

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odijmond.nl>

Verzonden: 12-05-2026 14:05

Aan: [REDACTED]@hotmail.com

CC: [REDACTED]@vrk.nl

Onderwerp: 168187 - Besluit op aanvraag, Emmaweg [REDACTED] in Zandvoort

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Hierbij ontvangt u digitaal een brief.

Deze brief gaat over de locatie of het item dat in het onderwerp staat.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Neem dan contact op met de contactpersoon die genoemd wordt bovenaan de brief.



Postbus 325

1940 AH BEVERWIJK

T 0251-263863

E info@odijmond.nl

W www.odijmond.nl

**Verzenddatum** 12 mei 2026**Ons kenmerk** [redacted] ODIJ-Z-25-168187**Contactpersoon** [redacted] [redacted]**E-mailadres** [redacted]@odijmond.nl**Telefoonnummer** 06-[redacted]**Onderwerp** Besluit op aanvraag, Emmaweg [redacted] in Zandvoort**Kopie aan** [redacted]@vrk.nl**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] [redacted]

Op 8 september 2025 diende u een aanvraag omgevingsvergunning in voor een project dat bestaat uit een functiewijziging in verband met het gebruik van een bijgebouw als recreatiewoning op het perceel Emmaweg [redacted] in Zandvoort. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Besluit: wij verlenen u de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en)

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft een functiewijziging in verband met het gebruik van een bijgebouw als recreatiewoning. 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 het project uiterlijk twee dagen van tevoren via bouwen@odijmond.nl
3. Meld de ingebruikname van het project uiterlijk twee dagen van tevoren via bouwen@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.

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(en)

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

Wij adviseren u om met het volgende rekening te houden:

- Doe de vergunningencheck op www.omgevingswet.overheid.nl/.

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 een functiewijziging in verband met het gebruik van een bijgebouw als recreatiewoning. 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:

Omschrijving	Ingediend op
001-Planschade Risicoanalyse Emmaweg.pdf	17-11-2025
001-Vergunningsaanvraag Recreatiewoning_final.pdf	17-11-2025
003-2603-BA110-20260129.pdf	30-01-2026
003-AERIUS_extra_beoordeling_20260128094146_Rda9rgHUFKpd_RecreatiewoningEmmaweg.pdf	30-01-2026
003-AERIUS_projectberekening_20260128094146_Rda9rgHUFKpd_RecreatiewoningEmmaweg.pdf	30-01-2026
003-Bijlage_1_Definitieve_aanvulling_recreatiewoning_Emmaweg.pdf	30-01-2026
003-verzoek.pdf	30-01-2026
Nadeelcompensatieovereenkomst	30-04-2026

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 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen.
- Artikel 16.64, tweede lid, van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken.
- Artikel 16.79 van Omgevingswet, waarin staat wanneer de omgevingsvergunning in werking treedt.

Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplans)

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

Geconstateerde strijdigheid

Op grond van het omgevingsplan Zandvoort geldt voor uw aanvraag het volgende:

Bestemmingsvlak / Aanduiding	Artikel
Wonen-1 - Aaneengebouwd	13
Waarde – Archeologie 2	19

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

- Artikel 13.1 van het omgevingsplan, omdat op de door u gekozen projectlocatie het voorgestelde gebruik als recreatiewoning niet is toegestaan op basis van de gebruiksregels.

Wij kunnen afwijken van de regels van het omgevingsplan

De Omgevingswet biedt mogelijkheden om uw project te realiseren. Dit kan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee wordt afwijking ten aanzien van bovengenoemde strijdigheid mogelijk gemaakt. Als de gemeente medewerking wil verlenen.

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:

Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties

Voor de motivering van dit besluit verwijzen wij in hoofdzaak naar "Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties" (verder Tva). Het beleid dat van kracht was op het moment van indiening van uw aanvraag om omgevingsvergunning, bood mogelijkheden voor de ontwikkeling van kleinschalige verblijfstoeristische accommodaties. Op basis van het voormalige en geldende beleid hebben wij uw aanvraag getoetst.

Vanuit het belang van verblijfstoerisme voor Zandvoort in relatie tot het beperkte hotelaanbod werd er ruimte geboden aan particuliere toeristische verhuur. De diverse vormen van verblijfstoerisme, zoals Bed & Breakfast, pension en particuliere vakantieverhuur, zijn een positieve ontwikkeling wanneer 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 (geen excessen of brandonveilig). In geval het betreffende verzoek niet binnen het omgevingsplan past, kunnen Burgemeester en Wethouders van Zandvoort c.q. de gemeenteraad van Zandvoort gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan.

Toerisme

Vanuit toeristisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de verwezenlijking van het project, omdat u aannemelijk heeft gemaakt dat het voorgestelde project voldoet aan de in het beleid gestelde ruimtelijke criteria (hoofdstuk 5 van het Tva). Het door u voorgestelde gebruik als recreatiewoning bevindt zich in een (bestaand) vrijstaand bijgebouw. De oppervlakte van het bijgebouw is 31 m², dit is minder dan de maximum toegestane 50 m² en onder de 35% (aan bebouwing) van het erf. Daarbij is de projectlocatie op de zoneringskaart (bijlage Tva) aangewezen als locatie waar commerciële verhuur onder voorwaarden van het geldend beleid is toegestaan.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de verwezenlijking van het project. Om een bijgebouw te gebruiken als recreatiewoning, dient er te worden voldaan aan verschillende voorwaarden uit het toetsingskader. U heeft aangetoond dat het project daaraan voldoet. Mede omdat er geen reclame-uitingen worden voorgesteld op de recreatiewoning. Uw project voldoet daarmee aan de stedenbouwkundige beoordelingscriteria uit het Tva.

Verkeer

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de verwezenlijking van het project. Op moment van indiening van uw aanvraag om omgevingsvergunning gold de 'Parkeernormennota 2021'. U heeft aangetoond dat u kunt voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

De locatie bevindt zich binnen het gebied "rest bebouwde kom Zandvoort". In de huidige situatie is er op de voorgestelde projectlocatie een woonfunctie aanwezig. Deze functie blijft behouden. In de door u voorgestelde situatie wordt er een recreatiewoning gerealiseerd in het bestaande bijgebouw. Dit brengt een parkeerbehoefte van één extra parkeerplaats met zich mee. Deze aanvullende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De extra parkeerplaats kan worden gesitueerd aan de voorzijde van het perceel, waarbij rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande functie. Deze parkeerbehoefte wordt immers deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgevangen en blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Omgevingskwaliteit

Uw aanvraag betreft een functiewijziging van een bijgebouw gelegen in het achtererfgebied. Er vinden geen vergunningplichtige bouwwerkzaamheden plaats. De kwaliteit in het gebied blijft intact.

Milieu

Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de verwezenlijking van het project, mede omdat wij concluderen dat op basis van de milieuaspecten die zijn betrokken bij beoordeling van het plan er sprake is van een aanvaardbaar verblijfs- en leefklimaat.

Archeologie

Dit project betreft een functiewijziging. Dit betekent dat ter plaatse van de projectlocatie geen nadelige gevolgen te verwachten zijn in verband met bescherming van de archeologische waarden, mede omdat bij verwezenlijking van het project de grond niet wordt geroerd.

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 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

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een brief schrijven aan burgemeester en wethouders van gemeente Zandvoort. Dit noemen wij een bezwaarschrift. Dit bezwaarschrift moet u sturen binnen zes weken na verzenddatum. Noem in het bezwaarschrift in ieder geval:

- Uw naam, adres en telefoonnummer
- De datum waarop u het bezwaarschrift schrijft
- Een omschrijving van het besluit waar het niet mee eens bent. U kunt ook een kopie van het besluit meesturen
- De redenen waarom u bezwaar maakt
- Uw handtekening

Het bezwaarschrift stuurt u naar Postbus 2, 2040 AA Zandvoort.

Heeft u een DigiD-inlogcode? Maak dan online bezwaar. Dit doet u via www.zandvoort.nl. U kunt uw bezwaar niet mailen.

Als u niet kunt wachten tot uw bezwaarschrift is behandeld omdat uw zaak spoedeisend is, kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Heeft u een DigiD-inlogcode dan kan het ook online via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis.

U moet griffierecht betalen. Wilt u hier meer over weten? De griffier van de rechtbank kan u meer informatie geven.

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

Natuurbescherming

Bij bouwen en slopen is het belangrijk om te controleren of u een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit of een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit nodig heeft.

In Nederland zijn er regels om de natuur te beschermen. Deze regels staan in de Omgevingswet als het 'aanvullingsspoor natuur'. [Meer informatie over het aanvullingsspoor natuur is te vinden op de website van het IPLO.](#)

Wanneer heeft u een natuurvergunning nodig?

Bij sommige projecten of activiteiten heeft u een omgevingsvergunning nodig. Dit is verplicht als uw project invloed heeft op:

- dieren of planten (Flora- en Fauna-activiteit)
- beschermde natuurgebieden (Natura 2000-activiteit)

Omgevingsdienst IJmond adviseert u over natuurbescherming in uw plannen. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) beslist of u een vergunning krijgt en doet de handhaving op de natuurwetgeving.

Lees op de website meer over de natuurwetgeving

Op www.odijmond.nl/natuur staat uitgelegd welke stappen u moet nemen voor u mag gaan bouwen of slopen. U vindt er informatie over Flora- en Fauna-activiteiten én Natura 2000-activiteiten.

Stikstof emissiereductieplicht

Voert u bouw- en sloopwerkzaamheden uit? Neem maatregelen om de uitstoot van stikstof te verminderen. Dit is verplicht volgens artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). [Lees op de website van IPLO meer informatie over maatregelen voor het beperken van de stikstofuitstoot.](#)

De informatie over de maatregelen stuurt u gelijk met uw bouw- of sloopmelding naar Omgevingsdienst IJmond (volgens artikel 7.5c van het Bbl). [Het formulier voor de informatieplicht emissiereductieplicht is via de website van IPLO te vinden.](#)

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

Gaat u verbouwen of renoveren? In bouwwerken van voor 1994 moet u een asbestinventarisatierapport laten opmaken. Komt er meer dan 10 m³ sloopafval vrij? Dien dan, ten minste vier weken voor aanvang, een sloopmelding in met een asbestinventarisatierapport via www.omgevingsloket.nl

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.

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

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen