
Vergunningsaanvraag Recreatiewoning

Emmaweg Zandvoort

17 NOVEMBER 2025

 

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Eigendom en huidige situatie	3
1.1 Eigendom van het perceel	3
1.2 Bestaand gebruik van het gebouw	3
1.3 Gewenste nieuwe functie	3
2. Beschrijving van het object	4
2.1 Bouwkundige karakteristiek	4
2.2 Ligging en ruimtelijke indeling	4
2.3 Voorzieningen en comfortniveau	4
3. Verhuurconcept en beoogde doelgroep	6
3.1 Primaire doelgroep	6
3.2 Verblijfsduur en intensiteit	6
3.3 Jaarlijkse gebruiksperiode	6
3.4 Karakter en uitstraling	6
3.5 Toeristenbelasting	6
4. Zorg voor omgeving en leefkwaliteit	7
4.1 Parkeren en bereikbaarheid	7
4.2 Geluid en rustbeleving	7
4.3 Afvalverwerking	7
4.4 Effecten op fysieke leefomgeving	7
5. Toetsing aan beleidskaders en regelgeving	8
5.1 Omgevingsplan en juridische inpassing	8
5.2 Duurzaamheid en energiegebruik	8
5.3 Ruimtelijke criteria	8
5.4 Veiligheidsvoorzieningen	8
5.5 Toeristische en economische bijdrage	8
6. Conclusie en verzoek om goedkeuring	9
Bijlagen	9

Vergunningsaanvraag Recreatiewoning – Emmaweg Zandvoort

Inleiding

Deze vergunningsaanvraag beschrijft de **transformatie van een bestaande garage tot een kleinschalige recreatiewoning** aan de Emmaweg  in Zandvoort. Het document geeft inzicht in eigendom, beoogd gebruik, de inrichting van het object en de maatregelen die worden genomen om de recreatieve functie zorgvuldig in te passen in de omgeving. Dit document dient als vergunningsaanvraag voor de verhuur van een recreatiewoning.

Gegevens aanvrager:

»
»
»
»
»



1. Eigendom en huidige situatie

1.1 Eigendom van het perceel

Het perceel en bijbehorende gebouw zijn eigendom van [REDACTED] Eigendom is vastgelegd in de **Akte van levering Emmaweg** die als bijlage is toegevoegd. Het betreft een particulier perceel met een hoofdwoning en een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin, momenteel in gebruik als garage.

1.2 Bestaand gebruik van het gebouw

Het bijgebouw wordt gebruikt als garage en berging. Het is een compact bouwvolume, uit het zicht van de openbare weg.

1.3 Gewenste nieuwe functie

Het doel is om het bijgebouw om te vormen tot een **volledig uitgeruste, kleinschalige recreatiewoning**. Tijdens de verbouwing zullen alle voorzieningen worden gerealiseerd die nodig zijn voor comfortabel kortdurend verblijf: verwarming, warm water, keukenfaciliteiten en sanitair. Het nieuwe gebruik is aanvullend op de hoofdwoning en vervangt het huidige opslaggebruik.

2. Beschrijving van het object

2.1 Bouwkundige karakteristiek

Het bestaande gebouw biedt een degelijke basis voor een kleine verblijfsruimte. De gevels zijn traditioneel metselwerk en het dak is voorzien van EPDM-bedekking. Een nieuw kozijn aan de voorzijde wordt aangebracht om daglicht binnen te laten. Daarnaast wordt een mechanische dakventilator geïnstalleerd en zijn er al zonnepanelen aanwezig voor lokaal energieverbruik.

2.2 Ligging en ruimtelijke indeling

Het object ligt diep in de achtertuin, uit het zicht vanaf de Emmaweg. Gasten bereiken de studio via een eigen entree vanaf de gedeelde oprit naast het hoofdgebouw.

De indeling van de toekomstige recreatiewoning is compact en logisch:

- Slaapkamer met tweepersoonsbed
- Lichte woonkamer met keukenopstelling en slaapbank
- Badkamer met douche, toilet en wastafel

De oppervlakte bedraagt **16,8 m²**, waardoor het kleinschalig en intiem blijft binnen het perceel van **370 m²**.

2.3 Voorzieningen en comfortniveau

Alle voorzieningen worden nog gerealiseerd tijdens de verbouwing:

Woon-/slaapgedeelte

- Tweepersoonsbed en slaapbank
- Koelkast en kleine keukenapparatuur
- Volledige elektrische verwarming
- Energiezuinige warmtepompboiler
- Wi-Fi-verbinding

Badkamer (apart, nog te realiseren)

- Douche, toilet en wastafel
- Elektrische boiler

Terras en buitenruimte

- Zitgelegenheid voor gasten
- Toegang tot natuur en tuin zonder overlast voor omwonenden

Overige voorzieningen

- Eigen parkeerplaats met elektrische laadvoorziening
- Zelfstandige entree
- Duurzaam en energiezuinig ontwerp

Door deze voorzieningen zorgvuldig te integreren in de bestaande garage blijft de kleinschalige uitstraling behouden en is de impact op de omgeving minimaal.

Alle gevraagde tekeningen zijn bijgevoegd als bijlage: plattegronden, doorsneden, gevels, situatietekening, kleurenfoto's en detailtekeningen.



3. Verhuurconcept en beoogde doelgroep

3.1 Primaire doelgroep

De recreatiewoning richt zich op **stellen en kleine gezinnen** die rust, natuur en strand nabij willen ervaren. Maximaal twee volwassenen, eventueel met (twee) kinderen. De accommodatie is kleinschalig en respectvol ten opzichte van de woonomgeving.

3.2 Verblijfsduur en intensiteit

Verblijf is kortdurend, maximaal **120 nachten per persoon per jaar**. Gemiddeld enkele dagen tot twee weken, waardoor het aantal bezoekers beheersbaar blijft.

3.3 Jaarlijkse gebruiksperiode

De studio is het hele jaar inzetbaar dankzij de duurzame, volledig elektrische installaties. Piekperiodes: lente, zomer en vroege herfst.

3.4 Karakter en uitstraling

Rust, eenvoud en duurzaamheid staan centraal. Door de ligging achter het hoofdgebouw en de beperkte omvang ontstaat geen visuele of geluidstechnische belasting. Gasten hebben toegang tot faciliteiten voor elektrisch rijden en direct contact met natuur en tuin.

3.5 Toeristenbelasting

De verhuur valt onder de **toeristenbelasting van de gemeente Zandvoort**. Wij bevestigen dat wij volledig bereid zijn tot correcte aanmelding en afdracht.

4. Zorg voor omgeving en leefkwaliteit

4.1 Parkeren en bereikbaarheid

- Eén privéparkeerplaats beschikbaar
- Toegang breed genoeg voor hulpdiensten, te allen tijde vrij
- Duidelijke instructies aan gasten om verkeersbewegingen te minimaliseren

4.2 Geluid en rustbeleving

- Rustperiode: 22:00 – 08:00 uur
- Luidsprekers of andere versterkte geluidsapparatuur zijn niet toegestaan in de tuin.
- Geluiddemping: Het object zal worden voorzien van isolatie om o.a. te zorgen dat geluid van binnen naar buiten beperkt wordt.
- Eén aanspreekpunt voor vragen of meldingen

4.3 Afvalverwerking

- Gescheiden afvalcontainers aan voorzijde perceel
- Afvalbakken in studio met duidelijke instructies voor gasten

4.4 Effecten op fysieke leefomgeving

- **Verkeer en parkeren:** beperkt en beheersbaar
- **Geluid:** kortdurend verblijf, huisregels bevorderen rust
- **Milieu en duurzaamheid:** volledig elektrisch, zonnepanelen, warmtepompboiler
- **Bodem, ecologie, luchtkwaliteit, geur:** minimale verstoring
- **Veiligheid en sociale aspecten:** rookmelder, brandblusser, vrije vluchtroute, rustige bezoekersgroepen beperken overlast
- **Ruimtelijke impact:** beperkt tot 16,8 m², <35% erf

4.5 Communicatie met omwonenden

- Er wordt open en transparant gecommuniceerd met omwonenden om eventuele zorgen over geluidsoverlast weg te nemen.
 - Een direct telefoonnummer van de beheerder wordt gedeeld met omwonenden, zodat zij eventuele klachten direct kunnen melden.
 - Omwonenden worden geïnformeerd over de maatregelen die zijn getroffen om geluidsoverlast te minimaliseren.
-

5. Toetsing aan beleidskaders en regelgeving

5.1 Omgevingsplan en juridische inpassing

Het huidige omgevingsplan van de gemeente Zandvoort biedt ruimte voor recreatief gebruik van bepaalde percelen, met een nadruk op toerisme en natuurbeleving. Binnen deze kaders vallen ook kleinschalige en duurzame verblijfsaccommodaties, mits deze in overeenstemming zijn met de ruimtelijke ordening en voorschriften van het omgevingsplan.

De functie past binnen de kaders van kleinschalige recreatieve verhuur op particulier terrein van Zandvoort. De beperkte omvang en rustige aard zorgen voor goede verenigbaarheid met het woonmilieu.

5.2 Duurzaamheid en energiegebruik

Volledig elektrisch, zonder gasaansluiting; warmtepompboiler en zonnepanelen beperken de energievraag.

5.3 Ruimtelijke criteria

Voor het verhuren van een vrijstaand zelfstandig gebouw gelden o.a. de volgende voorwaarden.

- Toegankelijkheid: Het object is goed toegankelijk en kan via een eigen ingang in de tuin bereikt worden door zowel gasten als hulpdiensten.
- Aantal: Er is sprake van één recreatiewoning als bijgebouw.
- Oppervlakte: Het object heeft een oppervlakte van 16m² dat ruim binnen het maximum van 50m² valt en ook minder dan 35% van het erf bedraagt.
- Toeristenbelasting: Bij goedkeuring van de vergunningsaanvraag zal het object bij de gemeente aangemeld worden.
- Maximale verhuurperiode: Het object wordt ingezet voor kortdurende verhuur (van 1 tot maximaal 14 dagen) en zal derhalve niet meer dan 120 dagen verhuurd worden aan dezelfde persoon.
- Parkeereis: Er is één privé parkeerplaats beschikbaar voor gasten. Dit is voldoende, aangezien er maximaal 2 volwassen gasten per verblijf zijn toegestaan.

5.4 Veiligheidsvoorzieningen

Rookmelder, brandblusser en vrije vluchtroute zullen aanwezig zijn. Open vuur, gasinstallaties en roken verboden op het gehele perceel. Natuurlijke ventilatie en mechanische afzuiging zorgen voor gezond binnenklimaat.

5.5 Toeristische en economische bijdrage

De studio voegt waarde toe aan kleinschalig recreatieaanbod in Zandvoort; gasten besteden lokaal, wat de economie positief stimuleert.

6. Conclusie en verzoek om goedkeuring

Wij verzoeken toestemming voor de **transformatie van de garage tot een duurzame, kleinschalige recreatiewoning**.

De studio:

- Wordt zorgvuldig ingepast; alle voorzieningen worden tijdens de verbouwing gerealiseerd
- Richt zich op rustige gebruikers, met kortdurend verblijf
- Voldoet aan relevante beleidskaders, met minimale impact op de omgeving

Wij verzoeken de gemeente Zandvoort de aanvraag positief te beoordelen.

Bijlagen

- Akte van levering Emmaweg [redacted] pdf
- Offerte tuinappartement Emmaweg [redacted] Zandvoort.pdf
- Overzichtstekening plattegrond, doorsnede en situatie.pdf
- Planschade-overeenkomst.pdf
- Akkoordverklaring [redacted]

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