

De heer/mevrouw [REDACTED]
Van Ostadestraat 16
2042 VS ZANDVOORT
[REDACTED]@gmail.com

Verzenddatum 25 april 2025
Ons kenmerk [REDACTED] ODIJ-Z-24-152528

Contactpersoon [REDACTED]
E-mailadres [REDACTED]@odijmond.nl
Telefoonnummer 06-[REDACTED]

Onderwerp Besluit op aanvraag, van Ostadestraat 16 in Zandvoort
Bijlagen Bijlage 1: Tekeningen en documenten, Bijlage 2: Wetgeving en motivering, Bijlage 3: Informatie over rechtsbescherming, Bijlage 4: Tips en aandachtspunten bij de uitvoer van uw project

Geachte [REDACTED],

Op 26 november 2024 diende u een aanvraag omgevingsvergunning in voor een project dat bestaat uit het realiseren van een recreatiewoning in een bijgebouw op het perceel van Ostadestraat 16 in Zandvoort. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Besluit: wij verlenen u de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft het realiseren van een recreatiewoning in een bijgebouw. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in bijlage 1 onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. In bijlage 2 geven wij meer uitleg over de toegepaste wetgeving en motivering van dit besluit.

Wij verbinden de volgende aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning

Algemeen

1. Voer het project uit zoals beschreven in de documenten die onderdeel zijn van het besluit (zie bijlage 1).
2. Meld de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen van tevoren via wabo@odijmond.nl
3. Meld de voltooiing van de werkzaamheden binnen één dag na voltooiing via wabo@odijmond.nl
4. Kunt u geen digitale meldingen doen? Neem dan telefonisch contact met ons op via telefoonnummer 0251-263 863.
5. Zorg dat de omgevingsvergunning en de documenten die daarbij horen op de projectlocatie aanwezig zijn.

6. Het betreffende pan moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik voor particuliere verhuur, als dit het geval is zal toeristenbelasting worden geheven.
7. De verhuur mag niet meer dan 120 dagen achtereen aan dezelfde persoon gebeuren, dus alleen voor kortdurende verblijfsrecreatie.

Legeskosten

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit is bepaald in de legesverordening van de gemeente. U ontvangt apart een factuur voor het betalen van de leges. In de factuur wordt ook vermeld op welke manier u bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het bedrag aan leges en de daarbij gehanteerde grondslagen.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken. U en anderen kunnen dan bezwaar maken tegen ons besluit. Er is een kans dat u bij bezwaar moet stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan moet maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel direct beginnen met de werkzaamheden, maar dat doet u op eigen risico zolang de vergunning nog niet onherroepelijk is. Meer informatie over rechtsbescherming leest u in bijlage 3.

Deze omgevingsvergunning gaat alleen over bovengenoemde activiteit

Deze omgevingsvergunning geldt niet voor andere wetten en verordeningen. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan andere wet- en regelgeving.

Aandachtspunten bij de uitvoer van uw project

In bijlage 4 bij deze brief vindt u tips en aandachtspunten die belangrijk kunnen zijn bij het uitvoeren van het project.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

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

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

J. Zandhuis
directeur

Deze brief is geautomatiseerd verwerkt

Bijlage 1: Tekeningen en documenten

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft het realiseren van een recreatiewoning in een bijgebouw. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in bijlage 1 onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Type document	Omschrijving	Ingediend op
Situatietekening bestaande toestand	000-Zomerhuis Van Ostadestraat 16 Zandvoort_25-10-2024_162446_kadastralekaart.com (004) (1).jpg	26-11-2024
Situatietekening bestaande toestand	000-B-11167T-0000001 (1).pdf	26-11-2024
Situatietekening bestaande toestand	000-Archiefstuk B03732T (1).PNG	26-11-2024
Overzichtstekening nieuwe toestand	001-Bijlage 2 - Zandvoort kadastraal perceel ZVT00 C 2628.pdf	10-02-2025
Aanvraagformulier	001-verzoek.pdf	10-02-2025
Overzichtstekening nieuwe toestand	001-Bijlage 1 - Van Ostadestraat 16 Zandvoort tekenset (1).pdf	10-02-2025
Overzichtstekening nieuwe toestand	001-Projectomschrijving _ onderbouwing tbv BOPA Van Ostadestraat 16 Zandvoort 100225.pdf	10-02-2025
Overzichtstekening nieuwe toestand	001-Bijlage 3 - Foto's vrijstaand bijgebouw achtererfgebied Van Ostadestraat 16 Zandvoort (1).pdf	10-02-2025
Situatietekening bestaande toestand	000-Zomerhuis aanzicht tuinzijde 2 (1).jpg	26-11-2024
Situatietekening bestaande toestand	000-Zomerhuis boven aanzicht tuinzijde (1).jpg	26-11-2024

Bijlage 2: Wetgeving en motivering

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving hiervoor is gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Wij hebben de beslissing op uw aanvraag verlengd met zes weken

Van de wettelijke mogelijkheid om de termijn met zes weken te verlengen is gebruikgemaakt.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet, waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet, waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning.
- Artikel 16.64, tweede lid, van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken.
- Artikel 16.79, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.

Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplans)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Geconstateerde strijdigheid

De activiteit is voorzien in het gebied waar het omgevingsplan Zandvoort van toepassing is en heeft de bestemmingsvlak 'Wonen – 1' (artikel 12) en bouwaanduiding 'vrijstaand' (onderdeel van artikel 12).

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat deze activiteit niet voldoet aan de volgende voorschriften:

- Artikel 12.1 van het omgevingsplan Zandvoort, omdat het oprichten van een recreatiewoning niet is toegestaan volgens de geldende gebruiksvoorschriften zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen – 1'.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Wij merken uw aanvraag daarom aan als verzoek om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij kunnen afwijken van de regels van het omgevingsplan

Wij kunnen dit toestaan met een omgevingsvergunning "Afwijken regels omgevingsplan", toegepast met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee wordt afwijking ten aanzien van bovengenoemde strijdigheid mogelijk gemaakt.

Motivering

Het verzoek om omgevingsvergunning "afwijken van regels in het omgevingsplan" kan slechts worden verleend wanneer de gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uw aanvraag voldoet hieraan, om de volgende redenen:

Toeristisch beleid

Voor de motivering van voorliggend besluit wordt in hoofdzaak verwezen naar het geldende "Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties". De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de logiesfuncties 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 logiesfuncties. In geval het betreffende verzoek niet binnen het omgevingsplan past, kan het college van Zandvoort gebruik maken van haar discretionaire bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de ruimtelijke regels.

De diverse vormen van verblijfstoerisme, zoals Bed & Breakfast, pensions en recreatiewoningen, zijn 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 sociaalmaatschappelijke context (geen overlast, geen onttrekking van woningen aan de voorraad) en het moet veilig en humaan zijn.

Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens is op voldoende wijze aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan hoofdstuk 4, stap 1 én stap 2, van het toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties omdat:

- De recreatiewoning is gevestigd in een vrijstaand, zelfstandig te gebruiken bijgebouw;
- Op het perceel wordt maximaal één recreatiewoning opgericht;
- Er wordt voor voldoende parkeergelegenheid gezorgd;
- Er is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd zoals is gesteld in het toetsingskader;
- Er is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Zandvoort;
- De recreatiewoning bevat geen overheersende uitstraling en het pand wijkt niet af van de panden in de directe omgeving;
- De recreatiewoning wordt opgericht in zone 4 welke een voorkeurslocatie betreft conform de zoneringskaart voor recreatiewoningen.

Stedenbouw en omgevingskwaliteit

Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen verwezenlijking van het project. Onder artikel 5.1 (stap 2) van het Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties geldt voor wat betreft uitstraling:

- 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.

Omdat er niks veranderd aan het uiterlijk aanzicht van de projectlocatie is dit initiatief niet voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit.

Parkeren

De locatie ligt in het gebied 'het restgebied van de bebouwde kom van Zandvoort'. De situatie in het hoofdgebouw verandert niet in de bestaande en de nieuwe situatie. De functieverandering van een gedeelte van het hoofdgebouw betreft het wijzigen van het gebruik van wonen naar een recreatieappartement.

De parkeerbehoefte van een recreatiewoning betreft één parkeerplek. In de nieuwe situatie neemt de parkeerbehoefte met één parkeerplek toe. Die is niet op "eigen" terrein te verwezenlijken.

Hiervoor is in het parkeerbeleid een transitie-artikel (artikel 6.3 van de geldende parkeernormennota) opgenomen, indien de extra parkeerbehoefte van de recreatiewoning niet op eigen terrein kan worden opgelost.

Milieu

Wij constateren dat er geen relevante risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn, die van invloed zouden kunnen zijn op de omgevingsveiligheid. U geeft in de onderbouwing gemotiveerd aan dat een logiesfunctie aangemerkt kan worden als een beperkt kwetsbaar gebouw. Dit onderschrijven wij.

Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat uw aanvraag in voldoende mate onderbouwd waarom een recreatiewoning op gebied van milieuaspecten inpasbaar en aanvaardbaar is. Het plan sluit daarbij aan bij het gemeentelijke "Toetsingskader verblijf toeristische accommodaties". Door het kleinschalige karakter van de recreatiewoning wordt er geen significante milieubelasting of hinder verwacht. Er is sprake van een aanvaardbaar verblijfs- en leefklimaat.

Invloed op de omgeving

U heeft middels een ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate gemotiveerd dat de nadelige effecten op de omgeving van beperkte omvang zijn bij het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet, waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden door een evenwichtige afweging en verdeling van functies op de betreffende locatie.
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Conclusie

Er is geconcludeerd dat in uw aanvraag voldoende sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij constateren dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast door uitvoering van het project. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijlage 3: Informatie over rechtsbescherming

Tegen dit besluit staat bezwaar open. Heeft u opmerkingen, vragen of wilt u meer informatie over dit besluit, bel dan met de bij de contactgegevens genoemde persoon. Vindt u dat het besluit onjuist is, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen. U richt uw bezwaarschrift met vermelding van "bezwaar" in de rechterbovenhoek van uw brief aan het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 2, 2040 AA Zandvoort. Vanaf 1 januari 2018 voert de gemeente Haarlem taken uit voor de gemeente Zandvoort. Bezwaarschriften worden daarom behandeld door de gemeente Haarlem.

Wij maken u erop attent dat ook een derde-belanghebbende een bezwaarschrift kan indienen. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: uw naam en adres; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van uw bezwaar. Wanneer u zich door een derde laat vertegenwoordigen, verzoeken wij u tevens te vermelden de naam, het volledige adres en het telefoonnummer van deze persoon.

Burgers van de gemeente Zandvoort kunnen bij het in het besluit genoemde bestuursorgaan ook digitaal een bezwaarschrift indienen, via het Digitaal loket Zandvoort op de website van de gemeente Zandvoort. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift.

Voor het indienen van het verzoek wordt een griffierecht geheven. U kunt met een DigiD een verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 4: Tips en aandachtspunten bij het uitvoeren van uw project

Milieuregels voor bedrijven

Start u met een milieubelastende activiteit (MBA)? Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het omgevingsplan geldt er mogelijk een plicht om een vergunning aan te vragen, een melding in te dienen of informatie aan te leveren. U moet dit doen vóór het starten van een MBA. U vraagt een vergunning aan, dient een melding in of levert informatie aan via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl

Flora- en fauna-activiteit

De Wet natuurbescherming is opgegaan in Omgevingswet, waarbij de aanhaakplicht is komen te vervallen. Wel geldt de wet- en regelgeving over soortenbescherming nog steeds. Mogelijk is er voor uw project een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit (artikel 5.1, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet) benodigd om uw plan uit te voeren.

Flora- en Fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Of een activiteit gevolgen heeft voor planten en dieren in het wild kan worden onderzocht door een erkend ecologisch bureau door middel van een ecologisch onderzoek.

Let op! De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving). Projecten kunnen worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

Natura2000-activiteit

Een Natura2000-activiteit is een activiteit of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied. Het project heeft wel los of in combinatie met andere plannen of projecten gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Dit kan bijvoorbeeld door stikstofdepositie, maar ook door andere factoren, zoals geluid, trillingen, verdroging, enzovoort. Een activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura2000-gebied plaatsvinden.

Mogelijk is er voor de activiteit een omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig (artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet). Of een activiteit gevolgen heeft voor een Natura2000-gebied kan worden onderzocht met stikstofberekeningen in Aeries Calculator of met een voortoets.

Let op! De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving). Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

Regels brandveiligheid

Verleent u dagverblijf en/of nachtverblijf aan groepen mensen? Mogelijk is aanvullend toestemming van ons nodig. Gebouwen waarvoor een gebruiksmelding nodig is worden door of namens ons regelmatig gecontroleerd op de brandveiligheidseisen. Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u nagaan welke situatie op u van toepassing is.

Asbest en slopen

Het verwijderen van asbesthoudend materiaal kan grote gevolgen hebben voor de gezondheid. In veel gevallen is het daarom niet toegestaan om zelf asbesthoudend materiaal te verwijderen. Via de website www.odijmond.nl/asbest vindt u hier meer informatie over.

Duurzaam bouwen

Een duurzaam ontwerp is goed voor het milieu en het levert soms ook een financieel voordeel op voor de eigenaar. Als particulier kunt het gemeentelijke loket voor duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen raadplegen: www.duurzaambouwloket.nl.

Vrijkomende grond

Wordt er grond van de (project)locatie afgevoerd en ergens anders toegepast? Bepaal de kwaliteit van vrijkomende grond. Onderzoek de vrijkomende grond volgens de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of ons grondstromenbeleid. Neem voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en meldingen contact op met afdeling bodem van Omgevingsdienst IJmond via 0251-263 863.

Schade gemeentelijke eigendommen

Wij claimen alle schade toegebracht aan gemeentelijke eigendommen als straat, stoep, plantsoen, riool, enzovoort bij de vergunninghouder. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.

Gebruik openbare weg

Het is verboden de openbare weg (inclusief wegbermen en stoepen) te gebruiken voor de opslag van bouwmaterialen, containers, schafketen en dergelijke. Ook is het verboden om over de stoep te rijden. Wilt u toch gebruik maken van een gedeelte van de openbare weg? Vraag de vereiste toestemming via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl.

Riool

Gaat u graven voor de fundering of andere doeleinden? De aanzet van de ontgraving moet op ten minste 75 centimeter van het gemeenteriool zijn. Zo voorkomt u schade.