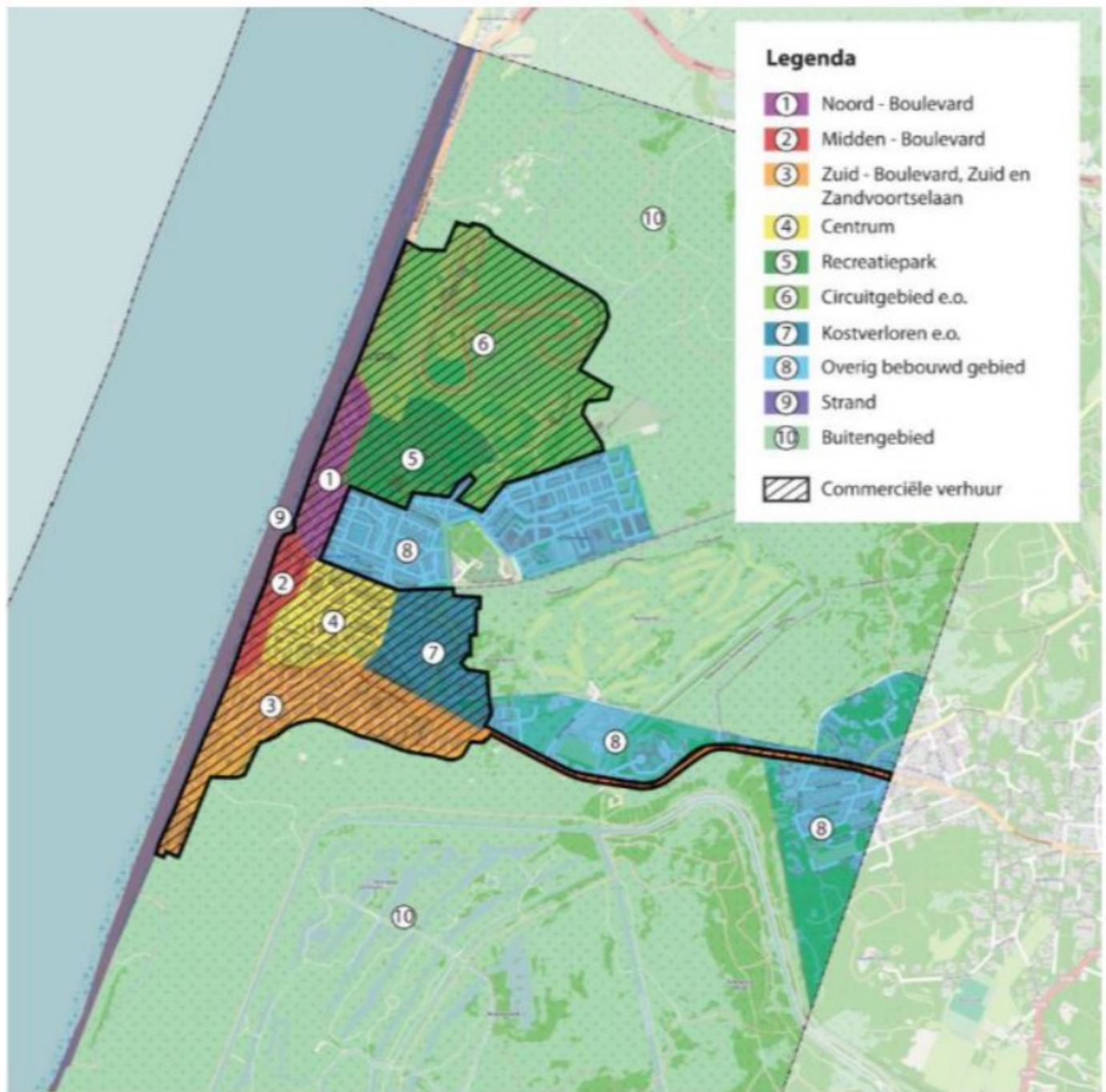
STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA (STAP 2)

het verhuren van een gedeelte van de woning voor toeristen, waarbij de hoofdfunctie wonen blijft

Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

- 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.
- Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd.
- 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 m².
- 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.
- De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereen aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie.
- 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.
- 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.
- Voorts dient de initiatiefnemer tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.
- 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.
- 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.

5.2 Zoneringskaart recreatiewoning (commerciële verhuur)



6 Particuliere vakantieverhuur

6.1 Algemeen

De gemeente onderkent het belang van de particuliere toeristische verhuur van gehele woningen en appartementen voor de verblijfstoeristische sector en wil zij onder voorwaarden hieraan medewerking verlenen. Zandvoort is immers in sterke mate afhankelijk van het toerisme (ongeveer 60% van de werkgelegenheid is direct of indirect gerelateerd aan het toerisme). Het hotelaanbod is bovendien beperkt en om alle bezoekers te kunnen herbergen is particuliere toeristische verhuur dan ook van belang. Voorgaande neemt niet weg dat er bij toeristische verhuur van woningen sprake kan zijn van negatieve gevolgen voor Zandvoort en haar bewoners. Dat zijn aspecten als overlast, brandonveiligheid, woningonttrekking aan de woningvoorraad en een ongelijk speelveld met partijen die met inachtneming van allerlei regels en belastingen ook voor korte tijd verhuur aan toeristen aanbieden. Bovendien blijft de groei van deze verhuur niet beperkt tot het incidenteel aanbieden, maar worden ook steeds meer illegale vakantieappartementen in Zandvoort gerealiseerd¹. Bij illegale vakantieappartementen gaat het om woningen die voor langere tijd of gedurende het gehele jaar aangeboden worden. Van een bijverdienste is dan geen sprake meer, want de woningen worden in feite grotendeels of geheel bedrijfsmatig als logiesverblijf verhuurd en daarmee feitelijk aan de woningvoorraad

onttrokken. Onder deze omstandigheden ontstaat er een onoverzichtelijke markt, waarbij de gemeente onvoldoende inzicht heeft hoe en in welke mate woningen worden verhuurd (exacte adressen worden op de websites niet vermeld en de aanbieders zijn anoniem) en in hoeverre de van toepassing zijnde regels worden nageleefd.

Toeristische verhuur is alleen een positieve ontwikkeling als deze op een verantwoorde wijze plaatsvindt, rekening houdend met bestaande wet- en regelgeving, waarbij de gemeente een goede balans vindt tussen de verschillende belangen. Het moet passen in de sociaal-maatschappelijke context (geen overlast, geen onttrekking van woningen aan de voorraad) en het moet veilig en humaan zijn (geen excessen of brandonveilig). Hierbij moeten enerzijds bewoners/verhuurders hun verantwoordelijkheden kennen en nemen en anderzijds dient de gemeente duidelijk te communiceren over wat wel en niet mag en doortastend handhaven als er voor individuele burgers of het algemeen belang negatieve gevolgen optreden.

6.2 Voorwaarden particuliere vakantieverhuur

Het verhuren van een gehele woning of appartement is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De verhuurder moet de hoofdbewoner van de woning zijn en permanent staan ingeschreven bij de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Zandvoort. Hiernaast moet de hoofdbewoner ook daadwerkelijk zelf in de woning wonen voor tenminste acht maanden per kalenderjaar.
- De woning mag voor maximaal 120 dagen per kalenderjaar worden verhuurd aan toeristen.
- Er mogen maximaal zes personen tegelijkertijd gebruik maken van de verhuurde woning.
- Er mag geen sprake zijn van overlast door bijvoorbeeld, geluid, afval en asociaal gedrag².
- De woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit.
- Wordt de woning verhuurd via Airbnb of enige ander soortgelijk (online) platform, dan moet dat eenmalig via een digitaal formulier worden gemeld bij de gemeente (www.zandvoort.nl). Deze meldingsplicht geldt ook voor woningen die reeds worden verhuurd via Airbnb en andere (online) platforms, maar nog niet eerder zijn gemeld bij de gemeente.
- De verhuurder is verplicht om toeristenbelasting te betalen (voor meer informatie zie www.gbkz.nl).
- Tweede woningen mogen niet worden verhuurd aan toeristen. Dit wordt gezien als het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad.
- De woning wordt verder conform de bestemming als bedoeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan gebruikt.

Bij overtreding van hiervoor genoemde voorwaarden kan een dwangsom of een boete worden opgelegd. Boetes kunnen oplopen tot € 20.000,--.

6.3 Toelichting

Het huidige beleid wordt (vooralsnog) inhoudelijk niet gewijzigd ten aanzien van het aantal dagen. Het aantal dagen waarop een gehele woning mag worden verhuurd aan toeristen blijft 120 dagen per kalenderjaar. Om het handavingsinstrumentarium te versterken wordt wel een eenmalige meldplicht ingevoerd en de bestuurlijke boete. Beide maatregelen worden juridisch vastgelegd in de huisvestingsverordening. De inzet hiermee is om het bestaande beleid effectiever en efficiënter te handhaven.

Tweede woningen

Aan het uitsluiten van tweede woningen voor vakantieverhuur ligt - naast dat het een continuering van het huidige beleid betreft - mede ten grondslag dat hiermee wordt voorkomen dat buurten in Zandvoort ontvolkt raken. Daarnaast heeft vakantieverhuur veel effect op de leefomgeving. In dit verband is van belang dat eigenaren van tweede woningen minder sociale binding met de buurt en minder controlemogelijkheden bij vakantieverhuur hebben. Hier staat tegenover dat een persoon die hoofdverblijf houdt in een woning makkelijker aanspreekbaar is door mensen uit de buurt als de vakantieverhuur bijvoorbeeld uit de hand loopt. Ook hebben dergelijke personen in het algemeen meer sociale binding met de buurt, bijvoorbeeld omdat zij in de buurt werken, vrijwilligerswerk doen, deelnemen aan het verenigingsleven, vrienden of familie hebben, of hun eventuele kinderen in de buurt naar school gaan. Daarom heeft een persoon die hoofdverblijf houdt in een woning in zoverre meer belang bij het beperken van het effect van vakantieverhuur op de leefomgeving.

Naast het voorgaande kleven er ook andere nadelen aan het toestaan van vakantieverhuur van tweede woningen. Zo is bijvoorbeeld de kans groter dat er schijnconstructies worden toegepast, waarbij een woning wordt aangekocht als zijnde een tweede woning, maar in de werkelijkheid bedrijfsmatig wordt verhuurd aan toeristen. Op deze manier worden woningen als beleggingsobjecten aangekocht, terwijl deze woningen onderdeel uitmaken van de woningvoorraad en in potentie een optie zouden kunnen zijn voor woningzoekenden.

Vorenstaand beleid wordt door de Raad van State als niet onredelijk geacht en mogen tweede woningen worden uitgezonderd van vakantieverhuur.

Begrippenlijst toeristische verblijfsaccommodaties

Inleiding

Binnen de toeristische verblijfssector worden diverse benamingen gebruikt. Voor de duidelijkheid wordt onderscheid gemaakt tussen de toeristische verblijfsaccommodaties vanuit de ruimtelijke ordening. Tevens opgenomen in het overzicht is de definitie van een kamerverhuurbedrijf om het zo het onderscheid te maken tussen toeristische accommodaties en dit soort bedrijven. Een kamerverhuurbedrijf is namelijk in meeste gevallen niet alleen schadelijk voor de woonomgeving maar ook voor het verblijfstoerisme.

Algemeen

Iedere verhuurder van toeristische verblijfsaccommodaties dient:

- toeristenbelasting af te dragen
- en zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel.

Hoofdfunctie wonen

Er is sprake van de hoofdfunctie wonen als degene die staat ingeschreven op het betreffende adres er daadwerkelijk woont.

Zonder eigen toegang

Zonder eigen toegang wil zeggen dat er wel een eigen toegang aanwezig mag zijn, maar het gedeelte van het pand dat verhuurd wordt, moet in ieder geval rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het hoofgebouw waarbinnen het te verhuren gedeelte is gelegen.

Recreatiewoning

Een vrijstaand bijgebouw (behorend bij het hoofgebouw dat bestemd is voor wonen) dat gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning en dat gedurende het gehele jaar door wisselende personen wordt gebruikt.

Recreatieappartement

Een gedeelte van een hoofgebouw (dat bestemd is voor wonen) dat gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning en dat gedurende het gehele jaar door wisselende personen wordt gebruikt.

Logiesverstrekking tot en met vier bedden

De populaire benaming is Bed & Breakfast. In het kader van het toetsingsbeleid wordt de term logiesverstrekking t/m vier bedden gebruikt. De eigenaar woont in hetzelfde pand en is op het betreffende pand ingeschreven. Dranken en (lichte) maaltijden worden slechts verstrekt aan gasten, niet aan passanten

Logiesverstrekking met meer dan vier bedden

De populaire benaming is pension (die zich soms ook Bed & Breakfast noemen). In het kader van het toetsingsbeleid wordt de term logiesverstrekking met meer dan vier bedden gebruikt. De eigenaar woont in hetzelfde pand en is op het betreffende pand ingeschreven. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als pension is gebouwd en/of ingericht vóór de inwerkingtreding van het Pensionbeleid

Zandvoort in november 2009 en waarbij de exploitant niet in het pand woont en ingeschreven staat voor deze datum (dit wordt gezien als een persoonsgebonden overgangsrecht, wanneer dit pand wordt verkocht moet dit weer als woning in gebruik worden genomen); Maaltijden en dranken worden slechts verstrekt aan gasten, niet aan passanten

Particuliere verhuur, een deel van eigen woning wordt als zelfstandige eenheid toeristisch verhuurd (appartementenverhuur binnen eigen woning)

Hier worden geen maaltijden verstrekt, er zijn wel vaak keukenfaciliteiten. Er bestaan drie mogelijkheden voor deze categorie:

- in het hoofdgebouw zonder eigen entree
- in het hoofdgebouw met eigen entree
- in een vrijstaand bijgebouw.

Particuliere verhuur, gehele eigen woning wordt als zelfstandige eenheid toeristisch verhuurd

Tijdens een lange vakantie of wanneer de eigen woning te koop staat, mag deze woning geheel verhuurd worden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in paragraaf 6.2 van deze beleidsregel.

Hotel

Een hotel is een bedrijf met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling voornamelijk toeristisch kan overnachten voor een kortdurend verblijf en waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en waarbij de gast voor overige voorzieningen volledig wordt verzorgd. De eigenaar woont niet in het pand en in tegenstelling tot bovengenoemde accommodaties kunnen hier ook dranken en maaltijden aan personen worden verstrekt die niet overnachten in het pand.

Vrijstaand

Vrijstaand is op zichzelf staand. Een losstaand bouwwerk dat niet aan of tegen een ander gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde is aangebouwd.






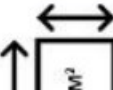





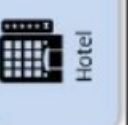

Niet-toeristische verblijfsaccommodatie:

Kamerverhuurbedrijf

Bedrijf dat gericht is op de verhuur van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen, die ook ingeschreven staan als huurder bij de gemeente en geen toeristenbelasting betalen.

Bijlagen

Toeristische verhuur aan gasten

 beleid		 toeristen belasting	 maximaal aantal gasten	 minimaal verblijf	 maximaal verblijf	 oppervlakte t.b.v. verhuur	 vergunning	 bewoning
Type verhuur  Bed & Breakfast		ja	4	vanaf 1 nacht	hele jaar	gedeelte van de woning	meldplicht bij de gemeente	verhuurder blijft hoofdbewoner
 Particuliere vakantieverhuur		ja	6	vanaf 1 nacht	120 dagen per kalenderjaar	gehele woning	meldplicht bij de gemeente	verhuurder blijft hoofdbewoner
 Recreatiewoning		ja	variabel	vanaf 1 nacht	maximaal 120 dagen aan dezelfde persoon	beperkt tot oppervlakte bijgebouw	omgevings- vergunning	verhuurder verblijft in hoofdgebouw
 Hotel		ja	variabel	vanaf 1 nacht	hele jaar	n.v.t.	diverse vergunningen	n.v.t.
 Pension		Ja	variabel	vanaf 1 nacht	hele jaar	gedeelte van de woning	diverse vergunningen	verhuurder blijft hoofdbewoner

Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een uitgebreide versie van de regels zie www.zandvoort.nl/toeristische-verhuur.

1

Wanneer vakantieverhuur van woningen een bedrijfsmatig karakter heeft kan niet langer meer worden gesproken over de woonfunctie, maar wordt gesproken over een vakantieappartement. In Amsterdam wordt in dit soort gevallen gesproken over illegale hotels.

2

Zie artikel 2:79 van de Algemene plaatselijke verordening 2017 van Zandvoort.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Omgevingsdienst IJmond
Stationsplein 48b
1948 LC Beverwijk
wabo@odijmond.nl



Macobouw B.V.
Burg. van Fenemapplein 4F1
2042 TA Zandvoort
023 888 79 49
info@macobouw.nl

Zandvoort, 22 december 2023

Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning voor functiewijziging i.v.m. oprichten recreatiewoning

Beste [REDACTED]

Middels dit schrijven doen wij u namens onze opdrachtgever, [REDACTED] een vergunningsaanvraag toekomen aangaande de functiewijziging voor het in aanbouw zijnde, nu nog ondergeschikt aan de woonfunctie zijnde, bijbehorende bouwwerk aan de Haarlemmerstraat 31 te Zandvoort.

Het object betreft een in aanbouw zijnde vrijstaand bijgebouw welke straks in plaats van bergruimte voor toeristische verhuur wordt gebruikt (verhuur aan 2 tot 4 personen). Gezien dit initiatief en diens gebruik echter in strijd is met het vigerend bestemmingsplan 'Kostverloren e.o.' en ook geen gebruik kan maken van de binnenplanse afwijkingbevoegdheid zoals omschreven in artikel 13.3.6 van het bestemmingsplan, willen wij u verzoeken om in overeenstemming met het beleid 'Toetsingskader verblijfstoeristische verhuur gemeente Zandvoort' en in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet, medewerking te verlenen om van het vigerend bestemmingsplan af te wijken in verband met onze aanvraag tot het oprichten van een recreatiewoning.

Met vaststelling van deze betreffende beleidsregel heeft de gemeente invulling gegeven aan de kruimelgevallenregeling. In dit kader wordt gewezen op een uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland (ECLI:NL:RBNHO:2021:12794) waarin de onderhavige beleidsregel ook centraal stond en waaruit ook volgt dat de beleidsregel dient als toetsingskader voor toepassing van de kruimelgevallenregeling, ook al zou niet worden voldaan aan de binnenplanse afwijkingbevoegdheid.

Indien wordt voldaan aan deze beleidsregel is volgens het college dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening en is medewerking aan het project aangewezen, iets wat ons inziens het geval is.

Het is hierbij tevens ons verzoek om dit zelfstandig (recreatief) object bij afronding van de bouwwerkzaamheden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen op te nemen door hier een apart adres met huisnummer aan toe te kennen, maar ook om een aansluiting voor de nieuwe riolering aan te vragen, e.e.a. zoals op tekening aangegeven.

Er wordt verder geen vergunning aangevraagd voor de bouw van bijbehorend bouwwerk, daar waar dit binnen de kaders van Bor Bijlage 2 vergunningsvrij mag worden opgericht en er reeds is begonnen met de bouwactiviteiten.

Voor deze aanvraag doen wij u de volgende bescheiden toekomen:

Bijlage 1 - Definitief ontwerp bestaande en nieuwe situatie incl. toetsing bouwbesluit;

Bijlage 2 - Ruimtelijke motivering incl. bijlagen;

Bijlage 3 - Losse Aeries stikstofberekening gebruiksfase;

De risicoanalyse planschade zullen wij u persoonlijk toelichten.

Wij hopen dat er naar aanleiding van dit schrijven een duidelijk beeld is ontstaan over de voorgenomen intenties. Mocht u echter nog vragen hebben naar aanleiding van dit verzoek, dan kunt u ons per mail bereiken via info@macobouw.nl

Hoogachtend,




Macobouw B.V.

RO ADVIES FORMULIER


Zaaknummer:	CHST/ODIJ-Z-23-134614
Aanvraag ingekomen:	22 december 2023
Adres:	Haarlemmerstraat 31 in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	<p>het oprichten van een recreatiewoning middels functiewijziging van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bergruimte).</p> <p>Het bijbehorende bouwwerk is nog in aanbouw. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Soort procedure:	Reguliere procedure
Activiteiten:	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Naam bouwplantoetser:	[REDACTED]
Datum RO toets door ODIJ:	16 februari 2024
Conclusie ODIJmond:	[REDACTED]
Vraag aan RO:	Graag advies


Plankaart:





Kostverlorenstraat e.o.
 gemeente Zandvoort
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2015-06-23)


[PLEKINFO](#)
[DOCUMENTEN](#)
[KENMERKEN](#)

 **97101.2, 487272.1**

 **Enkelbestemming**
 Wonen - 1

 **Dubbelbestemming**
 Waarde - Archeologie 2

 **Bouwaanduiding**
 specifieke bouwaanduiding -
 vrijstaand en/of twee-aaneen

 **Gebiedsaanduiding**
 wetgevingzone - afwijkingsgebied 2

Bestemmingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
13.1	<p>13.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand"; b. twee-onder-één-kap-woningen en/of vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen"; c. drie of meer aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd"; d. aan het wonen ondergeschikte aan-huis-verbonden-beroepen; e. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde; f. logiesverstrekking, waarbij het bepaalde in lid 13.4.3 van toepassing is; <p>alsmede:</p> <ul style="list-style-type: none"> g. tevens voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel"; h. uitsluitend voor garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garageboxen"; i. tevens voor een zelfstandige boven- en benedenwoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boven- en benedenwoning"; 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; 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; l. tevens voor cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"; m. tevens voor een karakteristiek ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek"; n. tuinen en erven; o. parkeren; p. voetpaden; q. tevens voor een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte". <p>De gronden zijn niet bestemd voor een recreatiewoning.</p>

13.3.6	<p>13.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p>13.3.6 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 m² 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 hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel woont en op dit adres ingeschreven staat. <p>De gronden hebben de gebiedsaanduiding Wetgevingszone-afwijkingsgebied 2. Hiermee kan binnenplans worden afgeweken van artikel 13.1 teneinde toe te staan dat er een bijgebouw wordt gebouwd ten behoeve van recreatief gebruik onder bepaalde voorwaarde. Het plan is strijdig met de voorwaarde genoemd onder a, b en e.</p> <p>t.a.v. de strijdigheid met a, zie de uitwerking van artikel 13.2.3</p> <p>Strijdigheid met b, in het voorziene plan wordt de totale oppervlakte aan 104 m². (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw bijgebouw. De toegestane oppervlakte onder voorwaarde b is 50 m².</p> <p>Strijdigheid met e, het bijgebouw beslaat 70,2% van de</p>

	<p>perceelbreedte. Onder e wordt gesteld dat dit maximaal 60% mag zijn.</p> <p>De voorwaarde onder f. is achterhaald. in 2018 heeft een beleidswijziging op de toegankelijkheid van dit deel van de Prinsesseweg plaatsgevonden. Het perceel is nu toegankelijk voor iedere auto. Dat niet via de Prinsesseweg ontsloten mag worden is daarmee achterhaald.</p> <p>De voorwaarde gesteld onder g. heeft betrekking op het parkeren, hiervoor moet worden voldaan aan de parkeernormennota. Op eigen terrein wordt er voorzien in een extra plek voor de recreatiewoning.</p> <p>Aan een aantal voorwaarden (onder andere lid a, b en e) wordt niet voldaan, zodat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is. In de 'toelichting bij het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.' wordt ingegaan op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en de mogelijkheid om desgewenst buitenplans een recreatieverblijf toe te staan. Zie de uitwerking van artikel 6.4.2 en 5.3.1.</p>
13.2.3	<p><i>13.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen</i></p> <p>Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 m²; d. in afwijking van het bepaalde onder c mag voor bouwpercelen groter dan 2000 m², 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 m² 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;

	<p>f. op de ingevolge onder c en d toegelaten oppervlakten worden in mindering gebracht:</p> <p>1. de oppervlakte van binnen de bestemming 'Tuin' bestaande en te handhaven bijgebouwen en aan- en uitbouwen, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de bebouwing de in artikel <u>11.2.1</u> onder b vermelde oppervlakte niet overschrijdt; ▪ deze bebouwing de oppervlakte, toegelaten bij afwijking op grond van artikel <u>11.3</u> niet overschrijdt; <p>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;</p> <p>h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen;</p> <p>i. indien een bijgebouw, aan- of uitbouw van een kap wordt voorzien, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°;</p> <p>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;</p> <p>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 m²;</p> <p>l. in afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" garageboxen met een bouwhoogte van 3,00 m toegestaan.</p> <p>Het plan is in strijd met c, de totale oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt 104 m². (54,2 m² bestaand en 49,8 m² nieuw) De toegestane maximale oppervlakte onder voorwaarde c is 50 m² (mits niet groter dan maximaal 35% van het erf, maar dat wordt hier niet overschreden).</p>
<p>Toelichting Hoofdstuk 6 6.4 De bestemmingen 6.4.2 Hoofdstuk 2</p>	<p>6.4.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels</p> <p>In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna volgt een artikelsgewijze toelichting.</p> <p>...</p>

	<p>Wonen-1</p> <p>Op de percelen tussen de Prinsesseweg en de Haarlemmerstraat is, conform het bepaalde in paragraaf 5.3.1 onder het kopje 'recreatiewoningen Prinsesseweg (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid)', een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hier desgewenst een bijgebouw toe te staan waarin een recreatiewoning wordt gevestigd. Eventuele initiatieven die niet passen binnen deze regeling maar die wél wenselijk worden bevonden, kunnen desgewenst via een buitenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt.</p>
<p>Toelichting</p> <p>Hoofdstuk 5</p> <p>5.3</p> <p>Ontwikkellokaties</p> <p>5.3.1</p>	<p>5.3.1 Nieuwe ontwikkelingslocaties</p> <p>...</p> <p><u>Recreatiewoningen Prinsesseweg (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid)</u></p> <p>Aan de Prinsesseweg, ter hoogte van de busbaan, grenzen achterzijden van woningen aan de openbare weg. Het beeld dat ontstaat door de aanwezige schuttingen en garages is niet representatief, terwijl de Prinsesseweg als één van de belangrijke entrees in de structuurvisie wordt genoemd (blz. 72 in de visie). Het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke entree van het centrum, is één van de doelstellingen uit de structuurvisie.</p> <p>Het gebruik van bijgebouwen bij woningen ten behoeve van recreatieve bewoning wordt, als voortzetting van de voorgaande planologische regeling, ook in dit nieuwe bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Echter, op grond van de gemeentelijke Nota Verblijfsaccommodaties is het in Zandvoort (buitenplans) onder voorwaarden toegestaan om verblijfsaccommodaties in bijgebouwen te realiseren. Voor de locaties aan de Prinsesseweg zijn in dit bestemmingsplan enkele extra voorwaarden opgenomen die samenhangen met het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg. In het kader van het bestemmingsplan is namelijk onderzocht in welke mate het nieuwe bestemmingsplan bij kan dragen aan het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg. De stedenbouwkundige studie richtte zich op de mogelijkheid om naar de weg gekeerde functies toe te voegen op de achtererven.</p> <p>Gezien het voorgaande geeft dit bestemmingsplan een verruiming van de erfbebouwingsregeling voor percelen waarvan de achtererven grenzen aan het vroegere tracé van de tram (huidige busbaan Prinsesseweg en een deel van de Burgemeester Nawijnlaan). Dit met als doel om recreatiewoningen op deze percelen toe te staan. De verruiming van de erfbebouwingsregeling betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verruiming van de gebruiksbepaling zodanig dat recreatief verblijf mogelijk is; • Per perceel maximaal twee vrijstaande bijgebouwen toestaan waarvan er één

	<p>de recreatiewoning betreft;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het totale toegestane oppervlakte aan bij- en uitbouwen maximaal 50 m²; • Maximaal één bouwlaag al dan niet met kap (gelijk aan huidige bijgebouwenregeling); • Ontsluiting en laden/lossen niet via de Prinsesseweg. <p>Verder zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld (zoals bijvoorbeeld perceelsplitsing, wat niet is toegestaan, het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de bebouwing van de voorgevelrooilijn).</p> <p>Hiermee wordt zowel aangesloten bij het toeristische beleid van de gemeente, welke is gericht op een toename van het aantal bedden, als bij het streven van de gemeente om de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke toegangsweg tot de gemeente te verbeteren. Deze mogelijkheid is middels een afwijkingsbevoegdheid ('wetgevingzone - afwijkingsgebied 2') in het bestemmingsplan opgenomen. De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op het gemeentelijke accommodatiebeleid en dit beleid is dan ook in beginsel het kader voor het gebied. Mocht echter blijken dat het beleid in de praktijk niet toereikend is, en er zijn situaties die de gemeente wél wil toestaan, dan kunnen recreatieverblijven desgewenst ook buitenplans (via de 'kruimelgevallenregeling' uit het Besluit omgevingsrecht) worden toegestaan.</p>
<p>Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties, Hoofdstuk 5</p>	<p>Om desgewenst buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden uit het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties, hoofdstuk 5 Recreatiewoning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Voldoet, het gaat om een vrijstaand bijgebouw die via de Prinsesseweg wordt ontsloten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel mag dan maximaal 1 recreatieappartement (hoofdgebouw) of maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd. <p>Voldoet, het is de enige recreatiewoning op dit perceel</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 m². <p>Voldoet, de oppervlakte van de recreatie woning is 49,8 m². Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m².</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het betreffende pand moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik

	<p>voor particuliere verhuur, als dit het geval is zal toeristenbelasting worden geheven. Moet aan voldaan worden</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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. Het betreft een vergunningvrij bouwwerk. • 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 zoneringsskaart. Voldoet, de recreatiewoning ligt in zone 7 – Kostverloren e.o.

Indien van toepassing

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:
 13.3.6 Wetgevingszone - afwijkinggebied 2

Kruimel artikel van toepassing:
 Artikel 4, onderdeel 9, Bijlage II van het Bor.

Beleid buitenplanse afwijking:

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

Aandachtspunten:

- Omgevingsvergunningen voor gebruik als recreatiewoning is o.a. verleend voor de naastgelegen Haarlemmerstraat 29 en de nabijgelegen Wilhelminaweg 16, 20a en 66.
- Voorafgaand is er een vooroverleg geweest, met een negatieve uitkomst. In dit vooroverleg is niet gekeken naar de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken.
- Indien een buitenplanse afwijking niet gewenst is, dan is het nodig dit te beargumenteren.
- Aan de perceelafsluiting aan de Prinsesseweg hangen mogelijk voorwaarden. Zodat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Bij de bestemming tuin, zoals de grond grenzend aan de openbare ruimte bij de Haarlemmerstraat is bestemd, is in artikel 11.2.2., het volgende daarover opgenomen;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de bestemming 'Tuin' gelden de volgende regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1,00 m bedragen;

Planschadeovereenkomst of anterieure overeenkomst:

Integraal advies

Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies RO Jurist

Naam:	
Datum:	

Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

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:	

Advies Landschap	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	

Advies Overig	
Naam:	
Datum:	
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	