

[REDACTED]  
Haarlemmerstraat [REDACTED]  
2042 NB ZANDVOORT  
[REDACTED]@globaleventmanagement.nl

<b>Verzenddatum</b>	<b>9 juli 2025</b>	<b>Contactpersoon</b>	[REDACTED]
<b>Ons kenmerk</b>	[REDACTED] ODIJ-Z-23-134614	<b>E-mailadres</b>	[REDACTED]@odijmond.nl
<b>Onderwerp</b>	Besluit op aanvraag omgevingsvergunning, Haarlemmerstraat [REDACTED] in Zandvoort		
<b>Kopie aan</b>	[REDACTED]@macobouw.nl	<b>Telefoonnummer</b>	06-[REDACTED]

Geachte [REDACTED]

## Inleiding

Op 22 december 2023 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor een project dat bestaat uit het oprichten van een recreatiewoning op het perceel Haarlemmerstraat [REDACTED] in Zandvoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer ODIJ-Z-23-134614. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

## Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Het bouwen van een bouwwerk

## Besluit: wij hebben het volgende besluit genomen op uw aanvraag

1. Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te verlenen. In het vervolg van dit besluit kunt u kennisnemen van de (toetsings)kaders, voorschriften, overwegingen en mededelingen die ten grondslag liggen aan de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk adviseren wij u de voorschriften, die verbonden zijn aan de activiteit van deze omgevingsvergunning, goed te lezen. De voorschriften dienen altijd nageleefd te worden.

2. Wij weigeren de aangevraagde activiteit:
  - Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Het besluit tot het (positief) weigeren van de aangevraagde activiteit "het bouwen van een bouwwerk" nemen wij op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in het vervolg van dit besluit onderdeel uitmaken van deze beslissing op het verzoek om omgevingsvergunning. In het onderdeel 'Het bouwen van een bouwwerk' geven wij meer uitleg over de toegepaste wetgeving en motivering van dit besluit.

### Tekeningen en documenten

De ingediende technische gegevens zijn, met uitzondering van gegevens inzake de brandveiligheid, niet inhoudelijk beoordeeld, omdat uw verzoek om omgevingsvergunning over de bouwactiviteit in is afgewezen. Wij nemen de (bouw)technische informatie behorende bij uw aanvraag alleen ter kennisname aan.

### De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Ingediend op
Planschadeovereenkomst SJ.pdf	12-06-2025
Stikstofberekening 24125_1.pdf	08-05-2025
AERIUS_projectberekening_20250508173032_Rtg4b8KzqQMv_Aanlegfasegebruiksfase25125_1.pdf	08-05-2025
Risicoanalyse planschade d.d. 23042025.pdf	23-04-2025
Ruimtelijke motivering recreatiewoningen d.d. 23042025.pdf	23-04-2025
23-40 DO-00 d.d. 18-04-2025.pdf	23-04-2025
Moduleblad_bouwen_d.d._02042024.pdf	02-04-2024
papierenformulier.pdf	22-12-2023

### Reguliere voorbereidingsprocedure

De besluitvorming heeft plaatsgevonden volgens de reguliere voorbereidingsprocedure zoals is opgenomen in paragraaf 3.2 (artikel 3.7 en verder) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

### Publicatie

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Zandvoortse Courant en via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

### Inwerkingtreding besluit

Gelet op artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo, treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.

## Overige aandachtspunten

### **Duurzaam bouwen**

Gemeente Zandvoort streeft naar duurzaamheid. Een duurzaam ontwerp is goed voor het milieu en het levert soms ook een financieel voordeel op voor de eigenaar. U kunt de website voor het duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen raadplegen: [www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl).

### **Horeca gerelateerde vergunningen**

Het project heeft mogelijk gevolgen voor uw horeca gerelateerde vergunningen. Hiervoor kunt u zich wenden tot de afdeling VTH van de gemeente Haarlem/Zandvoort, bereikbaar op telefoonnummer 14023.

### **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](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

### **Asbestmelding**

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 websites [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.zandvoort.nl](http://www.zandvoort.nl) (onder producten en diensten) vindt u meer informatie over dit onderwerp.

### **Broedseizoen**

De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels (circa 15 maart – 1 augustus) uitgevoerd te worden. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Tijdens de werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en dienen er maatregelen te worden genomen om het doden van dieren te voorkomen.

### **Zorgplicht Wet natuurbescherming**

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: Als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoed of aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de QuickScan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

### 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*

## Bezwaarschrift

Tegen dit besluit staat bezwaar open. 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 <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

## Het bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)

Voor het vaststellen van de vergunningplicht hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan de daarvoor geldende criteria.

### Vergunningplicht

Op basis van artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

### Uitzondering op vergunningplicht

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwwerken opgenomen die onder voorwaarden vergunningvrij gebouwd mogen worden. Op basis van artikel 3, onder 2, van bijlage II, van het Bor geldt het verbod als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo niet voor een activiteit die betrekking heeft op:

Een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;

Mits het bouwwerk past in het bestemmingsplan of voor de planologische afwijking een vergunning is verleend, de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

Wij constateren dat in uw aanvraag waarbij u verzoekt een bouwwerk te bouwen, dit een bouwwerk betreft voor recreatief nachtverblijf en dit bouwwerk:

- op de grond staat;
- de volgens u opgegeven nokhoogte van vijf meter heeft;
- de volgens u opgegeven bruto vloeroppervlakte 34 m<sup>2</sup> is, en;
- voor de planologische afwijking een omgevingsvergunning is verleend (OLO-nummer: 8308029).

### Conclusie

U heeft een aanvraag gedaan voor het bouwen van een recreatief nachtverblijf. Aangezien voor de bouwactiviteit geen vergunningplicht geldt, wijzen wij uw verzoek tot afgifte van de gevraagde vergunning af. Dit betreft daarom een positieve weigering.

## **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet**

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

### Voorschriften

De omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt verleend overeenkomstig de daarvoor ingediende documenten.

### Toetsingskader

- Bestemmingsplan

### Overwegingen

#### **Bestemmingsplan**

De activiteit (strijdig gebruik van gronden) is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat e.o.' van kracht is en heeft de enkelbestemming 'Wonen-1' (artikel 13), de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (artikel 19), de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand en/of twee-aaneen' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied 2'. Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat uw aanvraag niet voldoet aan de volgende voorschriften als benoemd in het geldende bestemmingsplan:

- Artikel 13.1, omdat op de door u gekozen projectlocatie de functieaanduiding 'recreatiewoning' ontbreekt, waardoor het voorgestelde gebruik niet is toegestaan.
- Artikel 13.2.3, lid c, omdat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, het maximaal toegestane oppervlakte overschrijdt. Bebouwing mag op basis van de geldende bouwvoorschriften niet meer bedragen dan 35% van het erf, met een maximum van 50m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt in de nieuwe situatie 88,2 m<sup>2</sup>, (54,2 m<sup>2</sup> bestaand en 34 m<sup>2</sup> nieuw) waardoor er meer dan 50 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gerealiseerd.

#### **Afwijken bestemmingsplan**

De activiteit strijdig gebruik van gronden wordt beoordeeld op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, en de gevraagde vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Op de geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan is artikel 2.12 aanhef, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo toegepast. Dit in combinatie met artikel 4, onderdelen één en negen, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat:

- Het (op te richten) bijgebouw wordt gebruikt als recreatiewoning
- Het oppervlakte aan aan- uit en bijgebouwen wordt overschreden ten aanzien van op basis van het geldende bestemmingsplan als maximum geldt.

### **Motivering afwijken besluit**

Feitelijk ligt de vraag voor of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op moment dat er wordt afgeweken van de gebruiksregels als benoemd in het bestemmingsplan. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen wij omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Uit uw aanvraag blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de motivering van dit besluit wordt in hoofdzaak verwezen naar "Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties". De gemeente Zandvoort onderkent het belang van 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 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.

Zandvoort is immers in sterke mate afhankelijk van het toerisme (ongeveer 60% van de werkgelegenheid is direct of indirect gerelateerd aan het toerisme). Het logiesaanbod 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).

### Toetsingskader Verblijfstoeristische Accommodaties

Een voorwaarde als benoemd in het beleidskader wat speelt in verband met de door u voorgestelde ontwikkeling in relatie tot toepassing van de buitenplanse afwijking is dat:

- *Voor een recreatiewoning in een vrijstaand bijgebouw, het maximale oppervlakte niet meer dan 35% van het erf mag bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.*

Uw verzoek voldoet aan dit beleid, gezien de oppervlakte van de recreatie woning 34 m<sup>2</sup> is. Dit is minder dan 35% van het erf en kleiner dan 50m<sup>2</sup>. Overigens is dit toetsingscriterium ruimer dan wat als bouwvoorschrift geldt in het bestemmingsplan.

Verder wordt in datzelfde beleidskader vanuit stedenbouwkundige oogpunt gekeken naar het volgende:

- *Panden die voor particuliere verhuur worden gebruikt, dienen geen overheersende uitstraling te hebben op het gebied van reclame-uitingen.*
- *De panden mogen qua uitstraling niet afwijken van de panden in de directe omgeving.*

Uit uw aanvraag blijkt dat aan het bovenstaande wordt voldaan, omdat: De recreatiewoning geen overheersende uitstraling krijgt op het gebied van reclame-uitingen.

Vergelijkbaar met andere bijgebouwen op andere adressen in de nabije omgeving, betreft dit een bouwwerk welke in volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De vormgeving met de toepassing van een puntdak, is ook te zien bij bijgebouwen in de buurt.

#### Veiligheid

Met betrekking tot de brandveiligheid dient de recreatiewoning te voldoen aan het Bouwbesluit. Wij constateren dat uit uw verzoek om omgevingsvergunning voldoende blijkt dat de nieuwe situatie brandveilig is.

#### Verkeer

Met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormennota. In de aanvraag heeft u parkeren onderbouwt, met als uitgangspunt dat u één recreatiewoning gaat realiseren. De parkeernorm ten aanzien van het initiatief is één parkeerplaats. U stelt voor om de benodigde parkeerbehoefte (van één parkeerplek) op "eigen" terrein op te lossen. Wij constateren dat uw verzoek om omgevingsvergunning voldoet aan de geldende parkeernormennota

#### Omgevingskwaliteit

Uw aanvraag is voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Monumenten. De commissie heeft in de vergadering van 6 mei 2025 geadviseerd, dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen ons vinden in dit advies en nemen het daarom over.

#### Archeologie

De bouwwerkzaamheden zullen de bodem niet zodanig verstoren dat er nadelige gevolgen te verwachten zijn in verband met bescherming van de archeologische waarden.

#### Milieuaspecten

Op basis van de milieuaspecten die zijn betrokken bij beoordeling van het plan concluderen wij dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfs- en leefklimaat. Daarmee zijn vanuit dit perspectief geen bezwaren tegen verwezenlijking van het project.

### Conclusie

Gelet op de uitkomst van de overwegingen, is er geen reden de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

## Belangrijke mededelingen

Verwezen wordt naar het Bouwbesluit 2012 waarin een aantal verplichtingen zijn opgenomen die tijdens de bouw nageleefd dienen te worden. De volgende voorschriften zijn in dit kader van belang.

1. de omgevingsvergunning (met bouwtekeningen) behoort op het bouwwerk aanwezig te zijn en men dient deze op verzoek van een gemeentelijke toezichthouder te kunnen tonen.
2. alle schade toegebracht aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, enzovoort, zullen bij vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
3. afkomende materialen en sloopafval moeten op een doeltreffende wijze worden verzameld en afgevoerd. Rondom en nabij het bouwwerk moet "zwerfvuil" dagelijks verwijderd worden. Volle containers dienen zo spoedig mogelijk van het bouwterrein verwijderd te worden.
4. als er ontgraven moet worden voor de fundering of anderszins, moet de aanzet van de ontgraving op een afstand van ten minste 75 centimeter van het gemeenteriool zijn om schade aan het gemeenteriool te voorkomen.
5. voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen, moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u krijgen bij de gemeente Zandvoort. Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd.
6. als er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, dient de kwaliteit van vrijkomende grond te worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van vrijkomende grond, dient de grond te worden onderzocht volgens de eisen van het "Besluit bodemkwaliteit" of dat gesteld is in het grondstromenbeleid van Omgevingsdienst IJmond. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en meldingen, kan in contact worden getreden met de afdeling bodem van Omgevingsdienst IJmond, telefoon 0251-263863.
7. indien blijkt dat de grond toepasbaar is binnen het grondgebied van Zandvoort, moet dit ook daarbinnen blijven. Dit in verband met het op orde houden van het kustfundament.

## 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.

### **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