



## Toetsingskader verblijfstoeristische accommodaties gemeente Zandvoort

### 1. hotelsector

#### 1.1 Toetsingscriteria

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de hotelsector 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, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. Daarbij zijn 2 stappen te onderscheiden.

#### STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA HOTELSECTOR (zie tabel 1)

1. *Doelgroep/segment*
  - De bestaande doelgroepen zijn overwegend Groen en Lime, zoals uitgelegd in hoofdstuk 4.3 van de voorliggende rapportage. Bij vergroting van de hotelcapaciteit gaat de voorkeur uit naar het bedienen van de doelgroep Paars, Geel en Aqua.
2. *Kwaliteitsniveau*
  - Initiatieven voor vestiging van nieuwe hotels dienen bij voorkeur plaats te vinden in het segment 1 t/m 3 sterren of 5 sterren, dit omdat in het segment 4 sterren al veel aanbod is in Zandvoort. (als met de nieuwe ontwikkeling de kwaliteit wordt vergroot kan een 4 sterren-hotel neutraal scoren).
3. *Concept / onderscheidend vermogen*
  - De voorkeur gaat uit naar nieuwe hotelconcepten met lifestyle of design elementen en bijzondere faciliteiten (zoals een kwaliteitsrestaurant), rondom Zandvoortse thema's als actief en ontspanning.
4. *Vraag / aanbod*
  - Uit marktverkenning blijkt dat er tot 2020 ruimte is voor vergroting van het aanbod tot 300 hotelkamers.
5. *Green Key*
  - Nieuwe initiatieven die qua bedrijfsvoering handelen volgens het principe van duurzaamheid verdienen de voorkeur.

| Tabel 1: Economische Criteria Hotels |                                                           |                         |                         |                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. Onderdeel                        | Beschrijving                                              | Negatief                | Neutraal                | Positief                                                                       |
| 1. Doelgroep / segment               | Bestaand = groen en lime<br>Wens = paars, geel en aqua    |                         | Groen en lime           | Paars, geel en aqua                                                            |
| 2. Kwaliteitsniveau                  | Behoeft te diversificatie buiten 4-sterren (1, 2, 3 en 5) |                         | 4-sterren               | 1-3 sterren<br>5-sterren                                                       |
| 3. Concept / onderscheidend vermogen | wens = bijzondere concepten                               | zonder concept en thema | Zwak uitgewerkt concept | Bijzonder concept                                                              |
| 4. Vraag / aanbod                    |                                                           |                         | Meer dan 80 kamers      | Minder of gelijk aan 80 kamers<br>(totaal maximaal 300 kamers tot en met 2020) |
| 5. Green key                         |                                                           |                         | Nee                     | Ja                                                                             |

Het betreffende verzoek moet minstens 3 keer positief scoren op de genoemde economische criteria voor de hotelsector, zoals weergegeven in tabel 1 om door te gaan naar stap 2.

#### STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA HOTELSECTOR (zie tabel 2)

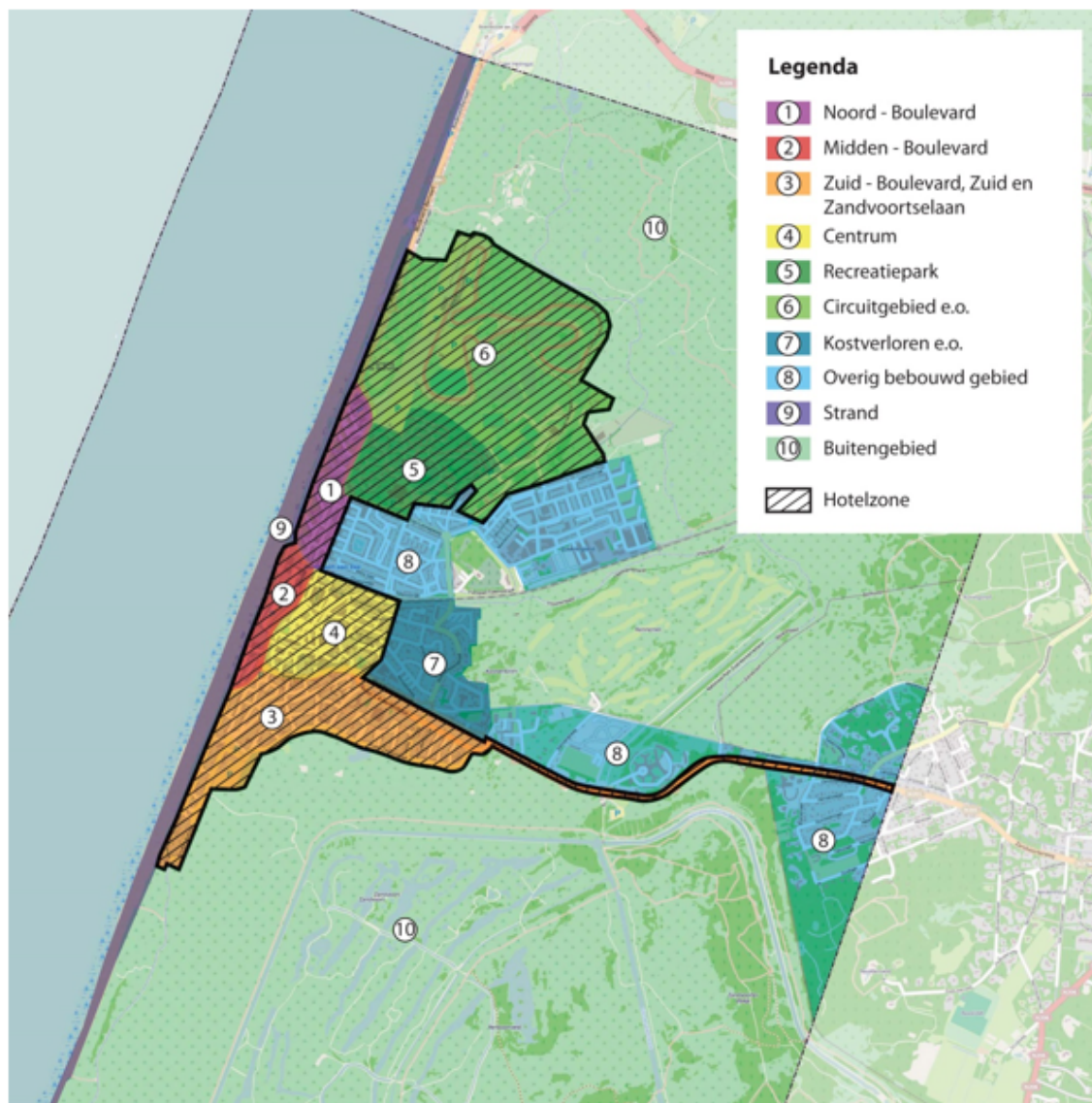
- Er dient te worden voldaan aan de parkeereis opgenomen in het betreffende bestemmingsplan of indien daarmee in strijd, aan de Parkeernormennota zoals vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking getreden op 19 oktober 2012 en dient een goede ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer te worden geleverd, waarin de motivering van verzoek tot vestiging en de effecten van deze vestiging op directe omgeving inzichtelijk zijn gemaakt. 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.
- Sprake moet zijn van een hotel, waaronder wordt verstaan; een bedrijf met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling voornamelijk toeristisch kan overnachten of onderdak vinden voor een kortdurend verblijf en waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. In deze accommodaties mogen ook drank en/of etenswaren worden verstrekt aan personen die niet overnachten in het pand. Voor de overige voorzieningen (denk aan beddengoed, etc) wordt de gast volledig verzorgd. Dit bedrijf moet als hotel zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en dient toeristenbelasting af te dragen.
  - De initiatiefnemer dient tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.
  - Wat betreft uitstraling dienen:
    - o nieuwe hotels binnen het karakter van de directe omgeving en stijl van de bebouwing te passen, alsmede een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving;
    - o de bebouwing en buitenruimte optimaal georiënteerd te zijn op de directe omgeving (met uitzicht en privacy) en een aantrekkelijke aansluiting op de openbare ruimte (toegang, terrassen, erfscheiding en tuininrichting).
  - Wat betreft zonering (zie kaart hotels):
    - o de voorkeurslocaties betreffen de gebieden 1 t/m 6, (zie ook legenda kaart hotels);
    - o vestiging van nieuwe hotels in de gebieden 7, 8, 9 en 10 zijn minder gewenst.

| Tabel 2: Ruimtelijke Criteria Hotels                                                                                                               |          |                                                                                               |                                                        |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Aspect                                                                                                                                             | Ja / nee | Afwijken indlen                                                                               | Maatregel                                              | Medewerking verlenen |
| Voldoet aan bestemmingsplan                                                                                                                        | Ja       | N.v.t.                                                                                        |                                                        | Ja                   |
|                                                                                                                                                    | Nee      | Minstens 3 x positief op economische criteria                                                 | N.v.t.                                                 | Ja                   |
| Voldoet aan parkeren zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan                                                                            | Ja       | Ja                                                                                            | N.v.t.                                                 | Ja                   |
|                                                                                                                                                    | Nee      | Ja mits voldoet aan Parkeernormennota (vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking 19 oktober 2012) | Alternatieve parkeeroplossing (in omgeving of shuttle) | Ja                   |
| Voldoet aan goede ruimtelijke onderbouwing (archeologie, bodem, natuur, overlast, externe veiligheid, akoestiek, stedenbouwkundige inpassing e.d.) | Ja       | Ja                                                                                            | N.v.t.                                                 | Ja                   |
|                                                                                                                                                    | Nee      | Nee                                                                                           | N.v.t.                                                 | Nee                  |
| Planschade-overeenkomst, kosten voor initiatiefnemer                                                                                               | Ja       | Ja                                                                                            | N.v.t.                                                 | Ja                   |
|                                                                                                                                                    | Nee      | Nee                                                                                           | Nee                                                    | Nee                  |
| Zonering onderdeel van hotelzone (zie kaart)                                                                                                       | Ja       | Ja                                                                                            | N.v.t.                                                 | Ja                   |
|                                                                                                                                                    | Nee      | Nee                                                                                           | Nee                                                    | Nee                  |

### Zoneringskaart hotelsector



## 2. logiesverstrekking met meer dan 4 bedden

### 2.1 Toetsingscriteria

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van deze sector op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot vestiging van logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden. In geval het betreffende verzoek niet binnen het bestemmingsplan past, kunnen Burgemeester en Wethouders van Zandvoort gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. Daarbij zijn 2 stappen te onderscheiden.

#### STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA LOGIESVERSTREKKING MET MEER DAN 4 BEDDEN (zie tabel 1)

1. *Doelgroep/segment*
  - De bestaande doelgroepen zijn overwegend Groen en Lime. Bij vergroting van de logiescapaciteit gaat de voorkeur uit naar het bedienen van de doelgroep Paars, Geel en Aqua.
2. *Kwaliteitsniveau*
  - Voor deze sector is een kwaliteitsimpuls gewenst (comfort, gastvrijheid e.d.). Initiatieven voor vestiging van nieuwe logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden die kunnen aantonen dat ze bijdragen aan een kwaliteitsverbetering scoren hoger in de beoordeling.
3. *Concept / onderscheidend vermogen*



- De voorkeur gaat uit naar nieuwe concepten die zich kunnen onderscheiden van de bestaande logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden.
4. *Vraag / aanbod*
- Initiatieven vanuit de markt zullen het aanbod van de logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden in Zandvoort bepalen. De gemeente legt zich daarom niet op een taakstellende omvang.
5. *Green key*
- Nieuwe initiatieven die qua bedrijfsvoering handelen volgens het principe van duurzaamheid verdienen de voorkeur.

| Tabel 1: Economische Criteria Logiesverstrekking met meer dan 4 bedden |                                                        |          |                  |                     |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|------------------|---------------------|
| Nr. Onderdeel                                                          | Beschrijving                                           | Negatief | Neutraal         | Positief            |
| 1. Doelgroep / segment                                                 | Bestaand = groen en lime<br>Wens = paars, geel en aqua |          |                  | Paars, geel en Aqua |
| 2. Kwaliteitsniveau                                                    | Behoeft is kwaliteitsimpuls                            |          | Matige kwaliteit | Goede kwaliteit     |
| 3. Concept / onderscheidend vermogen                                   | Wens= kwaliteit                                        |          | Geen concept     | Bijzonder concept   |
| 4. Vraag / aanbod                                                      | n.v.t.                                                 |          |                  |                     |
| 5. Green Key                                                           |                                                        |          | Nee              | Ja                  |

Het betreffende verzoek moet om, door te gaan naar stap 2, minstens 3 keer positief scoren op de genoemde economische criteria voor deze sector, zoals weergegeven in tabel 1.

## STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA LOGIESVERSTREKKING MET MEER DAN 4 BEDDEN (zie tabel 2)

- Er 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 bij verhuur van meer dan twee kamers gerekend dient te worden met de parkeernorm die voor een hotel is opgenomen. 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. 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 moet worden voldaan aan de volgende criteria:
  - o het gebouw waarvoor een wijziging van het gebruik wordt aangevraagd ten behoeve van logiesverstrekking met meer dan 4 bedden is in gebruik als een woning. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als logiesverstrekker met meer dan 4 bedden is gebouwd en/of ingericht vóór de inwerkingtreding van het Pensionbeleid Zandvoort in november 2009 en waarbij de exploitant niet in het pand woont en ingeschreven staat voor deze datum (dit wordt gezien als een persoonsgebonden overgangsrecht, wanneer dit pand wordt verkocht moet dit weer als woning in gebruik worden genomen);
  - o de woning moet (blijven) voldoen aan de overige eisen die gesteld worden aan woningen/gebouwen/logiesverstrekking met meer dan 4 bedden (bijvoorbeeld gebruiksvergunning, drank- en horecavergunning, exploitatievergunning, Bouwbesluit etc.);
  - o degene die logies verstrekt moet ook degene zijn die in het betreffende pand woont en op het betreffende adres ingeschreven staat. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als logiesverstrekker met meer dan 4 bedden is gebouwd en/of ingericht vóór de inwerkingtreding in november 2009 van het Pensionbeleid Zandvoort en waarbij de exploitant niet in het pand woont en ingeschreven staat (ook dit wordt gezien als persoonsgebonden overgangsrecht, als het pand wordt verkocht, moet de nieuwe exploitant er weer wonen).
  - o voor de functie van logies moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat maximaal 50% van het onbebouwde erf gebruikt mag worden voor het voorzien in parkeergelegenheid;
  - o sprake moet zijn van een logiesverstrekker met meer dan 4 bedden, waaronder wordt verstaan: een aan wonen ondergeschikte nevenactiviteit voor verhuur van kamers aan meer dan 4 personen. Een logiesverstrekker met meer dan 4 bedden kan in zijn gebruik worden omschreven als een woning waarvan meer dan 4 bedden gebruikt worden voor de verhuur voor kortdurende (zakelijk) toeristische logiesverstrekking per nacht met daarbij behorende



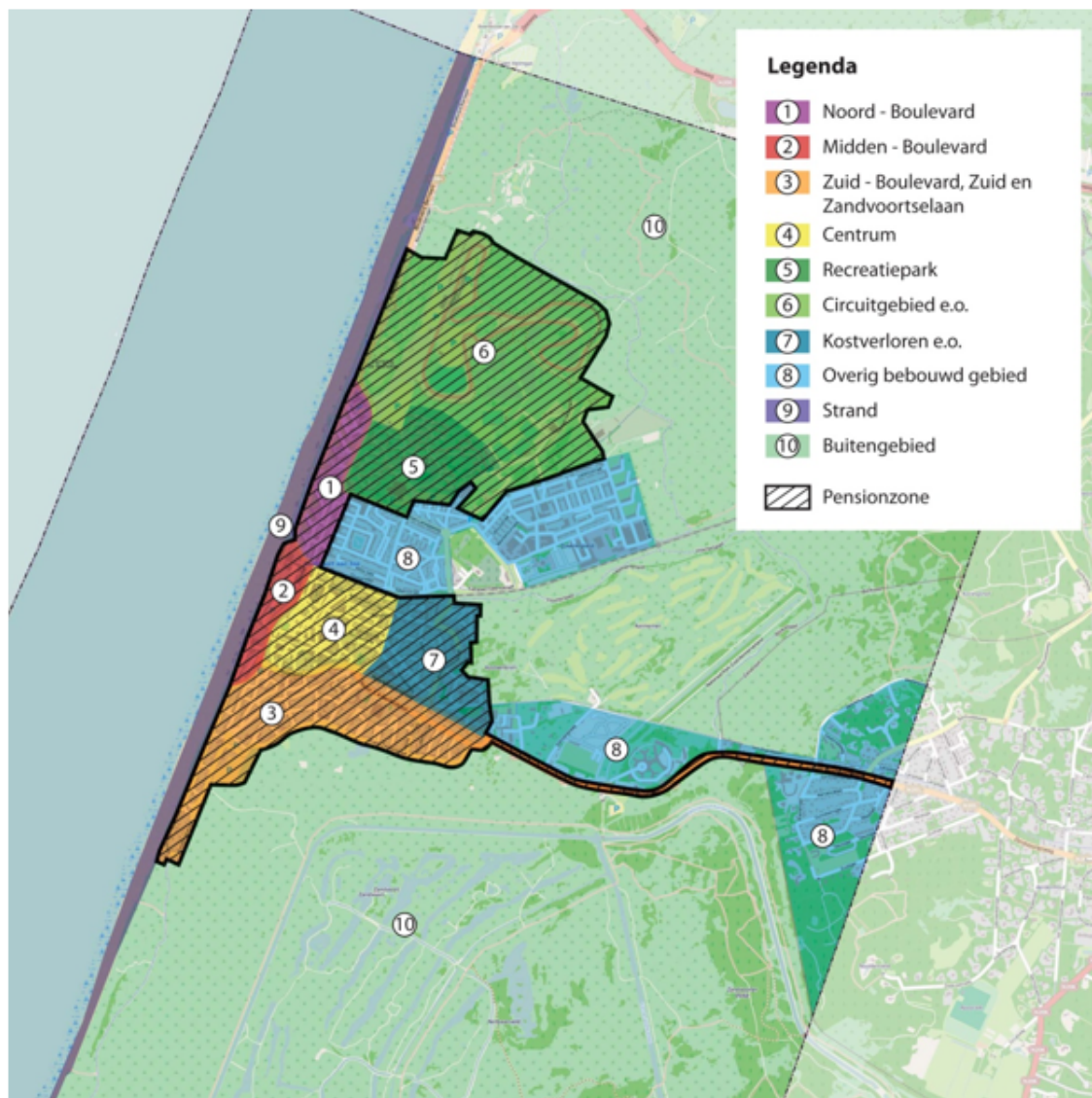
verstrekking van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse. Maaltijden en dranken worden slechts verstrekt aan gasten, niet aan passanten. Voor de logies per nacht wordt ook toeristenbelasting geheven. Tevens staat een logiesverstrekker met meer dan 4 bedden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De exploitant is degene die in de woning woont en op dit adres ingeschreven staat. De te verhuren kamers dienen dus niet als woonverblijf, maar als verblijfsrecreatie (toeristen).

Hiermee onderscheidt een dergelijke logiesverstrekker zich ten opzichte van een kamerverhuurbedrijf, dat duidelijk niet bijdraagt aan het verblijfstoerisme maar gericht is op verhuur van woonverblijven waarbij mensen ook ingeschreven staan als huurder bij de gemeente en geen toeristenbelasting betalen.

- o de voorliggende nota vervangt de het Pensionbeleid Zandvoort uit 2009.
- Er 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. In geval sprake mocht zijn van eventuele knelpunten, dient te worden aangegeven, hoe deze opgelost worden, al vorens tot afwijken van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.
- De initiatiefnemer dient tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer.
- Wat betreft uitstraling dienen voor nieuwe logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden binnen het karakter van de directe omgeving en stijl van de bebouwing te passen.
- Wat betreft zonering (zie kaart logiesverstrekkers met meer dan 4 bedden):
  - o de voorkeurslocaties betreffen de gebieden 1 t/m 7;
  - o vestiging van nieuwe logiesverstrekkers in de gebieden 8, 9 en 10 is niet toegestaan.

| Tabel 2: Ruimtelijke Criteria Logiesverstrekking met meer dan 4 bedden                                                                              |          |                                                                                                |                                             |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                     | Ja / nee | Afwijken indien                                                                                | Maatregel                                   | Medewerking verlenen |
| Voldoet aan bestemmingsplan                                                                                                                         | Ja       | N.v.t.                                                                                         |                                             | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Minstens 3 x positief op economische criteria                                                  | N.v.t.                                      | Ja                   |
| Voldoet aan, parkeeraanpak opgenomen in het betreffende bestemmingsplan                                                                             | Ja       | Ja                                                                                             | N.v.t.                                      | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Ja mits voldoet aan: Parkeeraanpaknota (vastgesteld 9 oktober 2012, inwerking 19 oktober 2012) | Alternatieve parkeeroplossing (in omgeving) | Ja                   |
| Voldoet aan, geactualiseerde criteria pensionnota                                                                                                   | Ja       | Ja                                                                                             | n.v.t.                                      | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Nee                                                                                            | Nee                                         | Nee                  |
| Voldoet aan, goede ruimtelijke onderbouwing (archeologie, bodem, natuur, overlast, externe veiligheid, akoestiek, stedenbouwkundige inpassing e.d.) | Ja       | Ja                                                                                             | N.v.t.                                      | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Nee                                                                                            | N.v.t.                                      | Nee                  |
| Planschade-overeenkomst, kosten voor initiatiefnemer                                                                                                | Ja       | Ja                                                                                             | N.v.t.                                      | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Nee                                                                                            | N.v.t.                                      | Nee                  |
| Zonering, onderdeel van pensionnota (zie kaart)                                                                                                     | Ja       | Ja                                                                                             | N.v.t.                                      | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Nee                                                                                            | Nee                                         | Nee                  |
| Aantal kamers per logiesverstrekker met meer dan 4 bedden is gemaximeerd op 10                                                                      | Ja       | Ja                                                                                             | N.v.t.                                      | Ja                   |
|                                                                                                                                                     | Nee      | Nee                                                                                            | Nee                                         | Nee                  |

#### Zoneringskaart logiesverstrekking met meer dan 4 bedden



### 3. Logiesverstrekking tot en met 4 bedden.

#### 3.1 Toetsingscriteria

Bed&Breakfast en Zimmer met Frühstück vallen onder de categorie logiesverstrekking als er tot en met 4 bedden worden verhuurd. Anders valt het onder de categorie Logiesverstrekking met meer dan 4 bedden en dient het te voldoen aan de voorwaarden die in hoofdstuk 7.5 zijn geformuleerd.

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de logiesverstrekking op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot vestiging van logiesverstrekking, daarbij dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

- het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
  - o de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
  - o de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
- binnen de Woonbestemming mogen maximaal vier bedden worden benut voor logies;
- onder logiesverstrekking wordt verstaan, het gedurende een korte periode aanbieden en verstrekken van nachtverblijf aan ten hoogste vier personen per nacht voor toeristische doeleinden;
- Logiesverstrekking is toegestaan binnen de Woonbestemming voor het gehele grondgebied van de gemeente Zandvoort;



- het betreffende pand moet bij de gemeente aangemeld worden als zijnde in gebruik voor logiesverstreking, zodat toeristenbelasting kan worden geheven;
- de logiesvoorziening mag geen onevenredige afbreuk veroorzaken 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.

Aangezien de gemeente al bestaand beleid met betrekking tot logiesverstreking heeft vastgelegd of van plan is dit op te nemen in de betreffende bestemmingsplannen, zijn voor deze sector geen schema's en een zoneringkaart opgenomen, zoals bij de andere sectoren.

#### 4. Particuliere verhuursector

##### 4.1 Toetsingscriteria

De gemeente Zandvoort onderkent het belang van de commerciële toeristische verhuur op haar grondgebied.

Indien een verzoek voor een nieuw initiatief voor commerciële verhuur voor toeristische doeleinden niet past in het bestemmingsplan, kan de gemeente afwijken indien aan de volgende voorwaarden is voldaan. De gemeente zal verzoeken voor commerciële verhuur via 2 stappen beoordelen.

#### STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA PARTICULIERE VERHUUR (stap 1)

| Tabel 1: Economische Criteria Commerciële Verhuur |                                                         |                                                                   |          |                                        |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------|
| Nr. Onderdeel                                     | Beschrijving                                            | Negatief                                                          | Neutraal | Positief                               |
| Kwaliteitsniveau                                  | Volledig gemeubilleerd, (tijdelijk) onbewoond en veilig | Brandveiligheid niet gegarandeerd en valt niet binnen bouwbesluit |          | Brandveilig en voldoet aan bouwbesluit |

Indien het betreffende verzoek positief scoort op het genoemde criterium voor de commerciële verhuursector, zoals weergegeven in tabel 1 wordt verder gegaan bij stap 2.

#### STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA (stap 2)

A) het verhuur 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 1 woning (hoofdgebouw) en maximaal 1 recreatiewoning (bijgebouw) worden gerealiseerd.
- De bouwregelgeving voor bijgebouwen wordt niet aangepast.
- 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 4 maanden achtereen 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:
  - o de panden die voor particuliere verhuur worden benut geen overheersende uitstraling te hebben op het vlak van reclame-uitingen.
  - o de panden qua uitstraling niet afwijkend te zijn van de panden in de directe omgeving.



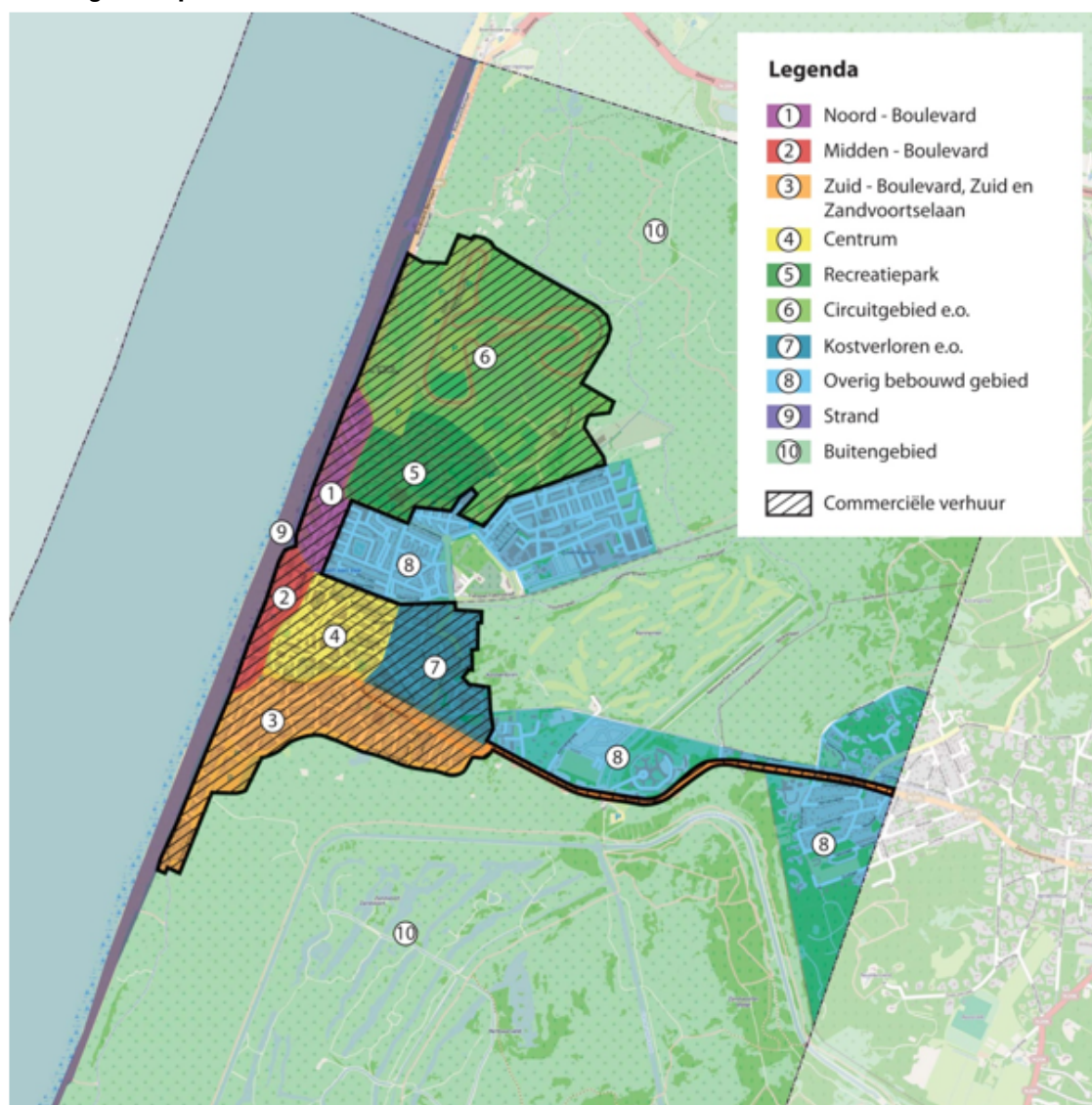
- Voor deze vorm wordt voorzien in een zonering gelijk aan pensionvoorzieningen aangezien deze vorm wel een toeristische inslag vereist. In niet toeristische woonwijken lijkt dit niet de meest geëigende vorm, zie zoneringskaart.

B) Toeristische verhuur van een volledige woning of appartement tijdens vakanties van de hoofdbewoner  
Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

- Dit kan alleen indien de hoofdbewoner permanent is ingeschreven.
- Dit niet gebeurt voor de duur van meer dan 4 maanden per kalenderjaar.
- De woning of het appartement verder conform de bestemming wordt gebruikt.
- Dit gemeld wordt voor het heffen van toeristenbelasting.
- Dit mag op het gehele grondgebied van de gemeente.

Voor deze vorm is geen afwijking benodigd van het bestemmingsplan.

#### Zoneringskaart particuliere verhuur



## 5. Beleidsaanbeveling kampeersector en campers

### 5.1 Toetsingscriteria

De gemeente onderkent het belang van de kampeersector op haar grondgebied. De gemeente voert een stimulerend beleid en zal waar mogelijk medewerking verlenen aan verzoeken tot transformatie



en upgradering (zoals hiervoor genoemd) van de campings. Tevens wil de gemeente medewerking verlenen aan het realiseren van gereguleerde overnachtingsplaatsen (GOP's) voor campers. In geval het betreffende verzoek niet binnen het bestemmingsplan past, kunnen B & W c.q. de gemeenteraad gebruik maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. Daarbij zijn twee stappen te onderscheiden.

### STAP 1: VOLDOEN AAN ECONOMISCHE CRITERIA VANUIT DE SECTOR KAMPEERACCOMMODATIES EN CAMPERS (zie tabel .1)

1. *Doelgroep/segment*
  - De bestaande doelgroepen zijn overwegend Groen en Lime, zoals uitgelegd in hoofdstuk 4.3 van de voorliggende rapportage. Bij transformatie van de campings, als ook voor de realisatie van de GOP's gaat de voorkeur uit naar het bedienen van de doelgroep Paars, Geel en Aqua.
2. *Kwaliteitsniveau*
  - Initiatieven voor transformatie van de campings door toevoeging van bijvoorbeeld bungalows / chalets en van vestiging van GOP's dienen een goed kwaliteitsniveau te hebben.
3. *Concept / onderscheidend vermogen*
  - Bij voorkeur dient de transformatie van de campings en vestiging van GOP's qua uitstraling en concept onderscheidend en versterkend te zijn, alsmede een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de omgeving.
4. *Vraag / aanbod*
  - De wens is verhoging van de bezettingsgraad van de bestaande campings, geen vestiging van nieuwe campings.
  - Daarnaast is er vanuit de markt ruimte voor realisering van in eerste instantie één GOP, op P-Zuid..
  - Hierbij wordt gedacht aan een sober ingerichte GOP voor maximaal 10 – 15 campers.
5. *Green key*
  - Nieuwe initiatieven die qua bedrijfsvoering handelen volgens het principe van duurzaamheid verdienen de voorkeur.

| Tabel 1: Economische Criteria Kampeeraccommodaties en GOP's |                                                                      |                                                                 |                         |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. Onderdeel                                               | Beschrijving                                                         | Negatief                                                        | Neutraal                | Positief                                                                                               |
| 1. Doelgroep / segment                                      | Bestaand = groen en lime<br>Wens = paars, geel en aqua               |                                                                 | Groen en lime           | Paars, geel en aqua                                                                                    |
| 2. Kwaliteitsniveau                                         | Behoeft is upgradering                                               | Niks doen                                                       |                         | Omzetten vaste standplaatsen in toeristische plaatsen, toevoegen chalets en compleet ingerichte tenten |
| 3. Concept / onderscheidend vermogen                        | Wens: bijzondere concepten                                           | Zonder concept en thema                                         | Zwak uitgewerkt concept | Bijzonder concept Gericht op specifieke doelgroepen                                                    |
| 4. Vraag / aanbod                                           | Wens verhogen bezettingsgraad, geen nieuwe campings<br>GOP's campers | Geen bijdrage aan nieuwe concepten en verhoging bezettingsgraad |                         | Aantoonbare bijdrage aan verhoging bezettingsgraad en bijdrage aan nieuwe concepten (bedrijfsplan)     |
| 5. Green Key                                                |                                                                      |                                                                 | Nee                     | Ja                                                                                                     |

Indien het betreffende verzoek minstens 3 keer positief scoort op de genoemde criteria voor de kampeersector c.q. het GOP, zoals weergegeven in tabel 1 wordt overgegaan naar stap 2.

### STAP 2: VOLDOEN AAN RUIMTELIJKE CRITERIA KAMPEERACCOMMODATIES EN CAMPERS

Indien een verzoek voor transformatie van de bestaande camping en of de vestiging van GOP niet past in het bestemmingsplan, kan de gemeente afwijken indien:

- het parkeren van auto's van personeel en bezoekers van campings dient volledig op eigen terrein plaats te vinden. Hiertoe dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.
- voorts 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. In geval sprake mocht zijn van eventuele knelpunten, dient te worden aangegeven, hoe deze opgelost worden, alvorens tot vestiging kan worden overgegaan;
- de initiatiefnemer dient tevens met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten, waarbij eventuele planschade voor rekening komt voor initiatiefnemer;
- wat betreft uitstraling:



- o initiatieven voor transformatie van de kampeeraccommodaties moeten passen binnen het karakter van de directe omgeving;
- o dit geldt ook ten aanzien van de GOP's;
- wat betreft zonering zie zoneringsskaart kampeeraccommodaties en GOP's.

#### Zoneringskaart kampeeraccommodaties en campers



NB:Op de campings De branding en met name De Duinrand zijn reeds campervoorzieningen aanwezig



## Bijlage 1 Overzicht definities toeristische verblijfsaccommodaties

### Inleiding

Binnen de toeristische verblijfssector worden diverse benamingen gebruikt. Voor de duidelijkheid wordt onderscheid gemaakt tussen de toeristische verblijfsaccommodaties vanuit de ruimtelijke ordening. Tevens opgenomen in het overzicht is de definitie van een kamerverhuurbedrijf om het zo het onderscheid te maken tussen toeristische accommodaties en dit soort bedrijven. Een kamerverhuurbedrijf is namelijk in meeste gevallen niet alleen schadelijk voor de woonomgeving maar ook voor het verblijfs-toerisme.

### Algemeen

Iedere verhuurder van toeristische verblijfsaccommodaties dient:

- toeristenbelasting af te dragen
- en zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel.

### Hoofdfunctie wonen

Er is sprake van de hoofdfunctie wonen als degene die staat ingeschreven op het betreffende adres er daadwerkelijk woont.

### Zonder eigen toegang

Zonder eigen toegang wil zeggen dat er wel een eigen toegang aanwezig mag zijn, maar het gedeelte van het pand dat verhuurd wordt, moet in ieder geval rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw waarbinnen het te verhuren gedeelte is gelegen.

### Recreatiewoning

Een vrijstaand bijgebouw (behorend bij het hoofdgebouw dat bestemd is voor wonen) dat gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning en dat gedurende het gehele jaar door wisselende personen wordt gebruikt.

### Recreatieappartement

Een gedeelte van een hoofdgebouw (dat bestemd is voor wonen) dat gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning en dat gedurende het gehele jaar door wisselende personen wordt gebruikt. In een hoofdgebouw zijn meerdere recreatieappartementen toegestaan.

### Logiesverstrekking tot en met vier bedden

De populaire benaming is Bed & Breakfast. In het kader van het toetsingsbeleid wordt de term logiesverstrekking t/m vier bedden gebruikt.

De eigenaar woont in hetzelfde pand en is op het betreffende pand ingeschreven.

Dranken en (lichte) maaltijden worden slechts verstrekt aan gasten, niet aan passanten

### Logiesverstrekking met meer dan vier bedden

De populaire benaming is pension (die zich soms ook Bed & Breakfast noemen). In het kader van het toetsingsbeleid wordt de term logiesverstrekking met meer dan vier bedden gebruikt.

De eigenaar woont in hetzelfde pand en is op het betreffende pand ingeschreven. Dit criterium is niet van toepassing indien het gaat om een pand dat als pension is gebouwd en/of ingericht vóór de inwerkingtreding van het Pensionbeleid Zandvoort in november 2009 en waarbij de exploitant niet in het pand woont en ingeschreven staat voor deze datum (dit wordt gezien als een persoonsgebonden overgangsrecht, wanneer dit pand wordt verkocht moet dit weer als woning in gebruik worden genomen); Maaltijden en dranken worden slechts verstrekt aan gasten, niet aan passanten

### Particuliere verhuur, een deel van eigen woning wordt als zelfstandige eenheid toeristisch verhuurd (appartementenverhuur binnen eigen woning):

Hier worden geen maaltijden verstrekt, er zijn wel vaak keukenfaciliteiten.

Er bestaan drie mogelijkheden voor deze categorie:

- in het hoofdgebouw zonder eigen entree
- in het hoofdgebouw met eigen entree
- in een vrijstaand bijgebouw

**Particuliere verhuur, gehele eigen woning wordt als zelfstandige eenheid toeristisch verhuurd** Tijdens een lange vakantie of wanneer de eigen woning te koop staat, mag deze woning geheel verhuurd worden, onder voorwaarde dat een verhuursituatie gedurende een periode van maximaal vier maanden per kalenderjaar plaatsvindt.

### Hotel



Een hotel is een bedrijf met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling voornamelijk toeristisch kan overnachten voor een kortdurend verblijf en waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en waarbij de gast voor overige voorzieningen volledig wordt verzorgd

De eigenaar woont niet in het pand en in tegenstelling tot bovengenoemde accommodaties kunnen hier ook dranken en maaltijden aan personen worden verstrekt die niet overnachten in het pand.

**Niet-toeristische verblijfsaccommodatie:**

**Kamerverhuurbedrijf**

Bedrijf dat gericht is op de verhuur van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen, die ook ingeschreven staan als huurder bij de gemeente en geen toeristenbelasting betalen.