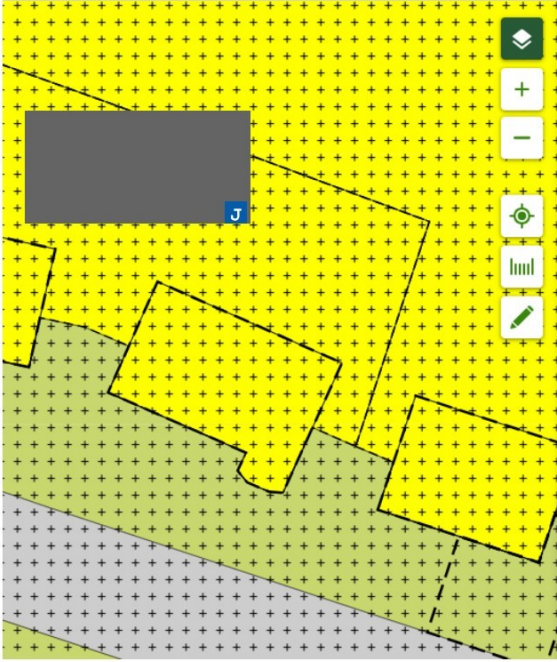


RO ADVIES FORMULIER

Zaaknummer:	ODIJ-Z-25-168187
Aanvraag ingekomen:	8 september 2025
Adres:	Emmaweg in Zandvoort
Omschrijving bouwplan:	het oprichten van een recreatiewoning
Soort procedure:	DSO Aanvragen vergunning
Activiteiten:	Afwijken van regels in het omgevingsplan Afwijken van de regels van het omgevingsplan
Naam bouwplantoetser:	
Datum RO toets door ODIJ:	20 november 2025
Conclusie ODIJmond:	Strijdigheid omgevingsplan
Vraag aan RO:	Graag advies

Plankaart:



Kostverlorenstraat e.o.

bestemmingsplan - Gemeente Zandvoort

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 23-06-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie 2 >
- Wonen - 1 >

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

Omgevingsplantoets

Van toepassing zijnde artikelen: (inclusief algemene regels)

Strijdig Passend Onderzoeken Toelichting

Artikel:	Betreft:
13.1	De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: 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; alsmede: 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".
13.2.1	Binnen de bestemming 'Wonen - 1' gelden de volgende algemene regels: a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil;
13.2.3	Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels: 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; f. op de ingevolge onder c en d toegelaten oppervlakten worden in mindering gebracht: 1. de oppervlakte van binnen de bestemming 'Tuin' bestaande en te handhaven bijgebouwen en aan- en uitbouwen, tenzij: ▪ de bebouwing de in artikel 11.2.1 onder b vermelde oppervlakte niet overschrijdt; ▪ deze bebouwing de oppervlakte, toegelaten bij afwijking op grond van artikel 11.3 niet overschrijdt; 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; h. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen; i. indien een bijgebouw, aan- of uitbouw van een kap wordt voorzien, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°; 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; 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; l. in afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" garageboxen met een bouwhoogte van 3,00 m toegestaan.
13.4.1	Met betrekking tot de in lid 13.1 bedoelde gronden geldt dat het bestaande aantal woningen als maximaal aantal woningen geldt.

13.4.3	De in lid 13.1 bedoelde gronden mogen gebruikt worden voor logiesverstrekking, onder de voorwaarden dat: a. de logiesverstrekking plaatsvindt in het hoofdgebouw; b. per hoofdgebouw per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf mag worden verstrekt. c. de logiesverstrekking naar de aard en/of visueel geen afbreuk mag doen aan het karakter van het hoofdgebouw; d. de logiesverstrekking geen nadelige invloed mag uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen mag veroorzaken in de directe omgeving; e. de logiesverstrekking geen afbreuk mag doen aan de woonfunctie en daaraan ondergeschikt dient te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; f. de logiesverstrekking geen onevenredige afbreuk mag doen 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.
13.4.4	Voor wat betreft het parkeren dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 23.3. Graag onderzoeken
19.1	De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
23.3.1	Met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormennota. Graag onderzoeken
	Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties
Stap 1	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. Graag onderzoeken
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 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 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 zoneringskaart.
	Graag onderzoeken

Indien van toepassing

Aandachtspunten: -
Nadeelcompensatie- of anterieure overeenkomst: nadeelcompensatie overeenkomst moet worden afgesloten.
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden: - Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden: artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, mits sprake is van ETFAL

Advies Verkeer

Naam:	[REDACTED]
Datum:	12-03-26
Advies:	Positief / negatief
Onderbouwing:	Sinds 30 oktober is de Parkeernormennota Zandvoort 2025 van kracht en worden nieuwe aanvragen in principe aan deze nota ook getoetst. De aanvraag voor de ontwikkeling aan de Emmaweg [REDACTED] is echter ingediend (d.d. 8 september 2025) in een periode waarin de Parkeernormennota 2021 in werking was. Het is daarom passend om deze aanvraag te beoordelen op basis van de Parkeernormennota 2021. Hierbij geldend de overgangsregeling onder artikel 8.2 van de Parkeernormennota 2025. <u>Bestaande situatie</u> De locatie ligt in de zone 'rest bebouwde kom Zandvoort'. Momenteel wordt de bestaande hoofdbebouwing aangemerkt als een hoekwoning met een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen. Het perceel beschikt over een voortuin en een achtertuin. In de achtertuin bevinden zich tevens een garage/berging en een bijgebouw. <u>Daarnaast is de vraag of de garage in het verleden daadwerkelijk is gebruikt voor het parkeren van een auto of niet. Graag dit punt verduidelijken. Aan de hand van de aangeleverde foto's en plattegrond is dit nu niet duidelijk.</u> <u>Nieuwe situatie</u> In de toekomstige situatie wil de ontwikkelaar de garage/berging omvormen tot een leefruimte ten behoeve van de realisatie van een recreatiewoning. Hierdoor wordt, naast de bestaande hoofdfunctie 'wonen' van het perceel

	(die voor het hoofdgebouw intact blijft) een nieuwe functie toegevoegd in de vorm van een recreatiewoning. Naast de parkeerbehoefte van de hoekwoning ontstaat hierdoor een aanvullende parkeerbehoefte van 1,0 parkeerplaats (salderen inbegrepen). Deze extra parkeerbehoefte moet nog worden opgevangen, aangezien de huidige parkeerbehoefte voor de woonfunctie in de bestaande situatie al grote deels is voorzien aan de voorzijde van de woning, zoals blijkt uit opgezochte Street View-beelden. De extra parkeerbehoefte van 1,0 parkeerplaats lijkt qua ruimte niet aan de voorzijde van de woning in te passen, conform tabel 6.3 van de Parkeernormennota 2021. De aanvrager geeft in zijn onderbouwing aan dat een extra parkeerplaats aanwezig is voor de recreatiewoning, maar er ontbreekt een tekening of plattegrond waaruit blijkt waar de parkeergelegenheid voor zowel de huidige parkeerbehoefte als de aanvullende parkeerbehoefte van de recreatiewoning zou kunnen worden gerealiseerd, inclusief de benodigde afmetingen. Aan de voorkant of achterkant? En hoe is deze te bereiken? <u><i>Uitwerking en oplossing</i></u> Graag verzoek voor een aanvullende plattegrond en onderbouwing waarop duidelijk de locaties en afmetingen van de nieuwe parkeermogelijkheden worden weergegeven. Deze moeten de extra parkeerbehoefte van de recreatiewoning verwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de parkeermogelijkheden die nodig zijn voor de huidige parkeerbehoefte van het hoofdgebouw. Vanuit het aspect parkeren geldt momenteel een negatief advies tot de aanvullingen. Aangepast advies 10-02-26 <i>Gezien de nieuw aangeleverde stukken met betrekking tot de eerdere advisering kan het volgende worden gesteld:</i> De aanvullende parkeerbehoefte kan aan de voorzijde van het perceel worden opgelost, waarbij rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte van de huidige functie. Deze wordt namelijk deels op eigen perceel en deels in de openbare ruimte opgevangen. Vanuit het aspect parkeren wordt daarom een positief advies gegeven.
--	---

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