

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 20 maart 2025 11:09  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@odijmond.nl>  
**Onderwerp:** FW: Omgevingsplan (oude bestemmingsplan) Nieuw Noord te Zandvoort

[REDACTED]  
Effe afstemmen   
Ik loop zo effe bij je langs

Ik weet niet zeker of ik bij jullie aan het juiste adres ben. Vorige week hebben wij een pfo gehad met Jan Jaap de Kloet en David Moolenburg m.b.t een integrale controle. Uit dit overleg hebben we geconstateerd dat er in het huidige bestemmingsplan zaken niet goed zijn omschreven of niet goed geregeld zijn. De vraag vanuit de Wethouder en Burgemeester is om zaken beter te beschrijven/omschrijven en regelen in het omgevingsplan (oude bestemmingsplan)

Hieronder een korte samenvatting deze zal ik ook nog delen met Wethouder De Kloet en Burgemeester Moolenburg.

Naar aanleiding van het pfo van dinsdag 11 maart j.l. hierbij een korte samenvatting van het probleem inzake [REDACTED] te Zandvoort.

Naar aanleiding van de uitkomst van de integrale controle op 6 december 2024 op het bedrijventerrein Nieuw Noord, [REDACTED] is duidelijk geworden dat de bedrijfswoningen [REDACTED] vrijwel allemaal in strijd met het omgevingsplan ("Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord", in samenhang gezien met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Noord, hierna: het bestemmingsplan) worden gebruikt. Deze panden hebben de bestemming bedrijfswoning. Echter op deze adressen zijn geen bedrijven gevestigd, zoals in het bestemmingsplan is voorgeschreven. Ook ontbreekt de verplichte functionele binding tussen de woning en een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf. Dat zorgt ervoor dat de bewoners [REDACTED] allemaal illegaal wonen. (zie bijlage memo uitkomst integrale inspectie).

In gesprek met Burgemeester Moolenburgh en wethouder De Kloet is afgesproken niet handhavend op te treden tegen deze 12 overtredingen. Wel is afgesproken een onderzoek te laten uitvoeren naar de totstandkoming van het (destijds) vastgestelde Uitwerkingsplan en bestemmingsplan. Met name de ratio van het opnemen van de definitie bedrijf (1.14, een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen) en de bepaling bedrijfswoning (1.16) een woning die een functionele binding heeft met een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf, instelling of inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting vraagt om opheldering. Naast een bedrijfswoning is een bestaand bedrijf toegelaten tot maximaal milieucategorie 3.1., of hiermee vergelijkbaar, als aangegeven in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Naast bedrijfswoningen zijn ook een bouwmarkt (nvt), kantoren toegestaan.

Voor zover te achterhalen is in de aanloop naar het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan gesproken over "ondernemerswoningen", "woon-werkwoningen", "woonwerkunits" en "woon-werkwoningen". In de verkoopbrochure (zie bijlage) wordt gesproken over "ondernemerswoningen". In het uitwerkingsplan wordt in de toelichting gesproken over allerlei vormen, maar ook de vorm "bedrijfswoning". De begripsomschrijving van het bestemmingsplan daarentegen spreekt echter uitsluitend over "bedrijfswoning". En het bijzondere is dat in deze brochure (zie bijlage brochure-spreads Ondernemerswoningen Santford) het volgende wordt gesteld:

### **BESTEMMINGSPLAN**

Het vigerende Bestemmingsplan stelt dat uw Ondernemerswoning de bestemming heeft: "Bedrijven (max. milieucategorie 2.0) met Bedrijfswoning toegestaan." Dit betekent dat u voor de indeling en het gebruik van uw 3-laagse Ondernemerswoning kunt kiezen uit zeer diverse mogelijkheden. Waar u dan aan kunt denken? Bijvoorbeeld aan volledig bedrijfsmatig gebruik als een 3-laags kantoor of praktijkgebouw. Maar ook aan een superruime 3-laagse bedrijfswoning met alleen de Kvk-vermelding van uw bedrijf gevestigd op uw nieuwe adres. Dit en alle denkbare varianten hierop behoren tot de mogelijkheden! Lang leve de ruimte.

### **INDELING**

De in deze brochure aangeboden indeling 'Afgebouwd' is slechts een van de mogelijke indelingen voor uw 3-laagse Ondernemerswoning. U krijgt als koper vrijheid voor de indeling en het toekomstig gebruik van uw gebouw. De aangeboden Casco-variant is een vaststaand leeg gebouw zonder verdere koperskeuzen.

### **BTW-REGELING**

Als ondernemer begrijpt u dat uw keuze voor de indeling en het gebruik van uw 3-laagse Ondernemerswoning invloed heeft op de terugvorderbaarheid van de over de aankoopsom berekende btw. Vandaar dat in deze brochure overal de koopsom exclusief btw wordt gecommuniceerd.

## **Vraag**

De burgemeester en wethouder de Kloet willen inzichtelijk hebben waarom destijds bewust is gekozen voor een definitie bedrijfswoning met een strikte bedrijfsdefinitie. Daarnaast willen de burgemeester en wethouder onderzocht hebben in hoeverre het bestemmingsplan op dit onderdeel kan worden aangepast, zodat de het huidige gebruik weer passend is binnen het bestemmingsplan. En indien een wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk is, moet worden bekeken of afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **I** Art. 5.1 lid 2 sub d

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen