

Van Ostadestraat 16, Zandvoort

realiseren van een zomerhuis / recreatiewoning

Van Ostadestraat 16, Zandvoort

2042 VS Zandvoort

Opgesteld door:

[redacted]
s@luurtsemaadvies.com]

[redacted]
@wiegmanruimtelijkadvies.com]

Versie:

7 februari 2025

Opdrachtgever:



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Projectomschrijving Bestaand en toekomstig	5
Beleidskader	6
Tekeningen recreatiewoning	9
Parkeervoorziening	10
Nadeelcompensatie	11
Samenvatting/eindconclusie	12

Inleiding

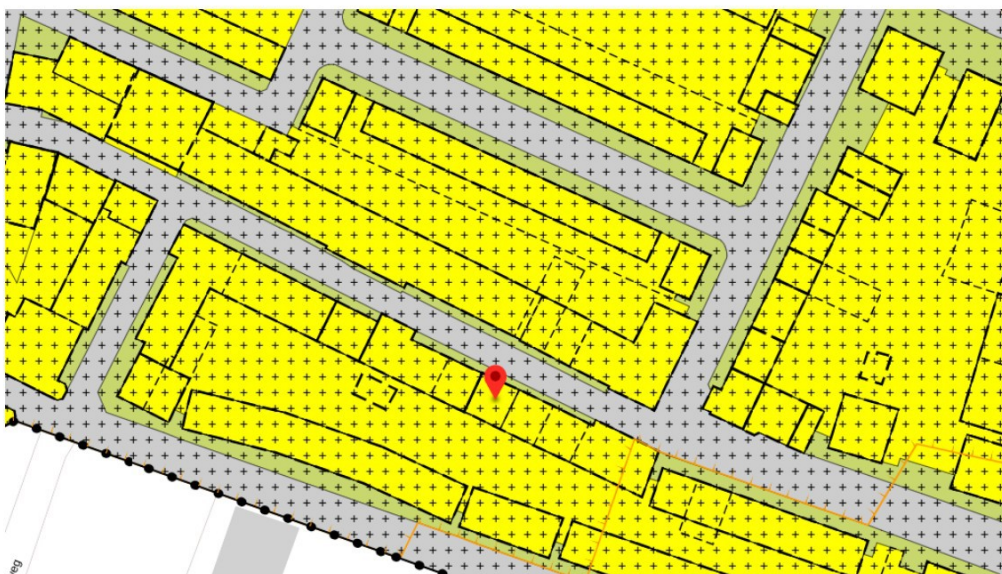
Initiatiefnemer en tevens eigenaar en bewoner van het pand Van Ostadestraat 16 is voornemens om een zelfstandige recreatiewoning te realiseren in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk, gesitueerd in het achtererfgebied van zijn perceel.

Het perceel, kadastraal aangeduid ZVT00, sectie C, kadastraalnr. 2628, valt binnen het vigerende (voormalige) bestemmingsplan "Centrum - Zandvoort", vastgesteld op 23 januari 2018. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het Omgevingsplan gemeente Zandvoort, in werking sinds 22 januari 2024.



Bron: [Omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl) - Regels op de Kaart

Het perceel Van Ostadestraat 16 heeft de bestemming "Wonen-1". Het initiatief is strijdig met de geldende regels voor deze bestemming, aangezien er sprake is van het oprichten van een zelfstandige recreatiewoning c.q. woonruimte buiten het bouwvlak.



Bron: [Omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl) - Regels op de Kaart

De gemeente Zandvoort heeft een toetsingskader voor verblijfstoeristische accommodaties opgesteld. De gemeente onderkent het belang van toerisme voor de gemeente en wil onder voorwaarden medewerking verlenen aan initiatieven gericht op het realiseren van verblijfstoeristische accommodaties. De ontwikkeling van dergelijke initiatieven dient op een verantwoorde en duurzame manier plaats te vinden, waarbij niet alleen rekening gehouden wordt met de bestaande wet- en regelgeving, maar waarin ook een goede balans wordt gevonden tussen verschillende belangen in de directe omgeving van het plangebied. Het initiatief op het perceel Van Ostadestraat 16 moet passen binnen de kaders en voorwaarden zoals gesteld in hoofdstuk 5 "Recreatiewoning" van het toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties.

In dit document wordt ingegaan op de diverse elementen van het initiatief en wordt het plan getoetst aan de daarvoor geldende kaders.

Projectomschrijving

Bestaande en toekomstige situatie

Het pand aan de Van Ostadestraat 16 bevindt zich op een centrale locatie in Zandvoort. Het hoofdgebouw dateert uit 1910 en past goed binnen het bebouwingsbeeld in de straat en directe omgeving. Deze vooroorlogse wijk laat zich typeren als een rustig woongebied met woningen voorzien van een kap. Op de relatief smalle straten geldt veelal eenrichtingsverkeer en is langsparkeren aan één zijde mogelijk. In de directe omgeving zijn reeds diverse percelen waarop een vorm van toeristische verblijfsaccommodaties zijn gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan is het naastgelegen perceel, waar het vrijstaande bijgebouw fungeert als recreatiewoning.

Het vrijstaande bijgebouw, met een oppervlakte van 48 m², bevindt zich in het achtererfgebied van het perceel en is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. In de loop der jaren is het bijgebouw enigszins gewijzigd. Oorspronkelijk kende het bijgebouw ook nog een uitbouw aan de tuinzijde, zo blijkt uit archieftekeningen uit 1931.

Op de begane grond van het vrijstaande bijgebouw dat als recreatiewoning zal gaan fungeren bevinden zich de woonkamer, het toilet en de keuken. Op de verdieping is ruimte voor een overloop, slaapkamer en badkamer.

Er is enkel sprake van een planologische wijziging, het vrijstaande bijgebouw zal qua oppervlakte en bouwvolume ongewijzigd blijven. Eventuele interne wijzigingen betreffen enkel vergunningvrije activiteiten.

Om te voorzien in de parkeereis zoals opgenomen in de Parkeernota uit 2012 (inwerking getreden op 19 oktober 2012) is een extra parkeerplaats gerealiseerd. De details hiervan vindt u verder onder het hoofdstuk "Parkeervoorziening"

Beleidskader

Voor de toetsing van het plan aan de diverse beleidskaders worden verschillende beleidsniveaus onderscheiden, te weten:

- Rijksbeleid;
- Provinciaal beleid;
- Gemeentelijk beleid;

Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een beleidsdocument van de Nederlandse overheid, dat de lange-termijnvisie beschrijft voor de inrichting van de fysieke leefomgeving van Nederland. Het doel van de NOVI is om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het land, zodat de verschillende belangen, zoals economische groei, duurzaamheid, natuurbehoud en maatschappelijke behoeften, in balans worden gebracht.

De NOVI is een belangrijk instrument om een integrale en coherente aanpak te waarborgen voor de ruimtelijke ordening in Nederland. De visie richt zich op zowel de fysieke als de maatschappelijke opgaven die de toekomst van het land beïnvloeden, zoals klimaatverandering, vergrijzing, woningbouw en energietransitie.

De NOVI kent de volgende hoofdthema's:

- 1) Duurzaamheid en klimaatadaptatie: De NOVI legt de nadruk op het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het bijdragen aan de klimaatdoelen van Nederland. Dit omvat maatregelen voor de energietransitie, het verduurzamen van woningen en het verbeteren van de biodiversiteit.
- 2) Woningbouw: Er is aandacht voor de groeiende vraag naar woningen, met de nadruk op zowel kwantiteit als kwaliteit van de woningbouw, inclusief het bevorderen van betaalbare woningen.
- 3) Energietransitie: De NOVI ondersteunt de overgang naar duurzame energiebronnen en beoogt een bijdrage aan de realisatie van de klimaatdoelen, zoals het verminderen van CO₂-uitstoot.
- 4) Bereikbaarheid en infrastructuur: De visie is gericht op het verbeteren van de infrastructuur, zoals wegen, openbaar vervoer en digitale netwerken, om de bereikbaarheid en de verbindingen binnen Nederland te versterken.
- 5) Natuur en biodiversiteit: De bescherming en versterking van natuurgebieden wordt eveneens als een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie gezien.

- 6) Versterken van regionale samenwerking: De NOVI stimuleert samenwerking tussen overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties, waarbij wordt ingezet op regionale en lokale initiatieven die bijdragen aan het realiseren van de doelen van de nationale visie.

De NOVI is een strategisch document, maar de uitvoering ervan gebeurt via verschillende programma's, wetgeving en regionale plannen. Het wordt continu geëvalueerd en aangepast om in te spelen op veranderende maatschappelijke en milieukundige omstandigheden.

Het realiseren van recreatiewoningen kan dus passen binnen de NOVI, mits er rekening wordt gehouden met de ecologische impact, de duurzame uitvoering, de afstemming op regionale plannen en de balans met andere ruimtelijke opgaven zoals woningbouw en infrastructuur. Gezien het feit dat het plan voor de Van Ostadestraat 16 voorziet in het realiseren van slechts één recreatiewoning binnen reeds bestaande bebouwing, is er geen sprake van strijdigheden met het rijksbeleid.

Daarnaast is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij ontwikkelingen van minimaal 12 woningen.

Provinciaal beleid

De Provincie Noord-Holland heeft in november 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin ligt met name de nadruk op evenwicht tussen economische groei en leefbaarheid.

De Omgevingsvisie van de Provincie Noord-Holland biedt richtlijnen voor de ruimtelijke ordening, waarin ook aandacht is voor recreatiewoningen en de rol van economische groei. In de visie worden zowel de kansen als de uitdagingen die recreatiewoningen bieden voor de provinciale economie en het milieu benoemd. De provincie ziet recreatie als een belangrijk onderdeel van haar economische groei. Recreatiewoningen spelen hierin een rol, doordat ze de vraag naar verblijfsrecreatie kunnen ondersteunen en tegelijkertijd economische activiteit genereren, bijvoorbeeld door werkgelegenheid in de toeristische sector, zoals horeca en facilitaire diensten.

Het toevoegen van een toeristische verblijfsaccommodatie in een bestaand bijgebouw draagt enerzijds bij aan de economische groei in de regio en is anderzijds een duurzame ontwikkeling, mits er kan worden voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

In de inleiding van dit document is reeds omschreven dat er sprake is van een initiatief dat strijdig is met de bestemmingsplan/omgevingsplanregels van de gemeente Zandvoort.

Om de ontwikkeling toch doorgang te kunnen laten vinden moet gekeken worden naar het "Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties". Hierbij wordt eerst gekeken naar de economische criteria en vervolgens naar de ruimtelijke criteria.

(<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR622222>)

Het realiseren van een recreatiewoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1) Het bijgebouw (vrijstaand) moet goed toegankelijk zijn voor hulpdiensten en mag niet op een binnenterrein zonder ontsluiting gesitueerd zijn. Tevens moet het pand voldoen aan de regels van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving);
- 2) Verhuur mag enkel plaatsvinden in het hoofdgebouw (zonder eigen toegang) of in een vrijstaand zelfstandig te gebruiken bijgebouw. Hierbij is het van belang dat het bijgebouw goed toegankelijk is;
- 3) Per perceel is maximaal één recreatieappartement (hoofdgebouw) of recreatiewoning (bijgebouwd) toegestaan;
- 4) Voor een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw is een maximaal oppervlakte van 35% van het erf toegestaan, met een maximum van 50 m²;
- 5) Het pand moet bij de gemeente worden aangemeld als zijnde recreatieappartement of recreatiewoning voor particuliere verhuur;
- 6) De recreatiewoning mag enkel voor kortdurende verblijfsrecreatie verhuurd worden, waarbij een maximum van 120 dagen achtereenvolgende verhuur dezelfde persoon geldt;
- 7) De ontwikkeling moet rekening houden met de geldende parkeereis zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Er dient één parkeerplaats per recreatiewoning gerealiseerd te worden;
- 8) De initiatiefnemer dient een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren, waarin het plan gemotiveerd wordt en waarin tevens inzichtelijk wordt gemaakt of er sprake is van (nadelige) effecten op de directe omgeving.
- 9) De initiatiefnemer dient een planschadeovereenkomst met de gemeente te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Het plan voor de Van Ostadestraat 16 voldoet aan bovenstaande voorwaarden. Het parkeren wordt verderop in dit document toegelicht. Een planschadeovereenkomst wordt in overleg met de gemeente opgesteld en ondertekend.

Uit eerder contact is gebleken dat er nadrukkelijk sprake moet zijn van een vrijstaand bijgebouw. Hoewel niet direct zichtbaar, is hier wel degelijk sprake van. Dit kan d.m.v. foto's en tekeningen worden aangetoond. Ook is er in het verleden, voor een vergelijkbaar initiatief, destructief onderzoek gedaan. Het is niet wenselijk om dit nogmaals te laten uitvoeren.

Tekeningen

In bijlage 1 zijn de tekeningen van het vrijstaande bijgebouw opgenomen. Hierin zijn de relevante maatvoeringen (o.a. peilmaat vloer, afmetingen gebruiksruimten, hoogte plafond en verdiepingsvloer) verwerkt en zijn tevens de brandveiligheidsvoorzieningen opgenomen. Reeds aanwezige trap, functies per ruimte en verkeersruimte zijn aangegeven, alsmede de nok- en goothoogte.

Het bijgebouw voldoet aan de eisen voor daglicht intreding en ventilatievoorzieningen. Er is sprake van natuurlijke ventilatie middels te openen deuren en ramen. Onder de inpandige deuren is sprake van een uitsparing van (minimaal) 2 cm.

In bijlage 2 vindt u een situatietekening (schaal 1:1000) van het plangebied met daarop alle bestaande bebouwing, inclusief noordpijl. Hieronder een vergelijkbare uitsnede, waarbij is ingezoomd op de Van Ostadestraat, met perceel 2628 gecentreerd. In bijlage 3 zijn enkele afbeeldingen opgenomen waaruit blijft het gaat om een vrijstaand bijgebouw.

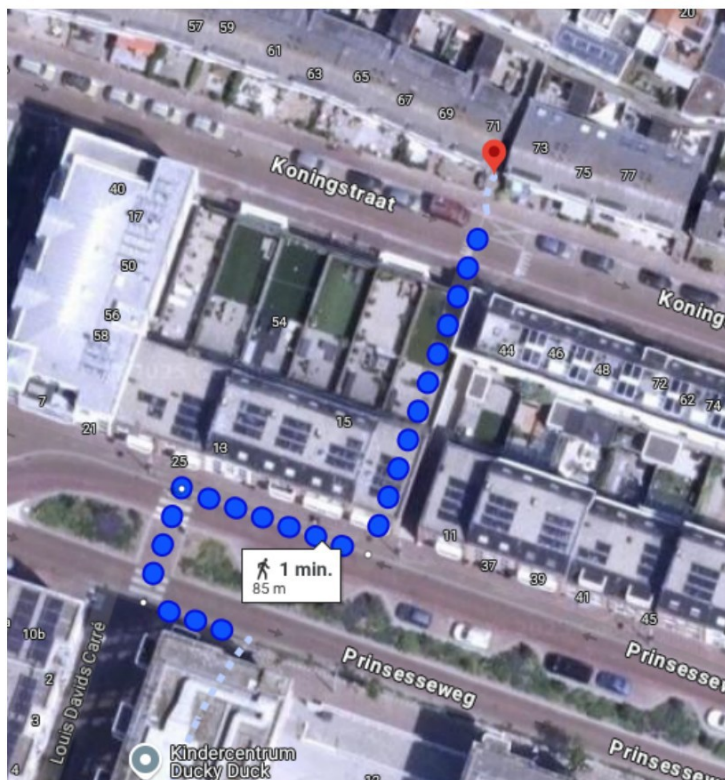


Parkeervoorziening

Het "Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties" schrijft voor dat in het geval van het realiseren van een recreatiewoning of -appartement één parkeerplaats moet worden gerealiseerd.

Bezoekers hebben toegang tot een gegarandeerde parkeerplaats aan de achterzijde van de recreatiewoning. Het gaat om een parkeerplaats in de LDC Parkeergarage aan Cornelis Slegersstraat 17, 2042GP te Zandvoort. Bezoekers kunnen lopend vanaf de ingang van de parkeergarage, nabij de Mariaschool binnendoor lopen en arriveren na ca 100 meter bij de toegang naar de recreatiewoning. Met de auto is de reistijd tussen de garage en recreatiewoning ca. 2 minuten.

Het voordeel van deze oplossing is dat er geen sprake is van extra parkeerdruk in de straat zelf, waardoor er op het gebied van parkeren geen negatieve effecten op de directe omgeving zijn.



Route LDC Parkeergarage - Recreatiewoning Van Ostadestraat 16 (lopend)

Bron: Google Maps

Nadeelcompensatie

Uit eerdere afstemming met de Omgevingsdienst IJmond en uit het “Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties” is reeds gebleken dat er een nadeelcompensatie overeenkomst gesloten dient te worden. De OD IJmond heeft aangegeven hiervoor een format te delen met gemachtigde en initiatiefnemer.

De gehele planontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van gemeentelijke investeringen. Indien wenselijk is het sluiten van een anterieure overeenkomst een mogelijkheid.

Middels het innen van leges worden de kosten voor ambtelijke afhandeling van de procedure in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het plan economisch niet haalbaar is.

Het plan gaat uit van het gebruik van reeds bestaande bebouwing en heeft zodoende geen negatieve invloed op het bebouwingsbeeld, uitzicht en/of daglichtintreding van direct omliggende panden. De beoogde invulling van het vrijstaande gebouw in de vorm van een zelfstandige recreatiewoning is overeenkomstig met het gebruik van het direct aangrenzende pand van de burens. Middels de in het vorige hoofdstuk genoemde parkeerinitiatief is het niet aannemelijk dat er enige sprake is van nadelige intensivering van parkeerdruk in de directe omgeving.

Er kan geconcludeerd worden dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van het realiseren van een recreatiewoning een risico bestaat op directe, dan wel indirecte planschade.

Samenvatting / Eindconclusie

Het initiatief ten aanzien van het realiseren van een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw in het achtererfgebied van het perceel Van Ostadestraat 16 te Zandvoort voldoet aan de eisen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Het plan kent geen strijdigheden met Rijks- of provinciaal beleid en voldoet aan de voorwaarden voor afwijking middels het “Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties”.

Daarnaast is het initiatief passend binnen de ambities van de gemeente Zandvoort. De toevoeging van een recreatiewoning draagt bij aan de economische ontwikkeling door toeristische verblijven te bieden. Het plan heeft een positieve impact hebben op de lokale economie door het aantrekken van toeristen, wat goed is voor de horeca en andere diensten in het gebied. Het gebruik van reeds bestaande bebouwing voor deze ontwikkeling leidt tot een duurzaam gebruik van bestaande bebouwing en minimaliseert de impact van de ontwikkeling.

In de bijlage zijn toegevoegd:

Bijlage 1 - Van Ostadestraat 16 Zandvoort tekenset

Bijlage 2 - Zandvoort perceel ZVT00 C 2628

Bijlage 3 - Foto's vrijstaand bijgebouw achtererfgebied Van Ostadestraat 16

